

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 219/2018

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA FLAMINIA IELO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Con provvedimento in data 12/04/2021, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo ha conferito al sottoscritto Ing. Giuseppe Barrago, con studio in Cagliari, via san Benedetto n. 57, tel. 070/401902 – 348/3634552, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, formulando i seguenti quesiti:

- 1) Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica

(solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.;

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile pignorato rappresentando, in que-

sto caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, Comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001,

le eventuali violazioni di altezza, distacchi cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice della esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 c.p.c., dall'art 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice della esecuzione); l'eventuale data di

ASTE GIUDIZIARIE®
rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà prece-

PREMESSA

Gli immobili descritti nell'atto di pignoramento sono di seguito elencati.

- 1) Fabbricato sito nel Comune di Muravera, via delle Tamerici n. 238, distinto al C. F. al F. 40, mapp. 1830, sub. 24, piano T, cat. C/1;
- 2) Fabbricato sito nel Comune di Muravera, località San Giovanni, distinto al C. F. al F. 18, mapp. 246, sub. 3, piano T, cat. A/2;
- 3) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 17, mapp. 22;
- 4) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 17, mapp. 69;
- 5) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 17, mapp. 112;
- 6) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 17, mapp. 155;
- 7) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 18, mapp. 1;
- 8) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 18, mapp. 2;
- 9) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 18, mapp. 4;
- 10) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 18, mapp. 5;
- 11) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 18, mapp. 6;
- 12) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 18, mapp. 7;
- 13) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 18, mapp. 8;
- 14) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 18, mapp. 28;
- 15) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 18, mapp. 30;
- 16) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 18, mapp. 39;
- 17) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 18, mapp. 40;
- 18) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 18, mapp. 48;
- 19) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 18, mapp. 67;
- 20) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 18, mapp. 68;
- 21) Terreno sito nel Comune di Muravera, distinto al C.T. al F. 18, mapp. 247.



Come di seguito precisato e come mostrato nelle mappe catastali allegate, i terreni sopra elencati sono in parte tra loro confinanti, accorpati e nel complesso costituiscono tre distinti appezzamenti. Per la vendita si sono aggregati come segue gli immobili, tenuto conto degli accorpamenti di fatto già esistenti, della consistenza e delle specifiche caratteristiche dei beni. In particolare, nel complesso i beni oggetto di vendita sono quelli di seguito indicati ai punti A), B), C) e D):

A) Fabbricato sito nel Comune di Muravera, via delle Tamerici n. 238, distinto (al C.T. e al C. F.) al F. 40, mapp. 1830, sub. 24, piano T, cat. C/1;

B) Terreno distinto al F. 18, mappali 1, 2, 4, 28, 30, 68, 5, 6, 7, 8, 67 e 247, su cui insiste il fabbricato distinto al C.T. e al C.F. al F. 18 mapp. 246.

Come precisato in risposta al quesito n. 2, per i suddetti mappali 1, 2, 4, 28, 30 e 68 non sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. La continuità delle trascrizioni in tale ventennio sussiste invece per i mappali 5, 6, 7, 8, 67, 246 e 247.

C) Terreno distinto al F. 18, mappali 39-40-48;

D) Terreno distinto al F. 17, mappali 22-69-112-155;

Si procede di seguito con la descrizione degli immobili pignorati, fornendo distinta risposta ai quesiti posti.

A) Fabbricato sito nel Comune di Muravera, via delle Tamerici n. 238, distinto (al C.T. e al C. F.) al F. 40, mapp. 1830, sub. 24, piano T, cat. C/1;

Risposta al quesito n° 1 – Con lettere raccomandate spedita in data 24/5/2021 è stata inviata agli esecutati l’informativa per il debitore predisposta dall’Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Risposta al quesito n° 2

a) La documentazione in atti contiene il certificato ipotecario riguardante le iscrizioni e le trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Il creditore ha anche depositato il certificato storico catastale dell’immobile.

b) Nel primo dei prospetti riassuntivi seguenti sono elencate le provenienze degli immobili pignorati nei vent’anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento; **dalla documentazione in atti risulta la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel suddetto ventennio.**

Nel secondo prospetto riassuntivo sono indicate le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.



Prospetto riassuntivo riguardante le provenienze nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento

Trascrizione atto di compravendita in data 28/9/1981 reg. gen. n. 20666, reg. part n. 17268, atto notaio Luigi De Riso del 10/9/1981, a favore di [REDACTED] riguardante il fabbricato in Muravera costituito da un locale negozio di circa mq 49, edificato su porzione del terreno che alla data dell'atto era distinto al Catasto Terreni al F. 40 mapp. 395/f, di are 15.05 (attualmente il fabbricato è distinto al C.F al F. 40 mapp. 1830 sub. 24 ed è edificato sull'area distinta al C.T. al F. 40 mapp. 1380).

Trascrizione di denuncia di successione in data 14/6/2011, reg. gen. n. 17884, reg. part. n. 12567, apertasi il 24/12/2009, [REDACTED], a favore dei debitori e XXX [REDACTED], riguardante vari immobili e in particolare la quota di 1/3 a favore di ciascuno dei debitori sul fabbricato in oggetto, distinto al F. 40, mapp. 1831 sub. 6 (attuale mapp. 1830 sub. 24).

Trascrizione di denuncia di successione in data 29/5/2012, reg. gen. n. 14021, reg. part. n. 11052, apertasi il 21/2/2011, contro XXX [REDACTED], riguardante vari immobili e in particolare la quota di 1/6 a favore di ciascuno dei debitori sul fabbricato in oggetto, distinto al F. 40 mapp. 1831 sub. 6 (attuale mapp. 1830 sub. 24).

Prospetto riassuntivo riguardante le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento

Iscrizione di ipoteca legale in data 16/09/2010 reg. gen. n. 31029, reg. part. n. 8028 a favore di Equitalia Sardegna SPA, sull'immobile in oggetto, distinto al C.F. al F. 40 mapp. 1831 sub. 1 (attuale mapp. 1830 sub. 24) e su altri immobili.

Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da ordinanza ingiuntiva in data 14/07/2017 reg. gen. n. 20107, reg. part. n. 2896 a favore di "[REDACTED]" sull'immobile in oggetto e altri.

Trascrizione di pignoramento in data 05/06/2018 reg. gen. n. 16458, reg. part. n. 12478, a favore di "[REDACTED]" sull'immobile in oggetto e altri.

c) Il sottoscritto ha acquisito la mappa catastale e la planimetria catastale del fabbricato, necessarie per l'identificazione dell'immobile pignorato; tale documentazione si allega alla presente relazione.

d) Dalla documentazione in atti risulta la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

e) Il certificato di stato civile e il certificato di matrimonio non erano stati depositati dal creditore procedente ma sono stati acquisiti e depositati dal sottoscritto CTU.

Dai documenti acquisiti, rilasciati dal Comune di Muravera, risulta che uno dei due debitori è celibe. L'altro debitore è deceduto in data 02/05/2021 e risulta che era coniugato in regime di separazione dei beni. In particolare, il Comune di Muravera ha rilasciato copia del certificato di residenza e stato civile del debitore celibe e copia del certificato di morte e dell'estratto dell'atto di matrimonio del debitore coniugato.

Risposta al quesito n° 3 - Descrizione dell'immobile.

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato ad uso commerciale sito nel Comune di Muravera, località Costa Rei - Piscina Rei, con accesso da via Delle Tamerici n. 245 (nel pignoramento e nella visura catastale è indicato il numero civico 238; tale n. civico in precedenza aveva individuato l'immobile ma è stato poi sostituito dall'attuale n. 245). L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati al F. 40, mappale 1830, sub. 24, cat. C1, classe 9, consistenza mq 39, sup. catastale mq 44, rendita cat. € 803,66, indirizzo via Delle Tamerici 238, piano terra; è distinta al Catasto Terreni al F. 40, mappale 1830. L'immobile ricade in "Zona F" (turistica) nel vigente Piano Regolatore Generale comunale; dista circa m 400 dal mare.

La sua ubicazione è in un'area di particolare pregio dal punto di vista turistico e paesaggistico. Il locale fa parte di un complesso residenziale di tipologia a schiera, con annesso centro commerciale, edificato tra la fine degli anni settanta e i primi anni ottanta. Il fabbricato è sito al piano terra in un edificio di complessivi due piani fuori terra; ha un accesso principale dalla via delle Tamerici 245 e un ingresso secondario. E' composto da un unico vano e un bagno; ha una superficie lorda di circa mq 47, una superficie calpestabile di circa mq 41 e un'altezza interna di circa m 2,71. La costruzione è realizzata in parte in muratura portante e in parte in cemento armato; il solaio è di tipo misto in cemento armato e laterizio; le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento interno è realizzato con

piastrelle ceramiche. Gli infissi sono in legno, con serramenti esterni di protezione in metallo. In generale le finiture sono di discreta qualità. L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico e di impianto di scarico, con i relativi allacci alle rispettive reti elettrica, idrica e fognaria. In generale il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Risposta al quesito n° 4 – La descrizione dell'immobile contenuta nel pignoramento e nella visura catastale consente la univoca individuazione del bene ed è conforme alla descrizione attuale, a parte una inesattezza riguardante il numero civico del locale. In particolare, nel pignoramento e nella visura catastale l'indirizzo indicato è via Delle Tamerici n. 238: tale numero civico in passato ha individuato l'immobile pignorato ma a seguito di una variazione della numerazione il locale è attualmente individuato dal numero civico 245 della suddetta via.

Risposta al quesito n° 5 – L'immobile risulta già accatastrato e non è necessario effettuare aggiornamenti in catasto.

Risposta al quesito n° 6 – Regolarità edilizia. Il fabbricato in oggetto ha destinazione commerciale, come risulta dal titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Muravera. L'immobile è stato edificato tra la fine degli anni settanta e i primi anni ottanta a seguito della concessione edilizia n. 504 rilasciata nel 1979 (allegato n 9), riguardante la realizzazione di un complesso residenziale con centro commerciale.

L'immobile risulta realizzato in conformità al progetto approvato (allegato n. 9). Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di Muravera risulta che è stato rilasciato il certificato di abitabilità-agibilità (allegato n.9) per l'intero complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in oggetto in data 18/06/1981, prot. N. 3269.

Risposta al quesito N° 7 – L'immobile pignorato è vendibile in un unico lotto.

Risposta al quesito n° 8 – Nel quesito si chiede di indicare i nominativi dei comproprietari, le rispettive quote di proprietà e le possibilità di divisione del bene, nel caso di un immobile pignorato solo pro quota. Non è il caso dell'immobile in esame, che è pignorato per l'intera quota di proprietà.

Risposta al quesito n° 9 – L'immobile è attualmente libero.

Risposta al quesito n° 10 – Nel caso di un immobile occupato dal coniuge separato si chiede di acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Il caso non riguarda l'immobile in oggetto.

Risposta al quesito n° 11 - Non risulta l'esistenza di vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sui beni pignorati.

Risposta al quesito n° 12 – L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Risposta al quesito n° 13 – Valutazione dell'immobile.

Per la valutazione del fabbricato si adotta il metodo di stima sintetico comparativo, considerando come parametro tecnico il metro quadro riferito alle superfici lorde; a tale criterio di stima e a tale parametro si fa usualmente riferimento per la valutazione di questa tipologia di immobili. Per la determinazione del valore unitario del bene si assumono come riferimento i prezzi di mercato correnti nella zona relativi agli immobili con caratteristiche simili a quelli in oggetto; in particolare si considerano i dati forniti da alcune agenzie immobiliari che operano nella zona e le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione dell'immobile incidono le sue specifiche caratteristiche, tra cui in particolare le carat-

teristiche costruttive ed architettoniche, l'ubicazione, l'anno di costruzione, la consistenza, le condizioni di conservazione e manutenzione, la qualità delle finiture e le caratteristiche della zona. Ciò considerato, si attribuisce al fabbricato il valore unitario di € 2.000/mq.

Calcolo del valore commerciale dell'immobile:

Superficie lorda del locale mq 47; $\text{mq } 47 \times \text{€ } 2.000/\text{mq} = \text{€ } 94.000$;

a tale valore si applica una riduzione percentuale del 10%, pari a € 9.400, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

valore commerciale: € 94.000 – 9.400 = € 84.600.

In risposta al quesito posto, nel mese di marzo 2022 il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 84.600.

Risposta al quesito n° 14 – L'immobile fa parte di un condominio amministrato dalla società "AG Condomini srl"; la suddetta società ha comunicato al sottoscritto che le quote arretrate da versare a saldo per l'anno 2021 ammontano a € 503,00, salvo conguaglio a chiusura consuntivo, oltre alle quote stabilite per il primo semestre 2022, che ammontano a € 637,00. Le somme dovute sono quindi in totale pari a € 1.140,00.

Risposta al quesito n° 15 – E' stata predisposta la check list dei principali controlli sulla documentazione e sugli altri dati necessari alla procedura ed è stata depositata in modalità telematica.

B) terreno distinto al C.T. al F. 18, mappali 1, 2, 4, 28, 30, 68, 5, 6, 7, 8, 67 e 247
(su cui insiste il fabbricato distinto al C.T. e al C.F. al F. 18 mapp. 246)

Risposta al quesito n° 1 – Con lettere raccomandate spedita in data 24/5/2021 è stata inviata agli esecutari l'informativa per il debitore predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Risposta al quesito n° 2

a) La documentazione in atti conteneva il certificato ipotecario riguardante le iscrizioni e le trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento relativi ai beni pignorati distinti al F. 18, mappali 246 e 247; il creditore ha fornito successivamente copia degli atti di provenienza dei terreni distinti al F. 18, mappali 5, 6, 7, 8 e 67, che si allegano alla presente relazione. La documentazione in atti conteneva anche i certificati storici catastali dei terreni distinti al F. 18, mappali 5, 6, 7, 8, 67, 246 e 247; non conteneva i certificati storici catastali e ipotecari dei terreni distinti al F. 18, mappali 1, 2, 4, 28, 30 e 68 (probabilmente non acquisiti dal creditore in quanto, come di seguito precisato, per tali mappali non sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento). Il sottoscritto CTU ha acquisito le visure storiche catastali dei suddetti terreni distinti al F. 18, mappali 1, 2, 4, 28, 30 e 68, che allega alla presente relazione.

b) Nel primo dei prospetti riassuntivi seguenti sono elencate le provenienze degli immobili pignorati; **dalla documentazione in atti risulta la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento per i terreni distinti al F. 18, mappali 5, 6, 7, 8, 67, 246 e 247, ma non per i mappali 1, 2, 4, 28, 30 e 68 dello stesso F. 18.** Nel secondo prospetto riassuntivo sono indicate le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Trascrizione atto di compravendita in data 2/2/1967 reg. gen. n. 64, reg. part n. 64, atto notaio Teseo Sirolli Mendaro del 19/12/1966, rep. 18970/741, a favore di XXX [REDACTED] contro [REDACTED] riguardante il terreno in Muravera distinto al catasto terreni al F. 18 mapp. 9, di Ha 2.01.70, dal cui frazionamento sono derivati i mappali 246 e 247 pignorati.

Trascrizione atto di compravendita in data 27/11/1968 reg. gen. n. 21608, reg. part n. 17603, atto notaio Alessandro Porru del 13/12/1968 a favore di XXX [REDACTED] contro [REDACTED] riguardante i terreni distinti al Catasto Terreni al F. 18 mappali 5, 7 e 67.

Trascrizione atto di compravendita in data 11/10/1971 reg. gen. n. 17108, reg. part n. 14025, atto notaio Mario Gialanella del 15/9/1971 a favore di XXX [REDACTED] contro [REDACTED] riguardante i terreni in Muravera distinti al C.T. al F. 18 mappali 6 e 8.

Trascrizione di denuncia di successione in data 29/5/2012, reg. gen. n. 14021, reg. part. n. 11052, apertasi il 21/2/2011, contro XXX [REDACTED], a favore dei debitori, relativi ai seguenti immobili: quota di 1/2 a favore di ciascuno dei debitori sui fabbricati distinti al F. 18 mappali 246 sub. 1 e sub. 2 (attuale sub. 3) e sui terreni distinti al F. 18 mappali 1/a, 1/b, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 28, 30, 67, 68 e 247.

Si rileva che nel ventennio anteriore alla data del pignoramento sussiste la continuità delle trascrizioni per i mappali 5, 6, 7, 8, 67, 246 e 247; non sussiste invece la continuità delle trascrizioni in tale ventennio per i mappali 1, 2, 4, 28, 30 e 68 del F. 18.

Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da ordinanza ingiuntiva in data 14/07/2017 reg. gen. n. 20107, reg. part. n. 2896 a favore di [REDACTED] sugli immobili.

Trascrizione di pignoramento in data 05/06/2018 reg. gen. n. 16458, reg. part. n. 12478, a favore di [REDACTED] sugli immobili.

c) Il sottoscritto ha acquisito le mappe catastali (allegato n. 6) necessarie per l'identificazione degli immobili pignorati e la planimetria catastale (all. n. 7) del fabbricato distinto al F. 18, mapp. 246, che si allegano alla presente relazione. Sono stati inoltre acquisiti i certificati di destinazione urbanistica (all. n. 5) dei terreni pignorati.

d) Dalla documentazione in atti risulta la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento per i soli mappali 5, 6, 7, 8, 67, 246 e 247 del F. 18; dalle ricerche effettuate risulta invece che per i mappali 1, 2, 4, 28, 30 e 68 del F. 18 non esiste alcuna documentazione comprovante la continuità delle trascrizioni in tale ventennio.

e) Il certificato di stato civile e il certificato di matrimonio non erano stati depositati dal creditore procedente ma sono stati acquisiti e depositati dal sottoscritto CTU.

Dai documenti acquisiti, rilasciati dal Comune di Muravera, risulta che uno dei due debitori è celibe. L'altro debitore è deceduto in data 02/05/202; era coniugato in regime di separazione dei beni. In particolare, il Comune di Muravera ha rilasciato copia del certificato di residenza e stato civile del debitore celibe e copia del certificato di morte e dell'estratto dell'atto di matrimonio del debitore coniugato.

Risposta al quesito n° 3 - Descrizione degli immobili.

L'immobile pignorato consiste in un appezzamento di terreno agricolo coltivato a vigna sito nel Comune di Muravera, in località San Giovanni. Il terreno è confinante con la Strada Statale 125, da cui ha accesso all'altezza del km 59,500 della stessa SS 125. L'area è ubicata in zona periferica; dista circa km 4 dal centro abitato di Muravera e circa 0,5 km dal mare. L'immobile è distinto al Catasto Terreni al F. 18, mappali 1 (Ha 1.59.05), 2 (Ha 0.24.95), 4 (Ha 1.67.20), 5 (Ha 0.46.25), 6 (Ha 0.54.40), 7 (Ha 0.51.30), 8 (Ha 0.19.90), 28 (Ha 0.52.80), 30 (Ha 0.58.25), 67 (Ha 0.42.30), 68 (Ha 0.18.60) e 247 (Ha 1.99.39); nell'area insiste un fabbricato distinto al C.F e al C.T al F. 18, mapp. 246 (Ha 0.02.31). La superficie totale dell'area (esclusa quella del fabbricato) è di Ha 8.94.39. La superficie dei soli mappali 5, 6, 7, 8, 67 e 247, per i quali sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento è di Ha 4.13.54. Lungo il confine con la SS 125 il terreno è delimitato da una recinzione in muratura;

lungo i restanti confini è in prevalenza delimitato da una recinzione bassa realizzata con paletti in ferro e filo spinato.

L'area, come precisato nel certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona E (agricola). Nella zona sono vigenti le seguenti prescrizioni urbanistiche: sono ammessi fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica e fabbricati per agriturismo; l'indice massimo è di 0,2 mc/mq per i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica, 0,03 mc/mq per le residenze.

La superficie minima di intervento è in generale stabilita in Ha 1 per le residenze, Ha 0,5 per impianti serricoli e Ha 3 per seminativi in terreno asciutto e fabbricati per agriturismo.

Il fabbricato esistente è destinato ad abitazione ed è distinto al C.F. al F. 18, mapp. 246, sub. 3, categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 157, rendita € 557,77, località san Giovanni snc, piano terra. Anche al C.T. è individuato al F. 18, mapp. 246. L'alloggio si sviluppa al piano terra ed è composto da un soggiorno, una cucina, quattro camere, due bagni, due antibagni, un disimpegno e un loggiato su due lati del fabbricato; ha una superficie lorda di circa mq 140 e una superficie calpestabile di circa mq 121; il loggiato ha una superficie di circa mq 57.

Sono di pertinenza dell'abitazione un barbecue coperto da una tettoia, un serbatoio di accumulo per l'acqua per uso potabile con rivestimento in muratura e un piccolo magazzino di circa mq 12, ubicati nelle vicinanze dell'alloggio. Come precisato in risposta al quesito n. 6, è presente anche un piccolo magazzino di circa mq 8, che non risulta autorizzato, realizzato in aderenza a quello regolarmente approvato.

L'abitazione è in muratura portante realizzata con blocchi di cls; i solai sono di tipo misto in cemento armato e laterizio e sono a falde inclinate, con manto esterno in tegole di laterizio. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione dei vani e del loggiato è realizzata con piastrelle ceramiche. I portoni di ingresso, le finestre e le porte interne sono in legno. In generale le finitu-

re sono di discreta qualità. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, alimentato da un pozzo e da una cisterna, e impianto di scarico delle acque nere, che sono convogliate in una fossa settica. In generale l'immobile è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Risposta al quesito n° 4 – La descrizione degli immobili contenuta nel pignoramento è conforme alla descrizione attuale e consente la univoca individuazione dei beni.

Risposta al quesito n° 5 – Il fabbricato indicato nel pignoramento risulta già accatastrato ed è conforme allo stato attuale; non è quindi necessario procedere a degli aggiornamenti in catasto.

Risposta al quesito n° 6 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e regolarità edilizia. I terreni in oggetto ricadono in zona E (agricola). Il fabbricato esistente, distinto al F. 18, mapp. 246, sub.3, è attualmente destinato ad abitazione; fu edificato intorno al 1984 a seguito della concessione edilizia n. 1527, prot. n. 699, rilasciata il 2/2/1984 (per la costruzione di un fabbricato rurale, un vano appoggio e servizi), e della successiva variante n. 1669, prot n. 7072 (per ampliamento e variazioni), rilasciata il 14/11/1984. Fu poi rilasciato il permesso di costruire in sanatoria n. 2595 in data 19/6/2017, a seguito di una domanda di sanatoria presentata il 28/2/1995, per modifiche al fabbricato e variazione della destinazione d'uso di una parte dei vani da uso deposito a uso abitazione.

Il Comune di Muravera rilasciò in data 11/3/1988, prot. n. 1725, il certificato di abitabilità del fabbricato; tale certificato non è però aggiornato allo stato attuale, considerate le successive modifiche e la variazione di destinazione del fabbricato.

L'immobile è conforme al progetto approvato (allegato n. 10), ad eccezione di una piccola opera abusiva costituita da un magazzino di circa mq 8, mostrato in una delle foto allegate, che è stato realizzato in aderenza al magazzino regolarmente

approvato. Tale abuso potrebbe essere sanabile secondo quanto disposto dall'art. 36 (accertamento di conformità) del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001; dal punto di vista economico appare però più conveniente procedere alla demolizione del piccolo magazzino abusivo, considerato che il costo complessivo della pratica edilizia di sanatoria è rilevante in rapporto al valore del suddetto fabbricato.

Risposta al quesito N° 7 – Vendibilità in un unico lotto.

I beni sono vendibili in un unico lotto.

Risposta al quesito n° 8 – Nel caso di un immobile pignorato solo pro quota, nel quesito si chiede di indicare i nominativi dei comproprietari, le rispettive quote di proprietà e le possibilità di divisione del bene. Non è il caso dell'immobile in esame, che è pignorato per l'intera proprietà.

Risposta al quesito n° 9 – L'immobile è attualmente libero.

Risposta al quesito n° 10 - Nel caso di un immobile occupato dal coniuge separato si chiede di acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Non è il caso dell'immobile in oggetto.

Risposta al quesito n° 11 - Non risulta l'esistenza di vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sui beni pignorati.

Risposta al quesito n° 12 – L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il debitore ha diritto di proprietà sul bene.

Risposta al quesito n° 13 – Valutazione dell'immobile.

Per la valutazione degli immobili pignorati si adotta il metodo di stima sintetico comparativo. Per i terreni si considera come parametro tecnico il metro quadro; per il fabbricato si considera il metro quadro riferito alle superfici lorde. A tali parametri si fa usualmente riferimento per la valutazione di questa tipologia di immobili. Per la determinazione dei valori unitari dei beni si assumono come riferimento i prezzi di mercato correnti nella zona relativi agli immobili con caratteristiche simili a quelli in oggetto; si tiene conto dei dati forniti da alcune agenzie immobiliari che operano nella zona e si considerano in particolare le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione degli immobili incidono vari elementi e le loro specifiche caratteristiche: in particolare, si considera che il terreno è attualmente coltivato a vigneto, è ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato, confina con la SS 125 e con una strada interna, ha una consistenza superficiale abbastanza rilevante ed ha agevole accesso dalle suddette strade. Si tiene conto inoltre delle caratteristiche del fabbricato, sopra citate, tra cui l'ubicazione, l'anno di costruzione, le condizioni di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive ed architettoniche, la qualità delle finiture e la consistenza.

Ciò considerato, si attribuisce al terreno il valore unitario di € 5/mq; si attribuisce al fabbricato il valore di € 800/mq.

Circa la valutazione dell'area si precisa quanto segue: il terreno pignorato è distinto al F. 18, mappali 1, 2, 4, 28, 30, 68, 5, 6, 7, 8, 67, 247, di superficie complessiva Ha 8.94.39; il fabbricato su questi edificato è distinto al C.T. e al C.F. al F. 18 mapp. 246; come precisato in risposta ai quesiti n. 2 e n. 3, solo per i terreni distinti al F. 18 mappali 5, 6, 7, 8, 67, e 247, di superficie complessiva Ha 4.13.54, e per il fabbricato distinto al C.T. e al C.F. al F. 18 mapp. 246 sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Ciò considerato, di seguito sono indicate due valutazioni: quella complessiva di tutti gli immobili pignorati e quella dei soli immobili pignorati per i quali sussiste la continuità delle trascrizioni nel suddetto ventennio.

Calcolo del valore complessivo di tutti i terreni pignorati (distinti al F. 18, mappali 1, 2, 4, 28, 30, 68, 5, 6, 7, 8, 67, 247, di Ha 8.94.39, pari a mq 89.439).

Valore terreno: superficie mq 89.439; mq 89.439 x € 5/mq = € 447.195.

Calcolo del valore dei soli terreni pignorati per i quali sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (distinti al F. 18, mappali 5, 6, 7, 8, 67, 247, di Ha 4.13.54, pari a mq 41.354).

Valore terreno: superficie mq 41.354; mq 41.354 x € 5/mq = € 206.770.

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato

Per il calcolo della superficie commerciale del fabbricato si assegna il coefficiente di ragguaglio 0,4 alla superficie del oggiato e 0,5 al magazzino esterno.

Superficie abitazione mq 140; mq 140 x 1 = mq 140;

superficie loggiato: mq 57; mq 57 x 0,4 = mq 22,8;

superficie magazzino: mq 12; mq 12 x 0,5 = mq 6;

totale superficie commerciale: mq 140 + mq 22,8 + mq 6 = mq 168,8

Calcolo del valore commerciale del fabbricato:

superficie commerciale x € 800/mq = mq 168,8 x € 800/mq = € 135.040;

a tale valore si applica una riduzione percentuale del 10%, pari a € 13.504, tenuto

conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

valore commerciale del fabbricato: €135.040 - 13.504. = € 121.536.

Valore complessivo di tutti gli immobili, compresi quelli per i quali non sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento: € 447.195 + € 121.536 = € 568.731.

Valore complessivo degli immobili per i quali sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento: € 206.770 + € 121.536 = € 328.306.

In risposta al quesito posto, nel mese di marzo 2022 il più probabile valore complessivo di mercato di tutti gli immobili pignorati (compresi quelli per i quali non sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento) è di € 568.731; il più probabile valore complessivo di mercato degli immobili pignorati per i quali sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento è di € 328.306.

Risposta al quesito n° 14 – L'immobile non fa parte di un condominio e non risultano quindi spese condominiali fisse di gestione, di manutenzione o straordinarie da pagare.

Risposta al quesito n° 15 – E' stata predisposta la check list dei principali controlli sulla documentazione e sugli altri dati necessari alla procedura ed è stata depositata in modalità telematica.



Risposta al quesito n° 1 – Con lettere raccomandate spedita in data 24/5/2021 è stata inviata agli esecutati l’informativa per il debitore predisposta dall’Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Risposta al quesito n° 2

a) La documentazione in atti contiene il certificato ipotecario riguardante le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Il creditore ha anche depositato i certificati storici catastali degli immobili pignorati.

b) Nel primo dei prospetti riassuntivi seguenti sono indicate le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Nel secondo prospetto riassuntivo sono elencate le provenienze degli immobili pignorati; **dalla documentazione in atti risulta la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.**

Prospetto riassuntivo riguardante le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento

Iscrizione di ipoteca legale in data 16/09/2010 reg. gen. n. 31029, reg. part. n. 8028 a favore di Equitalia Sardegna SPA, sulla quota di 1/2 dei terreni distinti al C.T. al F. 18 mappali 39 e 40.

Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da ordinanza ingiuntiva in data 14/07/2017 reg. gen. n. 20107, reg. part. n. 2896 a favore di “ [REDACTED] sui terreni distinti al F. 18, mappali 39, 40, 48, e su altri beni.

Trascrizione di pignoramento in data 05/06/2018 reg. gen. n. 16458, reg. part. n. 12478, a favore di “ [REDACTED] sui terreni distinti al F. 18, mappali 39, 40, 48, e su altri beni.

Trascrizione atto di compravendita in data 2/2/1967 reg. gen. n. 64, reg. part n. 64, atto notaio Teseo Sirolli Mendaro del 19/12/1966, rep. 18970/741, a favore di XXX [REDACTED] contro [REDACTED] riguardante il terreno distinto in Catasto al F. 18 mapp. 48, di Ha 1.23.05.

Trascrizione atto di compravendita in data 8/8/1978 reg. gen. n. 12255, reg. part n. 10101, atto notaio Arturo Saba del 19/7/1978, a favore di XXX [REDACTED], [REDACTED], riguardante i terreni distinti in Catasto al F. 18 mapp. 39, di are 92.60, mapp. 40, di are 32.95, e altri beni.

Trascrizione atto di compravendita in data 4/8/1983 reg. gen. n. 17062, reg. part n. 14078, atto notaio Ugo Pasolini del 29/7/1983, a favore di XXX [REDACTED], contro [REDACTED], riguardante i terreni in Muravera distinti in Catasto al F. 18 mapp. 39, di are 92.60 e mapp. 40, di are 32.95.

Trascrizione di denuncia di successione in data 14/6/2011, reg. gen. n. 17884, reg. part. n. 12567, apertasi il 24/12/2009, contro [REDACTED], a favore dei debitori e XXX [REDACTED], relativa ai seguenti immobili: quota di 1/6 a favore di ciascuno dei debitori sui terreni distinti al F. 18, mappali 39 e 40.

Trascrizione di denuncia di successione in data 29/5/2012, reg. gen. n. 14021, reg. part. n. 11052, apertasi il 21/2/2011, contro XXX [REDACTED] a favore dei debitori, relativa ai seguenti immobili: quota di 1/2 a favore di ciascuno dei debitori sui terreni distinti al F. 18 mappale 48 e altri terreni; quota di 1/3 a favore di ciascuno dei debitori sui terreni distinti al F. 18 mappali 39 e 40.

c) Il sottoscritto ha acquisito le mappe catastali necessarie per l'identificazione degli immobili pignorati, che si allegano alla presente relazione. Sono stati inoltre acquisiti i certificati di destinazione urbanistica dei terreni pignorati.

d) La documentazione in atti contiene gli atti di provenienza; dagli atti risulta la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

e) Il certificato di stato civile e il certificato di matrimonio non erano stati depositati dal creditore precedente ma sono stati acquisiti e depositati dal sottoscritto CTU.

Dai documenti acquisiti, rilasciati dal Comune di Muravera, risulta che uno dei due debitori è celibe. L'altro debitore è deceduto in data 02/05/202; era coniugato in regime di separazione dei beni. In particolare, il Comune di Muravera ha rilasciato copia del certificato di residenza e stato civile del debitore celibe e copia del certificato di morte e dell'estratto dell'atto di matrimonio del debitore coniugato.

Risposta al quesito n° 3 - Descrizione degli immobili.

L'immobile pignorato consiste in un terreno agricolo sito nel Comune di Muravera, località San Giovanni. Il terreno è ubicato in zona periferica ed è coltivato a vigna; dista circa km 4,5 dal centro abitato di Muravera. Confina con la Strada Statale 125 e con una strada interna non asfaltata, percorribile in auto; al terreno si può accedere dalla suddetta strada interna, che si imbrocca all'altezza del km 59 della SS 125, dopo aver percorso sulla stessa circa m 500.

L'immobile è distinto al Catasto Terreni al F. 18, mappali 39 (Ha 0.92.60), 40 (Ha 0.32.95) e 48 (Ha 1.23.05); la superficie totale dell'area è di Ha 2.48.60 (mq 24.860). Il terreno è delimitato da una recinzione in paletti di ferro e filo spinato.

L'area, come precisato nel certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona E (agricola). Si citano di seguito alcune delle prescrizioni urbanistiche vigenti nella zona: sono ammessi fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica e fabbricati per agriturismo; l'indice massimo è di 0,2 mc/mq per i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica; 0,03 mc/mq per le residenze. La superficie minima di intervento è in generale stabilita in Ha 1 per le residenze, Ha 0,5 per impianti serricoli e Ha 3 per seminativi in terreno asciutto e fabbricati per agriturismo.

Risposta al quesito n° 4 – La descrizione dell'immobile contenuta nel pignoramento è conforme alla descrizione attuale e consente la univoca individuazione del bene.

Risposta al quesito n° 5 – Nel quesito si richiede di procedere all'accatastamento di fabbricati non accatastati; non riguarda l'immobile in oggetto, che è costituito da un terreno.

Risposta al quesito n° 6 – Regolarità edilizia. Nel quesito si chiede di indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, di verificare la conformità delle costruzioni ai titoli abilitativi rilasciati e di accertare eventuali abusi edilizi. Nel caso in esame l'immobile è costituito da un terreno ricadente in zona E agricola sul quale non sono presenti fabbricati.

Risposta al quesito N° 7 – L'immobile pignorato è vendibile in un unico lotto.

Risposta al quesito n° 8 – Nel caso di un immobile pignorato solo pro quota, nel quesito si chiede di indicare i nominativi dei comproprietari, le rispettive quote di proprietà e le possibilità di divisione del bene. Non è il caso dell'immobile in esame, che è pignorato per l'intero.

Risposta al quesito n° 9 – L'immobile è libero.

Risposta al quesito n° 10 – Il quesito riguarda il caso di un immobile occupato dal coniuge separato; Non è caso dell'immobile in oggetto, costituito da un terreno.

Risposta al quesito n° 11 - Non risulta l'esistenza di vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sui beni pignorati.

Risposta al quesito n° 12 – L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il debitore ha diritto di proprietà sul bene.

Risposta al quesito n° 13 – Valutazione dell'immobile.

Per la valutazione del terreno pignorato si adotta il metodo di stima sintetico comparativo, considerando come parametro tecnico il metro quadro. A tale parametro si fa usualmente riferimento per la valutazione di questa tipologia di immobili.

Per la determinazione del valore unitario del bene si assumono come riferimento i prezzi di mercato correnti nella zona relativi ai terreni con caratteristiche simili a quelli in oggetto; si tiene conto in particolare dei dati forniti da alcune agenzie immobiliari che operano nella zona. Nella valutazione del terreno incidono vari elementi e le sue specifiche caratteristiche: in particolare, si rileva che il terreno è attualmente coltivato a vigneto, è ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato, confina con la SS 125 e con una strada interna, dalla quale ha agevole accesso.

Ciò considerato, si attribuisce al terreno il valore unitario di € 5/mq.

Calcolo del valore del terreno

Superficie terreno mq 24.860; mq 24.860 x € 5/mq = **€ 124.300.**

In risposta al quesito posto, nel mese di marzo 2022 il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 124.300.

Risposta al quesito n° 14 – L'immobile è costituito da un terreno agricolo e non fa parte di un condominio; non risultano quindi spese condominiali da pagare.

Risposta al quesito n° 15 – E' stata predisposta la check list dei principali controlli sulla documentazione e sugli altri dati necessari alla procedura ed è stata depositata in modalità telematica.

D) Terreno distinto al F. 17, mappali 22-69-112-155

Risposta al quesito n° 1 – Con lettere raccomandate spedita in data 24/5/2021 è stata inviata agli esecutati l’informativa per il debitore predisposta dall’Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Risposta al quesito n° 2

a) La documentazione in atti contiene il certificato ipotecario riguardante le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Il creditore ha anche depositato i certificati storici catastali degli immobili pignorati.

b) Nel primo dei prospetti riassuntivi seguenti sono indicate le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Nel secondo prospetto riassuntivo sono elencate le provenienze degli immobili pignorati; dalla documentazione in atti risulta la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Prospetto riassuntivo riguardante le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento

Iscrizione di ipoteca legale in data 16/09/2010 reg. gen. n. 31029, reg. part. n. 8028 a favore di Equitalia Sardegna SPA, sulla quota di 1/2 dei terreni distinti al C.T. al F. 17 mappali 22, 69, 112 e 155 e su altri immobili.

Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da ordinanza ingiuntiva in data 14/07/2017 reg. gen. n. 20107, reg. part. n. 2896 a favore di “ [REDACTED] ” sui terreni distinti al C.T. al F. 17 mappali 22, 69, 112 e 155 e su altri immobili.

Trascrizione di pignoramento in data 05/06/2018 reg. gen. n. 16458, reg. part. n. 12478, a favore di “ [REDACTED] ” sui terreni distinti al C.T. al F. 17 mappali 22, 69, 112 e 155 e su altri immobili.

Trascrizione atto di compravendita in data 8/8/1978 reg. gen. n. 12255, reg. part n. 10101, atto notaio Arturo Saba del 19/7/1978, a favore di XXX [REDACTED]

[REDACTED], riguardante i terreni in oggetto distinti in Catasto al F. 17 mapp. 22, di are 96.40, mapp. 69, di are 76.80, mapp. 112, di are 83.65, mapp. 155 (ex 75/b), di are 14.60 e altri immobili.

Trascrizione atto di compravendita in data 4/8/1983 reg. gen. n. 17062, reg. part n. 14078, atto notaio Ugo Pasolini del 29/7/1983, a favore di XXX [REDACTED]

[REDACTED] riguardante i terreni in Muravera distinti in Catasto al F. 17 mapp. 22, di are 96.40, mapp. 69, di are 76.80, mapp. 112, di are 83.65, mapp. 155 (ex 75/b), di are 14.60, e altri immobili.

Trascrizione di denuncia di successione in data 14/6/2011, reg. gen. n. 17884, reg. part. n. 12567, apertasi il 24/12/2009, contro [REDACTED], a favore dei debitori e XXX [REDACTED], relativa ai seguenti immobili: quota di 1/6 a favore di ciascuno dei debitori sui terreni distinti al F. 17, mappali 22, 69, 112 e 155 e altri terreni.

Trascrizione di denuncia di successione in data 29/5/2012, reg. gen. n. 14021, reg. part. n. 11052, apertasi il 21/2/2011, contro XXX [REDACTED] a favore dei debitori, riguardanti la quota di 1/3 a favore di ciascuno dei debitori sui terreni distinti al F. 17, mappali 22, 69, 112 155 e altri beni.

c) Il sottoscritto ha acquisito le mappe catastali necessarie per l'identificazione degli immobili pignorati, che si allegano alla presente relazione. Sono stati inoltre acquisiti i certificati di destinazione urbanistica dei terreni pignorati.

d) La documentazione in atti contiene gli atti di provenienza; dagli atti risulta la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

e) Il certificato di stato civile e il certificato di matrimonio non erano stati depositati dal creditore procedente ma sono stati acquisiti e depositati dal sottoscritto CTU.

Dai documenti acquisiti, rilasciati dal Comune di Muravera, risulta che uno dei due debitori è celibe. L'altro debitore è deceduto in data 02/05/202; era coniugato in regime di separazione dei beni. In particolare, il Comune di Muravera ha rila-

sciato copia del certificato di residenza e stato civile del debitore celibe e copia del certificato di morte e dell'estratto dell'atto di matrimonio del debitore coniugato.

Risposta al quesito n° 3 - Descrizione degli immobili.

L'immobile pignorato consiste in un terreno agricolo sito nel Comune di Muravera, località San Giovanni. Il terreno è coltivato a vigna ed è ubicato in una zona periferica; dista circa km 4,5 dal centro abitato di Muravera. È nelle adiacenze della Strada Statale 125 e confina con una strada interna non asfaltata, percorribile in auto; in particolare, al terreno si può accedere dalla suddetta strada interna, che si imbuocca all'altezza del km 59 della SS 125, dopo aver percorso sulla stessa circa m 500. L'immobile è distinto al Catasto Terreni al F. 17, mappali 22 (Ha 0.96.40), 69 (Ha 0.76.80), 112 (Ha 0.83.65) e 155 (Ha 0.14.60); la superficie totale dell'area è di Ha 2.71.45 (mq 27.145). Il terreno è delimitato da una recinzione in paletti di ferro e filo spinato. L'area, come precisato nel certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona E (agricola). Si citano di seguito alcune delle prescrizioni urbanistiche vigenti nella zona: sono ammessi fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica e fabbricati per agriturismo; l'indice massimo è di 0,2 mc/mq per i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica; 0,03 mc/mq per le residenze. La superficie minima di intervento è in generale stabilita in Ha 1 per le residenze, Ha 0,5 per impianti serricoli e Ha 3 per seminativi in terreno asciutto e fabbricati per agriturismo.

Risposta al quesito n° 4 – La descrizione dell'immobile contenuta nel pignoramento è conforme alla descrizione attuale e consente la univoca individuazione del bene.

Risposta al quesito n° 5 – Nel quesito si richiede di procedere all'accatastamento dei fabbricati non accatastati; non riguarda l'immobile in oggetto, che è costituito da un terreno su cui non sono edificati dei fabbricati.

Risposta al quesito n° 6 – Regolarità edilizia. Nel quesito si chiede di indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, di verificare la conformità delle costruzioni ai titoli abilitativi rilasciati e di accertare eventuali abusi edilizi. Nel caso in esame l'immobile consiste in un terreno ricadente in zona agricola (zona E); sull'area non sono presenti fabbricati.

Risposta al quesito N° 7 – L'immobile pignorato è vendibile in un unico lotto.

Risposta al quesito n° 8 – Nel caso di un immobile pignorato solo pro quota, nel quesito si chiede di indicare i nominativi dei comproprietari, le rispettive quote di proprietà e le possibilità di divisione del bene. Non è il caso dell'immobile in esame, che è pignorato per l'intero.

Risposta al quesito n° 9 – L'immobile è libero.

Risposta al quesito n° 10 – Nel caso di un immobile occupato dal coniuge separato si chiede di acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Non è il caso dell'immobile in oggetto, che è costituito da un terreno.

Risposta al quesito n° 11 – Non risulta l'esistenza di vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sui beni pignorati.

Risposta al quesito n° 12 – L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il debitore ha diritto di proprietà sul bene.

Risposta al quesito n° 13 – Valutazione dell'immobile.

Per la valutazione del terreno pignorato si adotta il metodo di stima sintetico comparativo, considerando come parametro tecnico il metro quadro. A tale parametro si fa usualmente riferimento per la valutazione di questa tipologia di immobili.

Per la determinazione del valore unitario del terreno si assumono come riferimento i prezzi di mercato correnti nella zona relativi agli immobili con caratteristiche simili a quelli in oggetto; si tiene conto in particolare dei dati forniti da alcune agenzie immobiliari che operano nella zona. Nella valutazione del terreno incidono vari elementi e alcune sue specifiche caratteristiche: in particolare, il terreno è attualmente coltivato a vigneto, è ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato, è adiacente alla la SS 125 e confina con una strada interna dalla quale ha agevole accesso.

Ciò considerato, si attribuisce al terreno il valore unitario di € 5/mq.

Calcolo del valore del terreno.

Superficie terreno mq 27.145; mq 27.145 x € 5/mq = € 135.725.

In risposta al quesito posto, nel mese di marzo 2022 il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 135.725.

Risposta al quesito n° 14 – L'immobile è costituito da un terreno agricolo e non fa parte di un condominio; non risultano quindi spese condominiali fisse di gestione, di manutenzione o straordinarie da pagare.

Risposta al quesito n° 15 – E' stata predisposta la check list dei principali controlli sulla documentazione e sugli altri dati necessari alla procedura ed è stata depositata in modalità telematica.

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto CTU deposita presso la Cancelleria del Tribunale la presente relazione tecnica, di cui sono parte integrante gli allegati di seguito elencati, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di accesso al fabbricato in Muravera, loc. San Giovanni
2. Verbale di accesso al fabbricato in Muravera, via Delle Tamerici n. 245
3. Atti di provenienza dei terreni distinti al F. 18, mappali 6, 8, 5, 7 e 67
4. Certificati storici e visure storiche catastali dei terreni e dei fabbricati
5. Certificati di destinazione urbanistica dei terreni
6. Mappe catastali degli immobili
7. Planimetrie catastali dei fabbricati
8. Vista satellitare degli immobili
9. Copia concessione edilizia n. 504/1979, progetto e agibilità prot. N. 3269 del 18/06/1981 riguardanti il fabbricato in Muravera, via Delle Tamerici 245
10. Copia concessione edilizia in sanatoria n. 2595 del 19/6/2017 e progetto riguardante il fabbricato in Muravera, loc. san Giovanni
11. Documentazione fotografica degli immobili

Cagliari, 18/03/2022

Il CTU Ing. Giuseppe Barrago

