

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**RELAZIONE TECNICA
D'UFFICIO EPURATA
DEI DATI SENSIBILI**

TRIBUNALE DI CAGLIARI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. 242/2024

oggetto
R.T.U.
RELAZIONE
TECNICA
UFFICIO

comune
SAN GAVINO MONREALE (SU)

c.t.u.
Dott. Ing. SAMUEL SALIS

giudice
DOTT.SSA SILVIA COCCO

legali

udienza del



Firmato digitalmente da:
Salis Samuel
Firmato il 10/05/2025 10:43
Seriale Certificato: 3772006
Valido dal 05/05/2024 al 05/05/2027
InfoCertes Qualified Electronic Signatures CA

ripubblicazione o riproduzione
Pubblicazione
R.G. N° 242/2024

è stata trasmessa la documentazione in formato digitale all'esecutato per e-mail il giorno 27/01/2025 all'indirizzo [REDACTED] fornitomi verbalmente dallo stesso il giorno del sopralluogo (17/02/2025). Si precisa che il giorno del sopralluogo gli è stato notificato per le vie brevi dal custode dell'ivg. (cfr. le ricevute nell'Allegato n.6).

Lo scrivente prende atto dei quesiti formanti l'oggetto dell'incarico:

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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice quelle mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base della documentazione 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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione Pubblica 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 procedente 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 procedente 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, se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo 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.390 e 40, comma 6° della l. 28 febbraio

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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 possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, alleghi 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. 1576 c.c. dal l'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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 dell'esecuzione); l'eventuale data di 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 eseguito **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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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'articolo 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 precedere le risposte ai quesiti;

Inoltre, il giudice dispone che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una

Publicazione
ripubblicazione o ripro

copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it".

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



Publicazio
ripubblicazione o ripro

RELAZIONE

Premessa

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare presente nel fascicolo telematico si rileva che i beni immobiliari, sono ubicati nel Comune di San Gavino Monreale (Provincia del Sud Sardegna) località Su Matutzu, pignorati e purati dei beni espropriati sono meglio descrivibili in tal maniera (cfr. da pag. 2 a pag. 16 dell'Allegato n., pag. 3 dell'Allegato n.3, Allegato n.4):

1) Ex Stalla (attualmente demolita) destinata all'allevamento industriale dei vitelli da ingrasso con annessa area di pertinenza e corpi di fabbrica di servizio adiacenti. (attualmente demolito) e l'adiacente terreno di pertinenza sono distinti rispettivamente (cfr. da pag 2 a pag. 12 dell'Allegato n.1):

- a) la stalla nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Gavino Monreale (SU) al Foglio n.25, mappale 596, ctg D/10, rendita € 4.094,
- b) la pertinenza nel Catasto dei Terreni dello stesso Comune al Foglio n.25, mappale n.595, avente superficie pari a mq 37.013, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 95,58, reddito agrario € 66,90;

È importante rilevare che l'ex stalla per l'allevamento dei vitelli, attualmente demolita (cfr. Allegati n.3,4 e 5), e il terreno formano un'unica unità urbanistica (cfr. da pag. 26 a pag. 82 dell'Allegato n.2), infatti l'area di sedime dell'ex volume concesso (pari a 9.000,00 mc) è strettamente connesso all'attuale mappale n.595 (ex mappale n.93 - Tipo Mappale del 30/11/2007 Pratica n. CA0679672 in atti dal 30/11/2007 (n. 679672.1/2007)) estesi complessivamente per 39.060 mq a cui ha fatto seguito l'accatastamento della stalla [COSTITUZIONE del 23/01/2008 Pratica n. CA0039698 in atti dal 23/01/2008 COSTITUZIONE (n. 338.1/2008)] con l'estrapolazione della particella urbana n.596 (2.047 mq) afferente la stalla e la maggiore parte residua particella in agro n. 595 (37.013 mq) quale pertinenza della stessa (cfr da pag. 9 a pag. 11 dell'Alil. n.1);

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

veridicità dei documenti telematici presenti agli atti. Si riscontra la completezza della documentazione presente fascicolo telematico.

Si precisa che è stata acquisita la seguente documentazione raccolta nell' **Allegato 1**:

1. Planimetrie catastali;
2. Visure catastali;
3. Visure e note ipotecarie;
4. Note ipotecarie;

Dall'analisi dei certificati acquisiti afferenti all'immobile pignorato, esteso al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (cfr. da pag. 13 a pag. 27 dell'Allegato n.1):

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/06/2010

Registro Particolare 14102 - Registro Generale 22283

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Pubblico ufficiale CHERCHI GIANNI Repertorio 44018/21362 del 25/06/2010;
urità negoziale:

Immobilie n. 1							
Comune	H856 - SAN GAVINO MONREALE (CA)						
Catasto	TERRENI						
Foglio	53	Particella	595	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO		Consistenza	3 ettari 70 are 13 centiare			
Indirizzo	LOCALITA' "SU MATUTZU"						N. civico -
Immobilie n. 2							
Comune	H856 - SAN GAVINO MONREALE (CA)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	53	Particella	596	Subalterno	-
Natura	D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE		Consistenza	-			
Indirizzo	LOCALITA' "SU MATUTZU"						N. civico -
Piano	T						

(vedi elenco pag. 16 e nota da pag. 18 a pag. 19 dell'Allegato n.1);

2) ISCRIZIONE CONTRO del 29/11/2017

Registro Particolare 4970 - Registro Generale 34191

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO IMMOBILI siti in San Gavino Monreale

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 25489 del 13/11/2017;

a Favore di [REDACTED]

Richiedente [REDACTED]

Domicilio Ipotecario [REDACTED]

(vedi elenco pag. 16 e nota da pag. 20 a pag. 21 dell'Allegato n.1);

Publicazione
ripubblicazione o ripro

3) ISCRIZIONE CONTROLLO del 29/06/2022

Registro Particolare 3180 Registro Generale 21284

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE 0420 derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO IMMOBILI siti in San Gavino Monreale Totale € 174.515,50

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio
4489/2522 del 28/06/2022;

a Favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE C.F. 137 568 81002

(vedi elenco pag. 16 e nota da pag. 21 a pag. 21 dell'Allegato n.1);

4) ISCRIZIONE CONTROLLO del 29/06/2022

Registro Particolare 3180 Registro Generale 21284

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO IMMOBILI siti in San Gavino Monreale

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio
4489/2522 del 28/06/2022;

(vedi elenco pag. 16 e nota da pag. 22 a pag. 25 dell'Allegato n.1);

5) TRASCRIZIONE CONTROLLO del 06/11/2024

Registro Particolare 27619 Registro Generale 35550;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI IMMOBILI siti
in San Gavino Monreale,

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO Repertorio 6091 del
21/10/2024;

Richiedente [REDACTED]

a Favore di [REDACTED]

(vedi elenco pag. 16 e nota da pag. 26 a pag. 27 dell'Allegato n.1);

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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione Pubblica competente, della relativa richiesta;

Dalla pagina 2 alla pagina 12 dell'Allegato n.1 sono presenti: Visure catastali storiche e attuali, la mappa ai terreni e la planimetria catastale del fabbricato;

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

L'atto di provenienza ultratrentennale è presente parzialmente nel fascicolo telematico, tuttavia l'Allegato n.1 ripercorre la provenienza ultratrentennale. Non risultano acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato delle esecuzioni in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel caso di mancata acquisizione, il motivo della mancata acquisizione;

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 indichi tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

Prima di inviare l'informativa e la notifica di esecuzione del sopralluogo è stata verificata l'anagrafe presso gli uffici competenti in ossequio all'atto di pignoramento.

PUNTO (3) *descrive, 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 millimetri di parti comuni (lavabi, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

Come notificato al debitore (Per raccomandata A/R prima non ritirata e per email post sopralluogo) mediante IVG il sopralluogo, necessario al fine di rilevare l'effettiva consistenza del complesso immobiliare pignorato e informazioni occorrenti all'elaborazione della perizia, è stato effettuato il giorno 17 febbraio 2025 dalle ore 15.30 in presenza del custode [REDACTED] [REDACTED] dei beni pignorati nominato dal Tribunale Ordinario di Cagliari, quale rappresentante dell'istituto Vigilanza Giudiziarie e del sig. [REDACTED] contattato per le vie brevi dallo stesso custode. Durante il sopralluogo, è stato accertato che il volume della stalla è stato demolito nel periodo temporale fra l'anno 2019 e l'anno 2002 (cfr. pag. 5 dell'Allegato n.5) in completa autonomia, ovvero senza titolo o comunicazione al Comune; infatti, non esiste un'ordinanza di demolizione Comunale (cfr. Allegato n.2). Sono stati tuttavia misurati: la distanza dai confini delle residue fondazioni giacenti sull'area di sedime dei box dei vitelli, dell'ex locale magazzino etc. È stato digitalizzato quanto visibile ed inoltre è stata prodotta documentazione fotografica (vedi Allegati n.3 e 4). Da tale indagine eseguita in loco, dalle indagini tecniche esplesate a seguito della verifica dei documenti acquisiti presso il Comune di San Gavino Monreale e dall'esame dei documenti in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

Ubicazione e dati catastali

Il fabbricato teoricamente oggetto di pignoramento, verosimilmente l'ex volume della stalla destinata all'allevamento dei vitelli per l'ingrasso, è stato demolito da ignoti. Infatti, sono attualmente presenti le macerie di alcuni box, il cui volume è stato demolito in modo irregolare.

di servizio, dell'area box vitelli, della corsia di movimentazione e del blocco uffici e impianti. Pertanto, il residuo della demolizione è intestato all'attuale esecutato [REDACTED] è ubicato nel Comune di San Gavino Monreale (SU) in località Su Matutzu snc (esterna al centro abitato) ed è raggiungibile mediante strada Comunale denominata "Da Craccaxiu" con ingresso (non custodito) attraverso cancello in metallo. Il compendio immobiliare è costituito dalle macerie del fabbricato e da un ampio appezzamento di terreno, il quale era strettamente connesso all'attività di allevamento. Gli immobili sono regolarmente censiti catastalmente nel Catasto dei Fabbricati al Foglio 53 mappale 596 e al Catasto dei Terreni al Foglio 53 mappale 595, tuttavia è necessario un aggiornamento della planimetria del fabbricato in quanto essendo stato demolito è privo di rendita nonché consistenza;

Data di costruzione degli edifici e caratteristiche costruttive

A seguito del sopralluogo eseguito e riscontrata la sola presenza delle fondazioni del fabbricato demolito, queste sono in conglomerato cementizio armato. Dai documenti acquisiti nelle pubbliche amministrazioni e siti ufficiali, l'ex volume urbanistico è stato concesso mediante provvedimento concessorio n.14 del 22/02/2006. È utile considerare il fatto che è necessaria la rimozione, trasporto e conferimento a discarica di una porzione pericolante ancora irta, la spesa si aggira su € 5.000,00.

PUNTO (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; se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

cfr 35293-00000-00000_atto di pignoramento immobiliare.pdf del 09/10/2024);

dichiara

di voler sottoporre ad esecuzione forzata per l'espropriazione i beni immobili di seguito descritti, con le pertinenze, gli accessori ed i frutti relativi, per i diritti spettanti al debitore:

- 1) Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sopra fabbricato, sito in San Gavino Monreale (CA), Località Su Matutzu, Piano T, e rappresentato al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **Foglio di Mappa 53, Particella 596**, Località Su Matutzu, Piano T, Categoria: D/10, Rendita: € 4.094,00;
- 2) Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sopra terreno, sito in San Gavino Monreale (CA) e rappresentato al **Catasto Terreni** di detto Comune al **Foglio 53, Particella 595**, Superficie: 37.013 mq, Qualità: Seminativo, Classe: 13, Reddito dominicale: € 96,58, Reddito agrario: € 66,00.

In seguito ad indagini effettuate nell'agenzia del Territorio, nel Comune e in seguito a sopralluogo, il sottoscritto è in grado di affermare che la descrizione attuale del bene oggetto di pignoramento, è meglio descrivere in tal modo a seguito dei lavori di demolizione del volume effettuati senza ordinanza Comunale o comunicazione:

L'ex stalla oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di San Gavino Monreale (SU), infatti è stata demolita (cfr. **Allegati n.3,4 e 5**), e il terreno di pertinenza distinti catastalmente rispettivamente al Catasto dei fabbricati al foglio 53 particella n.596 e al Catasto dei fabbricati al foglio 53 particella n.595 avente superficie di 37.013 mq. Entrambi formano un'unica unità urbanistica (cfr. **da pag. 26 a pag. 82 dell'Allegato n.2**), infatti l'area di sedime dell'ex volume concesso (**pari a 9.000,00 mc**) è strettamente connesso all'attuale mappale n.595 (ex mappale n.93) esteso superficialmente per 39.060 mq a cui ha fatto seguito l'accatastamento della stalla per l'allevamento dei vitelli con l'estrapolazione della particella urbana n.596 (**2.047 mq**) afferente la stalla e la maggiore parte residua particella n. 595 (**37.013 mq**) quale pertinenza della stessa (cfr **da pag. 9 a pag. 11 dell'Al. n.1**).

I dati indicati nel pignoramento, individuano l'ubicazione dei beni oggetto di pignoramento ma non la consistenza; tuttavia, allo stato attuale è necessario l'aggiornamento della planimetria catastale e della classificazione afferente alla consistenza dell'ex stalla.

PUNTO (5): proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (c.d.d. 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,

Come ribadito al punto (4) occorre l'aggiornamento della planimetria catastale e della classificazione e della classificazione afferente alla consistenza dell'ex stalla.

PUNTO (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 urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt.45, 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, qualificando, altresì, i costi di sanatoria, abimenti verichi l'eventuale presentazione di progetto di completamento, indicando il soggetto titolare e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata. In caso di abusi non sanabili, indichi il tipo di sanatoria applicabile.

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 29 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 390, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il complesso industriale ricade all'interno della "zona urbanistica E – sottozona E5" delle norme di attuazione del PUC del Comune di San Gavino Monreale (vedi da pag. 19 a pag. 25 dell'Allegato n.2). La C.E. n. 14/2006 (vedi da pag. 29 a pag. 32 dell'Allegato n.2 e pag. 3 dell'Allegato n.5) è il titolo abilitativo col quale il Comune di San Gavino Monreale ha autorizzato la costruzione del volume dello stabilimento. A seguito del sopralluogo eseguito il giorno 17/02/2025 si è riscontrato che il fabbricato è stato demolito e pertanto non è stato possibile verificare se la volumetria è conforme a quella assentita; tuttavia, dal rilievo eseguito in loco risulta che l'area di sedime è tralata rispetto alle tavole progettuali a corredo del provvedimento concessorio.

PUNTO (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 dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Come già ribadito nei punti (4) e (5) della presente RTU l'ex volume del fabbricato industriale è stato legittimato con la concessione edilizia n. 14/2006 che autorizzava la costruzione sull'ex mappale in agro n.93 esteso 39.060 mq poi divenuto mappale 595 a seguito del Tipo Mappale del 30/11/2007 Pratica n. CA0679672 in atti dal 30/11/2007 (n. 679672.1/2007). Pertanto, il frazionamento urbanistico non è ammissibile perché non ossequioso rispetto alle norme urbanistiche e amministrative.

PUNTI (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;

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

L'ex stalla è pignorata per l'intera quota in regime di separazione legale dei beni a nome del sig. [REDACTED] nato a SAN GAVINO MONREALE (SU) il [REDACTED], C.F. [REDACTED].

PUNTI (9): se l'immobile è libero ed occupato; acquisisca il titolo legittimo il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Il compendio immobiliare con relative pertinenze per lo stato in cui si trova, risulta libero e con attività cessate nonché abbandonato libero da persone, animali e cose. Attualmente è nella piena disponibilità del custode di zona [REDACTED]

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

Non si rilevano problematiche di questo tipo, l'immobile è intestato al sig. [REDACTED] nato a SAN GAVINO MONREALE (SU) il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

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

Nel bene immobiliare non esistono vincoli di interesse artistico o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi:

- 1) D.lgs. 22/01/2004 n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137);
- 2) 20 giugno 1909 n. 360 (Sull'inalienabilità delle antichità e delle belle arti);
- 3) 1° giugno 1939 n. 1089 (Norme generali sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico);
- 4) legge 29 giugno 1939, n. 1497;

PUNTO (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;

Sull'immobile in questione non risulta gravato da censo, da diritti demaniali e usi civici.

PUNTO (13): determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quale

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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 regolatazione 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;

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in esame oggetto di pignoramento al fine di risalire alla definizione del prezzo base d'asta più congruo per la vendita, si deve tener conto di diversi aspetti:

- 1) Non si rilevano compravendite di beni simili nella zona se non per soli terreni n agro;
- 2) Il volume del fabbricato non esiste più, esistono le fondazioni soprastanti l'area di sedime;
- 3) Il valore agricolo del seminativo classe 3 (suoli con notevoli limitazioni, che riducono la scelta colturale o che richiedono un'accurata e continua manutenzione delle sistemazioni idrauliche agrarie e forestali) riferito all'anno 2007 è pari a 0,78 €/mq (cfr. pag. 11 dell'Allegato n.5), si ritiene congruo attribuire medesimo valore unitario sulla base del mercato immobiliare attuale, pertanto il valore economico del solo terreno, agricolo senza tener conto della potenzialità edificatoria, non può essere inferiore a:

$$V = 0,78 \text{ €/mq} \times 39.060,00 \text{ mq} = \text{€ } 30.466,80$$

Nel caso specifico, essendo un terreno con potenzialità edificatoria di 9.000 mc, il criterio di stima si basa sul calcolo del "valore di ricostruzione con deprezzamento" che tiene conto degli aspetti sopracitati. Lo scrivente fa riferimento a dei parametri tabellari che tiene conto della tipologia costruttiva (cfr. da pag. 6 a pag. 9 dell'Allegato n.5).



Publicazio
ripubblicazione o ripro

L'ex stalla attualmente demolita, esistono infatti solo le strutture di fondazione residue estese per circa mq. 2.108,28 (cfr. pag. 29 dell'Allegato n.2) il parametro di riferimento a nuovo sarà pari a 641 €/mq, nel caso specifico il parametro, anche in previsione di una possibile vendita è accolto per meno di 1/10 (perché tiene conto dell'ubicazione e della percorribilità, delle spese necessarie per la rimozione delle macerie residue e della potenzialità edificatoria) e si assume quale valore unitario 64,10 €/mq, il valore è pari a:

$$Va = 2.108,28 \text{ mq} \times 64,10 \text{ €/mq} = \text{€ } 135.140,74$$

Si approssima a € 135.000,00

(diconsi Euro Cento trentacinquemila/00)

Ciò significa che a causa della demolizione il valore di ricostruzione a nuovo pari a € **1.351.407,48** ha avuto una riduzione di oltre un milione di euro che avrebbe probabilmente in caso di vendita, con opportuni ribassi, estinto il debito di € **394.973,24** (cfr. il file presente all'interno del fascicolo telematico trasmesso dal legale ██████ nominato **35293-00000-00000_atto di pignoramento immobiliare.pdf** nonché datato al 09/10/2024). Si precisa che il futuro acquirente, laddove volesse ricostruire la porzione demolita dell'immobile deve richiedere mediante istanza nuovo permesso a costruire avvalendosi (sempre che non lo sia lo stesso) di tecnico iscritto in relativo albo (Ingegneri, Architetti, Geometri) rappresentare gli elaborati progettuali e relazioni che tengono conto dello stato di fatto e della configurazione futura, si precisa inoltre che il provvedimento autorizzativo Comunale è subordinato a pareri nonché autorizzazioni sovraordinati quale per esempio della autorizzazione della Regione Autonoma Sardegna essendo il volume superiore ai 3.000 mc (cfr. Allegato n.2).

PUNTO (14): acquisisce informazioni sull'impatto 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;

Il compendio immobiliare è autonomo e non può essere illuso in tutto o come Condominio.

PUNTO (15): predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli atti 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 precedere le risposte ai quesiti.

Nei allegati n. 6 è stato predisposta la check-list coi principali controlli effettuati.

La Consulenza Tecnica d'Ufficio si compone della presente Relazione Tecnica d'Ufficio costituita da n. 19 pagine e di n. 7 Allegati di supporto.

Elenco allegati:

- **Distinta delle competenze e Spese Sostenute;**
- **Allegato 1: Accesso agli Atti in Catasto e Conservatoria;**
- **Allegato 2: Accesso agli atti in Comune;**
- **Allegato 3: Rilievo Planimetrico;**
- **Allegato 4: Documentazione Fotografica;**
- **Allegato 5: Analisi Urbanistica e costi di costruzione;**
- **Allegato 6: Check List dei controlli effettuati, Invio Informativa e CTU al debitore**
- Avendo espletato il mandato conferitomi, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.



Cagliari, 03 marzo 2025

Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Ing. Salis Samuel

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione