

S = ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione Immobiliare iscritto al N 280/2016 del R.E

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]



GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. ENZO LUCHI

C T.U. : Geometra Piergiorgio Porru



DI CONSULENZA



Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Geom. Piergiorgio Porru

Data 05 02 201

Firmato Da: PORRU PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d09cc56d9f3ec01ec191bcd8ebddc98



Consulente Tecnico d'Ufficio : Geometra Porru Piergiorgio

TRIBUNALE DI

CAGLIARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente	BANCO DI SARDEGNA S.P.A.		
Debitore	[REDACTED]		
Titolo	Decreto ingiuntivo		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	123.566,52
Pignoramento	R.G.	R.P.	di data
Annotaz./trascriz.	17359	13107	24/06/2016
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		23/05/2016
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		16/05/2016
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		24/06/2016
Scadenza in festivo?	si	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata	precetto		si
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.	atto di pignoramento		si
	nota di trascrizione		si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		29/07/2016
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
	Numero immobili pignorati		3
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati			
INEFFICACIA EX ART. 567 C.P.C.			
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Nome	(si/no)	
	[REDACTED]	si	
		no	
		no	
Notifica ex art. 599 c.p.c.	Nome	(si/no)	
		no	
		no	
		no	
Annotazione altri pignoramenti	Nome		



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 280/2016 del R.E.

Premesso da: Banco di Sardegna s.p.a.

Contro:

Udienza successiva 07/03/2019

Consulente Tecnico D'ufficio : Geom. Piergiorgio Porru

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Enzo Luchi

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA -

I. PREMESSA

Il sottoscritto **Geometra Piergiorgio Porru**, nato a [REDACTED] libero professionista con studio in Senorbì (SU) via Carlo Sanna 219, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Cagliari col n° 2095 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, **nel corso dell'udienza del 10/07/2018 veniva nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe, dal Giudice della Esecuzione Dott. Enzo Luchi.** Prestato il giuramento di rito, il Giudice invitava il sottoscritto consulente ad espletare il seguente 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 venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli 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'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 procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando

Pagina 1 di 33

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;

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 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.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** 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.577 c.p.c. .. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante 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 e/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;

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** - quale allegato autonomo - l'attestato di prestazione energetica (APE) dei fabbricati pignorati;

16) **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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 21/09/2018 ore 10.00 e successive alla presenza di un collaboratore del sottoscritto e dei signori [REDACTED] (esecutato) e del Figlio [REDACTED] presso l'immobile appresso identificato come "immobile C", dopo l'accesso si è proceduto ad un completo esame dello stato dei luoghi, compreso il rilievo topografico / catastale propedeutico all'accatastamento di tutti i fabbricati presenti all'interno dell'intera area in esame. Per cui si è potuto verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della superficie edificabile e dei fabbricati in essa insistenti. Per meglio comprendere le condizioni e lo stato dei luoghi è stata redatta una documentazione fotografica che si allega alla presente relazione mentre per descrivere l'esatta consistenza, in seguito alla restituzione grafica dei rilievi effettuati, sono stati redatti degli opportuni elaborati planimetrici. Lo stesso giorno si è inoltre proceduto a visitare l'immobile appresso identificato come "Immobilie B", (area edificabile priva di edificazioni), considerato che lo stesso giorno non è stato possibile visitare l'ultimo immobile compreso nella procedura di esecuzione (immobile A- abitazione in via Trento n. 51), si ritenne di fissare un successivo appuntamento per il prosieguo delle operazioni peritali al giorno 27/09/2018 presso l'immobile A (abitazione in via Trento 51). In tale data alle ore 10.00 e successive alla presenza di un collaboratore del sottoscritto e dei signori:

[REDACTED] (esecutato), del Figlio sig. [REDACTED] e della moglie signora [REDACTED] si è proceduto ad un completo esame dello stato dei luoghi finalizzato alla verifica dell'esatta consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'alloggio residenziale in esame. Per meglio comprendere le condizioni e lo stato dei luoghi, anche per questo "immobile A" è stata redatta una documentazione fotografica e degli elaborati planimetrici, che si allegano alla presente. Contemporaneamente le operazioni peritali sono proseguite presso l'ufficio tecnico del comune di San Gavino Monreale, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Cagliari, presso gli uffici dell'archivio Notarile di Cagliari, per ricercare le copie degli Atti dei Notai Cherchi e Cappellini, presso gli uffici di rete ferroviarie italiana spa al fine di estrarre la documentazione riguardante esproprio e servitù gravante sull'immobile "C" ed infine presso gli uffici privati dei Notai Floris e Ghiglieri per estrarre copia degli atti di provenienza di alcuni immobili in esame.



Si procede di seguito alla descrizione dettagliata di tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare: immobili "A" - "B" - "C" mediante le risposte ai quesiti.

3. RISPOSTE AI QUESITI

- In risposta al quesito n. 1:

provveda -prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio

In data 14/08/2018 a mezzo Racc. postale A.R. n. 15314423941-9, è stata regolarmente inviata all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta dall'ufficio Esecuzioni Immobiliari.

- In risposta al quesito n. 2 punto a)

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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Verificata la presenza e l'idoneità della documentazione tecnica contenuta nel fascicolo d'Ufficio, si è proceduto ad analizzare le risultanze catastali ed ipocatastali degli immobili descritti nell'Atto di pignoramento immobiliare del 23/05/2016 (nei confronti del sig. [REDACTED], ivi residente nella via Trento n. 51 [REDACTED], che risultano i seguenti beni immobili, con ogni accessione e pertinenza:

immobile A) abitazione di tipo popolare sita in S. Gavino Monreale nella via Trento n. 51, distinta in Catasto Fabbr. F. 37 part. 3767, vani 7,5;

immobile B) terreno distinto sito in comune di San Gavino Monreale Foglio 40 mappali 327,328(ex90), 375,376,155,201;

immobile C) terreno distinto sito in S. Gavino Monreale F. 45 mp. 53, 979, 11.

nota:

In merito al terreno indicato nell'atto di pignoramento e riportato nel precedente punto C), dalle indagini espletate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari servizi catastali risulta in primo luogo che la particella 11 risulta soppressa generando al suo posto le nuove particelle 1086 e 1087, inoltre dalle evidenze riscontrate in loco, risulta che all'interno dello stesso terreno, risultano realizzati alcuni fabbricati mai accatastati, questi insistono in parte all'interno del mappale 53 ed in parte all'interno del mappale 1086. Risconti peraltro riportati (per la particella 53) in visura catastale, infatti all'interno del mappale 53 risulta edificato un fabbricato(cc.dd fantasma ovvero un immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010), per il quale è già stata determinata una rendita presunta al Catasto Fabbricati, correlata all'identificativo 1044 sub.1 cat. C/2 classe 4 mq. 72. Per tutto ciò per quanto richiesto nel quesito n. 5, si è proceduto ad effettuare l'accatastamento dei fabbricati non accatastati, limitando a censire unicamente quelli

conformi e già assentiti dal punto di vista urbanistico - edilizio e quelli non conformi ma sanabili, escludendo perciò alcuni manufatti precari e staticamente inadeguati (che dovranno necessariamente essere rimossi).

A seguito degli aggiornamenti catastali espletati sul terreno descritto al precedente Punto C) gli attuali identificativi catastali corrispondenti risultano i seguenti:

"Immobile punto C"

terreno in San Gavino Monreale con sovrastanti fabbricati adibiti a deposito

- distinti al catasto terreni del F. 45 :

mp. 979 (ex 10) , 1108, (ex 11-1086), 1105(ex 53)

- distinti al catasto FABBRICATI del F. 45:

mp. 1110 (stralciata dal mp. 1086 ex11 mp. C.T.);

mp. 1044 sub.2 (stralciata in parte dal mappale 1086 ex11e dal mp. 53 C.T.); graffate

mp. 1106 e 1107 stralciati dal mp. 53 C.T.)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- In risposta al quesito n. 2 punto b)

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

Analizzati i dati del servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, si è pertanto proceduto a predisporre il seguente prospetto riassuntivo, contenente l'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni, delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) riguardanti gli immobili in esecuzione relativamente alla continuità dell'ultimo ventennio.

- PROSPETTO RIASSUNTIVO - IMMOBILE A)

abitazione di tipo popolare sita in S. Gavino Monreale nella via Trento n. 51 ,distinta in Catasto Fabbr. al F. 37 part. 3767 , vani 7,5;

Titoli di provenienza nel ventennio :

- **Trascrizione in Cagliari del 13/03/1969 Cas. 4345 Art.3458**

Atto Pubblico di compravendita Dr. Cesare Cherchi del 23/02/1969 Rep. 29554 vol. 11842

A favore : [redatto] (bene personale);

Contro : [redatto]

Immobile : fabbricato di vecchia costruzione in S. Gavino Monreale, in via Trento 43
distinto al NCEU F. 37 mappale 687 sub. 2

- **Trascrizione in Cagliari del 08/07/1978 Cas. 10412 Art.8622**

Atto Amministrativo emesso dal segr.comunale il 07/08/1978 Reg. a Sanluri n. 362 . vol. 116

A favore : Comune di San Gavino Monreale;

Contro : [redatto]

Immobile : abitazione in S. Gavino Monreale, in via Trento obbligo nei confronti della RAS
ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione predeterminati per 25 anni.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio:

- **iscrizione in Cagliari del 17/07/2010 reg. gen. 24355 reg. part. 6458**

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Oristano il 02/07/2010 rep. 212/2010 ipoteca
Giudiziale di € 386.300,00 a garanzia del credito di € 193.150,00

A favore : [redatto]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contro [REDACTED]

Immobile : abitazione in S. Gavino Monreale, in via Trento,51 piano terra e primo censita al catasto Fabbricati con il Foglio 37 part. 3667 vani 7.5

- iscrizione in Cagliari del 26/11/2010 reg. gen. 39325 reg. part. 10089

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Oristano il 09/02/2010 rep. 143/2010 ipoteca Giudiziale di € 300.000,00 a garanzia del credito di € 155.524,24

A favore : [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile : abitazione in S. Gavino Monreale, in via Trento,51 piano terra e primo censita al catasto Fabbricati con il Foglio 37 part. 3667 vani 7.5

- iscrizione in Cagliari del 13/12/2010 reg. gen. 41186 reg. part. 10492

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Oristano il 23/11/2010 rep. 416/2010 ipoteca Giudiziale di € 300.000,00 a garanzia del credito di € 206.400,29 (estensione di quella iscritta a Oristano il 02/12/2010 n. 9

A favore : Banca di credito cooperativo di Arborea - soc. cooperativa

Contro [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile : di proprietà di [REDACTED]
abitazione in S. Gavino Monreale, in via Trento,51 piano terra e primo censita al catasto Fabbricati con il Foglio 37 part. 3667 vani 7.5

- iscrizione in Cagliari del 24/06/2016 reg. gen. 17359 reg. part. 13107

Verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Cagliari del 23/05/2016 rep. 2930/2016

A favore : Banca di Sardegna s.p.a. Cagliari

Contro [REDACTED]

Immobile : abitazione in S. Gavino Monreale, in via Trento,51 piano terra e primo censita al catasto Fabbricati con il Foglio 37 part. 3667 vani 7.5

- PROSPETTO RIASSUNTIVO - IMMOBILE B)

Terreno distinto sito in comune di San Gavino Monreale

Foglio 40 mappali: 327,328(ex 90);

Foglio 40 mappali : 375,376 (ex 148);

Foglio 40 mappali: 155,201

Titoli di provenienza nel ventennio:

C.T. Foglio 40 mappali: 327,328(ex 90):

- Trascrizione in Cagliari del 24/03/2000 reg. gen. 8470 reg. part. 5401

Atto Pubblico di compravendita Dr. Seraio Floris del 15/03/2000 Rep. 46683 racc. 14871

A favore [REDACTED]

comunione dei beni

bene personale ;

Contro [REDACTED]

(bene personale);

Immobile : terreno in S. Gavino Monreale, F., 40 mp. 90

nota: per l'immobile sopra citato manca la continuità storica delle trascrizioni, in quanto la parte venditrice ha dichiarato il possesso ultraventennale.

si precisa che con tipo di frazionamento del 11/05/2001 n. 508837 il mappale 90 diede successivamente origine agli attuali mappali 327 e 328

C.T. Foglio 40 mappali : 375,376 (ex 148):

- Trascrizione in Cagliari del 14/05/1990 reg. gen. 12980 reg. part.9292

Atto Pubblico di compravendita Dr. Sergio Floris del 02/05/1990 Rep. 26482 racc. 7932

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Immobile : terreno in S. Gavino Monreale, F., 40 mp. 148

- Trascrizione in Cagliari del 01/04/2005 reg. gen. 11046 reg. part.7492

Atto Pubblico di compravendita Dr.ssa Carmen Cappellini del 10/03/2005 Rep. 22861 racc. 1971

A favore : [REDACTED] comunione dei beni
bene personale ;

Contro [REDACTED]

Immobile : terreno in S. Gavino Monreale, F., 40 mp. 375-376 (ex 148)

C.T. Foglio 40 mappali: 155,201

- Trascrizione in Cagliari del 14/10/1999 reg. gen. 28789 reg. part.18725

Atto Pubblico di Donazione accettata Dr. Sergio Floris del 29/09/1999 Rep. 45688 racc. 14479

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Immobile : terreno in S. Gavino Monreale, F., 40 mp. 155-201

nota: per gli immobili sopra citati manca la continuità storica delle trascrizioni, in quanto la parte donante ha dichiarato il possesso ultraventennale.

- Trascrizione in Cagliari del 14/10/1999 reg. gen. 28793 reg. part.18729

Atto Pubblico di Divisione Dr. Sergio Floris del 29/09/1999 Rep. 45688 racc. 14479

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Immobile : terreno in S. Gavino Monreale, F., 40 mp. 155-201

nota: per gli immobili sopra citati manca la continuità storica delle trascrizioni, in quanto la parte donante della divisione sopra descritta ha dichiarato possesso ultraventennale.

- Trascrizione in Cagliari del 01/04/2005 reg. gen. 11047 reg. part.7493

Atto Pubblico di compravendita Dr.ssa Carmen Cappellini del 10/03/2005 Rep. 22861 racc. 1971

A favore : [REDACTED] comunione dei beni
bene personale ;

Contro : [REDACTED] comunione dei
beni bene personale ;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immobile : terreno in S. Gavino Monreale, F., 40 mp. 375-376 (ex 148)

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio:

C.T. Foglio 40 mappali: 327,328(ex 90)

C.T. Foglio 40 mappali : 375,376 (ex 148)

C.T. Foglio 40 mappali: 155,201

- iscrizione in Cagliari del 17/07/2010 reg. gen. 24355 reg. part. 6458

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Oristano il 02/07/2010 rep. 212/2010 ipoteca Giudiziale di € 386.300,00 a garanzia del credito di € 193.150,00

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Immobile terreno San Gavino Monreale

Foglio 40 mappali: 327,328(ex 90);

Foglio 40 mappali : 375,376 (ex 148);

Foglio 40 mappali: 155,201

1/2 terreno in San Gavino Monreale

Foglio 45 mappali: 53-979

- iscrizione in Cagliari del 26/11/2010 reg. gen. 39325 reg. part. 10089

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Oristano il 09/02/2010 rep. 143/2010 ipoteca Giudiziale di € 300.000,00 a garanzia del credito di € 155.524,24

A favore : Banco di Sardegna s.p.a.;

Contro : [REDACTED]

Foglio 45 mappali: 53-979-11

Foglio 40 mappali: 327,328(ex 90);

Foglio 40 mappali : 375,376 (ex 148);

Foglio 40 mappali: 155,201

- iscrizione in Cagliari del 13/12/2010 reg. gen. 41186 reg. part. 10492

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Oristano il 23/11/2010 rep. 416/2010 ipoteca Giudiziale di € 300.000,00 a garanzia del credito di € 206.400,29 (estensione di quella iscritta a Oristano il 02/12/2010 n. 9

A favore : Banca di credito cooperativo di Arborea - soc. cooperativa;

Contro [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile : di proprietà di [REDACTED]

terreno San Gavino Monreale

Foglio 40 mappali: 327,328(ex 90);

Foglio 40 mappali : 375,376 (ex 148);

Foglio 40 mappali: 155,201

1/2 terreno in San Gavino Monreale

Foglio 45 mappali: 53-979

- iscrizione in Cagliari del 24/06/2016 reg. gen. 17359 reg. part. 13107

Verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Cagliari del 23/05/2016 rep. 2930/2016

A favore : Banco di Sardegna s.p.a. Cagliari ;

Contro : [REDACTED]

Immobile : terreno San Gavino Monreale

Foglio 45 mappali: 53-979-11
Foglio 40 mappali: 327,328(ex 90);
Foglio 40 mappali : 375,376 (ex 148);
Foglio 40 mappali: 155,201

- PROSPETTO RIASSUNTIVO - IMMOBILE C)
Terreno distinto sito in comune di San Gavino Monreale

C.T. Foglio 45 mappali: 53-979(ex 10) -11

nota:

il mappale 11 in seguito al frazionamento del 14/01/1970 n. 52230 diede successivamente origine ai mappali 1086-1087, dei quali:

- il mappale 1086 di proprietà dell'esecutato, presenta al suo interno dei fabbricati da accatastare e per le motivazioni sotto riportate cambia ulteriormente identificativo, identificandosi in parte al catasto terreni ed in parte al catasto fabbricati. Lo stesso mp.1086 con il mappale 979, risultano gravati da una servitù ad uso pubblico a favore del comune di San Gavino Monreale (Decreto di Esproprio n. 65 del 14/07/2015 emesso da Rete Ferroviaria Italiana s.p.a.), da esercitarsi lungo una fascia di mq. 218 per il mappale 979 e mq.416 per il 1086, ubicata alla parte dell'ingresso, esterna all'attuale muro di recinzione ed adiacente al mappale 1087, che viceversa venne espropriato sempre a favore del comune e con lo stesso provvedimento.

A seguito degli aggiornamenti catastali espletati (accatastamenti) per quanto richiesto nel quesito n.5, gli attuali identificativi catastali corrispondenti all'identificazione catastale dell'immobile C risultano i seguenti:

terreno in San Gavino Monreale con sovrastanti fabbricati adibiti a deposito

- distinti al catasto Terreni del F. 45 :
mp. 979 (ex 10) , 1108, (ex 11-1086) 1105(ex 53)
- distinti al catasto FABBRICATI del F. 45:
mp. 1110 (stralciata dal mp. 1086 ex11 mp. C.T.);

mp. 1044 sub. 2 (stralciata in parte dal mappale 1086 ex11e dal mp. 53 C.T.); graffate
mp. 1106 e 1107 stralciati dal mp. 53 C.T.)

Titoli di provenienza nel ventennio :

C.T. Foglio 45 mappali: 53

- Trascrizione in Cagliari del 29/05/1956 cas. 5662 art.5094 vol. 2973/97

Atto Pubblico di Donazione Dr. Cesare Cherchi del 24/04/1956 Rep. 8526 racc. 1320

A favore : [redacted]
Contro : [redacted];
Immobile : terreno in S. Gavino Monreale, F., 45 mp. 53

- Trascrizione in Cagliari del 01/12/1997 reg. gen. 28485 reg. part. 19106

Atto Pubblico di Compravendita Dr. Sergio Floris del 12/11/1997 Rep. 42342

A favore : [redacted] comunione dei beni
(bene personale);
Contro : [redacted] (bene personale);
Immobile : terreno in S. Gavino Monreale, F., 45 mp. 53

C.T. Foglio 45 mappali: 979 (ex 10)

- Trascrizione in Cagliari del 02/09/1977 cas. 13842 art.11586

denuncia di Successione di Diana Raimondo apertasi il 06/12/1976 presentata Presso l'Ufficio del Registro di Sanluri il 16/03/1977 Denuncia n. 22 Volume 433

A favore : [redacted] Il 04/10/1945 figlio

Contro : [REDACTED]
Immobile : terreno in S. Gavino Monreale, F., 45 mp. 10

- Trascrizione in Cagliari del 06/11/1998 reg. gen. 27239 reg. part. 18488

Atto Pubblico di Compravendita Dr. Sergio Floris del 21/10/1998 Rep. 43970 racc. 13798

A favore : [REDACTED] (comunione dei beni
(bene personale);

Contro : [REDACTED] (bene personale);

Immobile : terreno in S. Gavino Monreale, F., 45 mp. 10

nota: per l'immobile sopra citato manca la continuità storica delle trascrizioni, in quanto la parte venditrice ha dichiarato il possesso ultraventennale dell'intero immobile, del quale, a seguito della denuncia di successione di cui sopra risultava già comproprietario con i restanti eredi.

C.T. Foglio 45 mappali: 11

- Trascrizione in Cagliari del 11/10/1974 cas. 17528 art. 15160

Atto Pubblico di Compravendita Dr. Massimo Clarkson del 20/09/1974 vol. 2262

A favore : [REDACTED] (bene personale);

Contro : [REDACTED] (bene personale);

Immobile : terreno in S. Gavino Monreale, F., 21 mp. 78

nota: per mero errore materiale nell'atto sopra descritto vennero erroneamente inseriti gli identificativi catastali errati, in luogo di quelli giusti ovvero: terreno in S. Gavino Monreale, F. 45 mp. 11. Situazione poi rettificata il 26/07/2001 con Atto di rettifica Dott.ssa Paola Ghiglieri rep. 9778 racc. 3407, del quale di seguito vengono indicati i dati di trascrizione.

- Trascrizione in Cagliari del 02/08/2001 reg. gen. 28700 reg. part. 21157

Atto Pubblico di Rettifica di quella trascritta il 11/10/1974 per aver indicato erroneamente i dati catastali redatto dalla Dott.ssa Paola Ghiglieri del 26/07/2001 rep. 9778 racc. 3407

A favore : [REDACTED] (bene personale);

Contro : [REDACTED] (bene personale);

Immobile : terreno in S. Gavino Monreale, F., 45 mp. 11 (oggi mappali 1086-1087) - in luogo di quello erroneamente inserito nell'atto originario del 1974: F. 21 mp. 78)

C.T. Foglio 45 mappali: 979 (ex10) -11

Trascrizione in Cagliari del 30/07/2015 reg. gen. 20381 reg. part. 16177

Decreto emesso dal Funzionario di rete Ferroviaria Italiana s.p.a. in data 14/07/2015 n. 65

- Decreto di esproprio per pubblica utilità -

A favore : Comune di San Gavino Monreale

Contro : [REDACTED] (bene personale);

Immobile : terreno in S. Gavino Monreale,
F. 45 mp. 10/b (oggi mappale 980)
F. 45 mp. 11/b (oggi mappale 1087)

Trascrizione in Cagliari del 30/07/2015 reg. gen. 20382 reg. part. 16178

Decreto emesso dal Funzionario di rete Ferroviaria Italiana s.p.a. in data 14/07/2015 n. 65

- costituzione di servitù per pubblica utilità -

A favore : Comune di San Gavino Monreale

Contro : [REDACTED] (bene personale);

Immobile : terreno in S. Gavino Monreale,

tratto di area di mq. 218 gravante sul F. 45 mp. 979 (ex 10/a)

tratto di area di mq. 416 gravante sul F. 45 mp. 1086 (ex 11/a)

nota: servitù ad uso pubblico a favore del Comune di San Gavino, necessaria a garantire l'accesso ai terreni già gravati da esproprio, da esercitarsi lungo una fascia di mq. 218 (per il mappale 979) e mq.416 (per il mappale 1086), area ubicata nella parte dell'ingresso, esterna all'attuale muro di recinzione ed adiacente al mappale 1087 che invece venne espropriata sempre a favore del comune e con lo stesso provvedimento.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio:

C.T. Foglio 45 mappali: 53-979(ex 10) -11

- iscrizione in Cagliari del 17/07/2010 reg. gen. 24355 reg. part. 6458

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Oristano il 02/07/2010 rep. 212/2010 ipoteca Giudiziale di € 386.300,00 a garanzia del credito di € 193.150,00

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Immobile terreno San Gavino Monreale

Foglio 40 mappali: 327,328(ex 90);

Foglio 40 mappali : 375,376 (ex 148);

Foglio 40 mappali: 155,201

1/2 terreno in San Gavino Monreale

Foglio 45 mappali: 53-979

- iscrizione in Cagliari del 26/11/2010 reg. gen. 39325 reg. part. 10089

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Oristano il 09/02/2010 rep. 143/2010 ipoteca Giudiziale di € 300.000,00 a garanzia del credito di € 155.524,24

A favore : Banco di Sardegna s.p.a.;

Contro : [REDACTED]

Immobile terreno San Gavino Monreale

Foglio 45 mappali: 53-979-11

Foglio 40 mappali: 327,328(ex 90);

Foglio 40 mappali : 375,376 (ex 148);

Foglio 40 mappali: 155,201

- iscrizione in Cagliari del 13/12/2010 reg. gen. 41186 reg. part. 10492

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Oristano il 23/11/2010 rep. 416/2010 ipoteca Giudiziale di € 300.000,00 a garanzia del credito di € 206.400,29 (estensione di quella iscritta a Oristano il 02/12/2010 n. 9

A favore : Banca di credito cooperativo di Arborea - soc. cooperativa;

Contro : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Immobile : di proprietà di [REDACTED]

terreno San Gavino Monreale

Foglio 40 mappali: 327,328(ex 90);

Foglio 40 mappali : 375,376 (ex 148);

Foglio 40 mappali: 155,201

1/2 terreno in San Gavino Monreale

Foglio 45 mappali: 53-979

- iscrizione in Cagliari del 24/06/2016 reg. gen. 17359 reg. part. 13107

A favore : Banco di Sardegna s.p.a. Cagliari ;

Contro : [REDACTED]

Immobile : terreno in San Gavino Monreale Foglio 45 mappali: 53-979-11

Foglio 40 mappali: 327,328(ex 90); Foglio 40 mappali : 375,376 (ex 148);

Foglio 40 mappali: 155,201

- In risposta al quesito n. 2 punto c)

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;

Agli atti non risultano depositate le mappe catastali, le planimetrie e le visure catastali ed il certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni - immobili B - C) degli immobili pignorati, perciò si è provveduto ad acquisire ed allegare alla presente tale documentazione. Il C.D.U. è stato richiesto al comune di San Gavino Monreale il 17/08/2018 protocollo n.16040, ed è stato rilasciato dal funzionario tecnico responsabile in data 12/09/2018.

- In risposta al quesito n. 2 punto d)

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

Non risultano depositati gli atti di provenienza degli immobili in esame, gli estremi dei vari titoli di proprietà dell'ultimo ventennio sono stati comunque riportati nelle due relazioni notarili redatte dal notaio Fabrizio Fadda in data 29/07/2016 che risultano presenti agli atti. Si è perciò provveduto ad acquisirne le copie presso gli studi privati dei Notai coinvolti ed attualmente in esercizio (Dott. Sergio Floris con studio in Guspini e Dott.ssa Paola Ghiglieri con studio in Villacidro) e presso l'archivio Notarile di Cagliari per le copie dei titoli redatti dai Notai non più in esercizio (Dott. Cesare Cherchi e Dott.ssa Carmen Cappellini). Tutte le copie sono state allegate alla presente consulenza. Dagli accertamenti non risultano a favore dell'esecutato degli acquisti "mortis causa" non trascritti.

- In risposta al quesito n. 2 punto e)

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.;

Non risulta depositato il certificato anagrafico di stato civile dell'esecutato, si è pertanto proceduto all'acquisizione presso l'ufficio anagrafe del comune [REDACTED]. Dal documento si evince che l'esecutato è coniugato dal [REDACTED] con la signora [REDACTED] e tale matrimonio è stato

celebrato a [REDACTED] non viene però riporta il tipo di regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni).

Tuttavia dai dati riportati negli atti di acquisto degli immobili in esecuzione (effettuati dopo il 20-09-1975 - data di inizio della riforma del nuovo diritto di Famiglia), citati anche nelle due relazioni notarili redatte dal Notaio Fabrizio Fadda, "risulta che l'esecutato sia coniugato in regime di comunione dei beni con la signora [REDACTED] ma tutti gli acquisti immobiliari effettuati, sono da intendersi come bene personale dell'esecutato ai sensi dell'art. 179 lettera "d" del C.C., condizione sempre confermata ed accettata dalla stessa consorte".

Per questo motivo si è ritenuto non necessario richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di [REDACTED] (luogo dove si è celebrato il matrimonio) la copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- In risposta al quesito n. 3:

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.);

- DESCRIZIONE - IMMOBILE A)-

abitazione di tipo popolare sita in S. Gavino Monreale nella via Trento n. 51 ,distinta in **Catasto Fabbr. al F. 37 part. 3767 , vani 7,5;**

- Descrizione generale -

L'immobile "A", distinto al Catasto Fabbr. al F. 37 part. 3767 di vani 7,5, risulta ubicato all'interno dell'abitato del comune di San Gavino Monreale (VS), all'interno di un lotto di terreno, interno al perimetro dell'attuale "centro storico" e più precisamente nella centralissima via Trento n.51. Esso consiste in un modesto fabbricato destinato a residenza unifamiliare avente una tipologia costruttiva di tipo "popolare", collocata in aderenza alle altre costruzioni limitrofe, risulta inoltre strutturato su tre livelli fuori terra di cui piano terra, primo e sottotetto.

Nel complesso (così come riportato nella planimetria catastale estratta dagli uffici catastali) il lotto confina a nord con proprietà eredi [REDACTED], a ovest con proprietà [REDACTED], a sud con la via Trento, ad est con la proprietà eredi [REDACTED].
Come indicato nelle tavole grafiche redatte dal sottoscritto a seguito della restituzione grafica dei rilievi eseguiti, il fabbricato risulta storicamente edificato in tre periodi diversi:

- la prima parte, quella più antica prospettante sul cortile adiacente alla via Trieste, viste le caratteristiche costruttive, i materiali impiegati ed il loro fisiologico degrado, si ritiene che risalga ai primi anni del 1900. Al piano terra è presente un ingresso soggiorno di mq. 15.72, una cucina (completamente priva di finestratura) di mq. 14.88 nella quale è presente una scala di accesso al piano primo, a sua volta composto da due vani adibiti a soffitta, uno sovrapposto all'ingresso sottostante di mq. 16.57 e l'altro comunicante con la citata scala di mq. 10.55 (anch'esso privo di

ASTE
GIUDIZIARIE.it



finestrature). Da precisare che questo corpo risulta collegato con gli altri locali del fabbricato, solo al piano terra, infatti la scala di collegamento sopra citata non risulta comunicare con altre parti dell'edificio.

- la seconda e terza parte, edificate su tre livelli fuori terra sulla parte posteriore dello stesso lotto, come detto risultano comunicanti con la prima solo al piano terra mediante una porta che dalla cucina conduce ad un disimpegno. Queste parti risultano gravate da pesanti ed irrimediabili irregolarità edilizie, che verranno illustrate nel dettaglio al successivo punto 6 e negli elaborati grafici allegati. Le stesse, come emerso dalle indagini, risultano edificate: in parte tra il 1978 ed il 1986 (quelle denunciate con l'ordinanza di demolizione emessa dal sindaco nel febbraio 1986), ed in parte successivamente al 1986 (quelle ulteriormente edificate, ignorando tale provvedimento ed in totale assenza di autorizzazione). Tali porzioni si compongono al piano terra del disimpegno di mq. 10.74, che conduce alla vecchia cucina e ad un'altro piccolo disimpegno di mq. 2.73, che conduce ad un bagno di mq. 6.25 e all'ampia camera da letto di mq. 28.79. In un angolo del soffitto del disimpegno maggiore, risulta presente un foro sul solaio comunicante con il piano superiore, ma risulta privo di scala, al suo posto è stata installata un'improvvisata impalcatura metallica artigianale (non funzionante e certamente inidonea all'uso per il quale è stata ideata), la quale attraverso una carrucola motorizzata, collegata ad una base, simulerebbe una rudimentale piattaforma elevatrice. Dallo stesso disimpegno attraverso un'ampia vetrata si esce al cortile posteriore dell'edificio, nel quale insistono: un locale di sgombero di mq. 10.32 adiacente ad altre proprietà ed una tettoia aperta di mq. 1.85. Da precisare che per poter accedere ai piani superiori di questa parte di fabbricato, non esiste alcuna scala di comunicazione, infatti l'accesso avviene da una scala in ferro appoggiata ad una mensola metallica adiacente al disimpegno del piano primo. Si precisa che sia nel piano primo che nel piano sottotetto, i lavori non sono mai stati ultimati, e pertanto i locali risultano inutilizzati anche per la mancanza di un'adeguata e sicura via di accesso. Il Piano primo (in corso di costruzione) si compone di un disimpegno di mq. 9.70, di un bagno di mq. 7.43, un'ampia camera di mq. 27.06, sul pavimento del disimpegno è presente il foro sopra descritto che di affaccia al piano terra, mentre nel soffitto esiste un'altro foro nel quale risulta installata una botola di accesso al piano secondo sottotetto che risulta composto da due locali interamente al rustico, uno di mq. 21.54 nella quale sono state realizzate due bucaure prive di infisso sulla muratura, l'altro completamente privo di finestre ha una superficie di mq. 18.80.

- Stato di manutenzione e conservazione -

Lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili in esame viene espresso con riferimento agli elementi costruttivi e di finitura:

a) Strutture portanti verticali: in muratura di pietrame spessore cm.50/60 la prima parte più antica, in blocchi di laterizio e calcestruzzo spessore cm.25/30 le altre parti successivamente aggiunte;

b) Orizzontamenti/copertura : nella parte più antica il solaio orizzontale risulta realizzato mediante orditura il legno (travi e tavolato), mentre nelle parti successivamente aggiunte i solai orizzontali sono stati realizzati con travetti in c.a. e pignatte c.l.s avente spessore medio cm. 20/25; la copertura della parte originaria che risulta in parte fatiscente risulta realizzata in parte con orditura in legno con



sovrastante manto di tegole tipo coppo sardo (zona ingresso soggiorno), ed in parte con lastre di cemento fibro- rinforzate (zona cucina), nella parte ampliata la struttura portante risulta realizzata con un solaio inclinato mediante l'impiego di travetti e pignate in c.l.s., mentre il manto di copertura in parte risulta realizzata con tegole in laterizio e in parte con delle lastre di cemento fibro-rinforzate (locale di sgombero e tettoia esterni). +

c) Finiture esterne: Nella parte più antica le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate, ma le stesse risultano altamente degradate a causa della mancanza di un'adeguata manutenzione. Gli altri prospetti risultano in parte intonacati e non tinteggiati ed in parte privi di intonaci;

d) Pavimenti: Nella parte più antica, l'ingresso disimpegno risulta pavimentato con le originarie piastrelle in cemento a forma esagonale, nella cucina con delle piastrelle in monocottura, in entrambi locali si rilevano delle superfici deteriorate, rappezzate per ora con malta cementizia. Gli altri ambienti interni del piano terra ad eccezione del disimpegno che risulta sprovvisto di pavimentazione, risultano pavimentati in marmo. La camera ed il piccolo disimpegno, in monocottura il bagno. Il piano primo risulta completamente pavimentato in tutti gli ambienti, mentre il piano sottotetto ne risulta privo. I locali accessori che danno all'esterno, compreso i due cortili risultano pavimentate con massetto in calcestruzzo;

e) pareti interne e soffitti: nelle pareti e nei soffitti dei vecchi ambienti risultano presenti gli intonaci e le tinteggiate, le stesse come quelle esterne, risultano altamente degradate per lo stesso motivo già descritto, nel bagno (PT e P1) e parte della cucina le pareti risultano rivestite con piastrelle in Gress ceramico fino all'altezza di circa metri 1.60/1.80;

f) serramenti esterni: nella parte vecchia risultano installati serramenti in legno dotati di scurini interni, nelle altre parti risultano in alluminio, con avvolgibili in pvc. Anche questi manufatti, già di per sé vetusti, risultano molto degradati a causa della mancanza di una costante manutenzione ordinaria;

g) impianto elettrico: su entrambe le porzioni min. trattazione risulta eseguito con filo in rame passante in tubo di p.v.c. sottotraccia, dei quali non esiste alcuna certificazione di conformità rilasciata;

h) impianto idrico: l'impianto del servizio igienico del piano terra (quello del piano primo risulta privo dei sanitari) e della cucina risultano eseguiti con tubo in rame sanitario sottotraccia, dotati di tutti gli apparecchi igienico sanitari per il quale non esiste alcuna certificazione di conformità rilasciata;

i) Impianto di riscaldamento: all'interno della cucina si rileva la presenza di un caminetto alimentato a legna, non esiste altra forma di riscaldamento.

l) cortile di pertinenza: l'area cortilizia frontale risulta dotata di un cancello in ferro sul civico 51 della via Trento, le stesse interamente recintate in muratura con le proprietà adiacenti, risultano pavimentate con massetto in ds.

Le condizioni generali degli immobili oggetto di perizia, considerate le tecniche costruttive, la vetustà, lo stato di avanzamento dei lavori e di conservazione nonché l'evidente carenza di un'adeguata e costante manutenzione ordinaria, che ne hanno inesorabilmente accentuato in maniera negativa i normali segni del tempo, sono da considerarsi **scadenti/ pessime.**



- DESCRIZIONE - IMMOBILE B)-

Terreno distinto sito in comune di San Gavino Monreale

catasto terreni:

Foglio 40 mappali: 327,328 (ex 90);
Foglio 40 mappali : 375,376 (ex 148);
Foglio 40 mappali: 155,201

- Descrizione generale -

Sito in località "Fossaus" risulta ubicato alla periferia est del territorio comunale e più precisamente a circa 4 km. dal centro urbano, adiacente alla dalla S.S. 197 direzione Sanluri alla progressiva Km. 18+753. **Trattasi di un'area edificabile di mq. 18452.00**, composta dai seguenti mappali censiti al Catasto terreni del Foglio 40: mp. 327 (ex 90) mq. 1921; mp. 328 (ex 90) mq. 286; mp. 375 (ex 148) mq. 9320; mp. 376 (ex 148) mq. 810; mp. 155 ; mq. 2905; mp. 201 mq. 3210.

La stessa superficie, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di San Gavino Monreale, riferito all'attuale P.U.C. vigente, ricade all'interno di una zona "G servizi generali " da pianificare .

Essa confina a sud con detta S.S. 197, a ovest con proprietà [REDACTED], a nord con proprietà [REDACTED] ed eredi [REDACTED] ad est con proprietà [REDACTED], con [REDACTED] con [REDACTED] eredi [REDACTED]

Di conformazione semiregolare e giacitura pianeggiante, risulta di fatto utilizzata per scopi agricoli, in quanto trattasi di un seminativo irriguo (zona servita da idranti per l'irrigazione consortile). Attualmente l'immobile, risulta libero da qualsiasi edificazione, recintato in modo precario ad esclusione del fronte strada, con della rete metallica e paletti in ferro di altezza circa un metro.

- DESCRIZIONE - IMMOBILE C)-

Terreno distinto sito in comune di San Gavino Monreale

catasto terreni:

Foglio 45 mappali: 53-979 (ex 10) -11 (come riportato nel pignoramento)

oggi a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti gli stessi si identificano:
terreno in San Gavino Monreale con sovrastanti fabbricati adibiti a deposito

- distinti al catasto Terreni del F. 45 :

mp. 979 (ex 10) ; 1108 (ex 11-1086); 1105(ex 53)

- distinti al catasto FABBRICATI del F. 45:

mp. 1110 (stralciata dal mp. 1086 ex11 mp. C.T.);

mp. 1044 sub. 2 (stralciata in parte dal mappale 1086 ex11 e dal mp. 53 C.T.); *graffate*
mp. 1106 e 1107 stralciati dal mp. 53 C.T.)

- Descrizione generale -

Sito in località "Su Campu-Sa Candra" risulta ubicato alla periferia est dell'abitato, e più precisamente a circa 1.5 km. dal centro urbano, adiacente alla dalla S.S.197 direzione Sanluri alla progressiva Km.16+220. **Trattasi di un'area edificabile di mq. 8224**, composta dai seguenti mappali (in parte mutati a seguito degli aggiornamenti catastali operati dal sottoscritto in risposta al punto 5):

- distinti al catasto Terreni del F. 45 :

mp. 979 (ex 10) mq. 1627 ; 1108 mq. 3532 (ex 11-1086) ; 1105(ex 53)mq. 2982



- distinti al catasto FABBRICATI del F. 45:
mp. 1110 mq. 1 (stralciata dal mp. 1086 ex 11 mp. C.T.);

mp. 1044 sub. 2 mq. 24 (stralciata in parte dal mappale 1086 ex 11 e dal mp. 53 C.T.); graffate
mp. 1106 mq. 29 e 1107 mq. 29 stralciati dall'originario mp. 53 C.T.)

La stessa superficie, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di San Gavino, riferito all'attuale P.U.C. vigente, ricade all'interno di una zona "D1 industriale artigianale commerciale - comparto 4". Essa confina nel complesso: a nord con detta S.S. 197 (nello specifico dopo la realizzazione dei lavori eseguiti dalla Rete Ferroviaria Italiana, che di fatto ne ha impedito l'accesso diretto, si accede attraverso una fascia di mq. 634, gravata da pubblica servitù a favore del comune di San Gavino Monreale, insistente nei mappali 979 e 1108 (ex 1086 ex 11); a ovest con le proprietà [REDACTED] e [REDACTED] a sud con le proprietà [REDACTED] e [REDACTED] a est con le proprietà [REDACTED] e la società [REDACTED] (ex area di servizio ormai dismessa). Di conformazione semiregolare e giacitura pianeggiante l'area è divisa in due distinte porzioni:

- la prima corrispondente al mappale 979 risulta priva di fabbricati, chiusa con paletti in cls e rete per due lati, risulta confinare con la seconda porzione (ex mappale 11 oggi 1108) recintato con un muro in blocchi di c.l.s., sul fronte (dove insiste la servitù sopra citata) risulta priva di recinzione;
- la seconda corrispondente ai mappali 1108 -1110 (ex 1086 ex 11); 1105-1106-1107-1044 (ex 53), risulta interamente recintata in parte mediante muro in blocchi di c.l.s., ed in parte con rete metallica su cordolo in muratura, dotata di cancello in ferro scorrevole con automazione radiocomandata.

All'interno della stessa porzione risultano realizzati alcuni fabbricati, che unitamente al resto dell'area (in parte sistemata con del misto e ghiaia, per evitare la formazione del fango, sono attualmente utilizzati dall'esecutato per scopi commerciali e precisamente per la vendita di bombole di gas Gpl (sino alla capacità complessiva di 5000 Kg. che vengono depositate nei due locali di 29 mq. ciascuno - in uno le vuote ed in uno le piene - la stessa attività regolarmente autorizzata dalla Prefettura di Cagliari in data 10/07/2002 risulta valida per 20 anni (sino al 2022) e di legna da ardere compreso il carbone e similari.

All'interno del mappale originario 53 insistono i seguenti fabbricati:

deposito di mq. 29 identificato dal nuovo mp. 1106 (urbanisticamente assentita) ;

deposito di mq. 29 identificato dal nuovo mp. 1107 (urbanisticamente assentita);

All'interno del mappale originario 53 ed in parte nell'ex 1086 (ex 11) insiste il seguente fabbricato: deposito + cabina di mq. 24 identificato dal nuovo mappale 1044 (1044 sub. 2 al NCEU), che risulta edificato sopra una vasca di raccolta idrica, necessaria all'impianto antincendio (composto inoltre da due idranti uni 45 posizionato nei pressi dei due depositi delle bombole) lo stesso fabbricato è stato realizzato in assenza di autorizzazioni, ma visto le caratteristiche risulta sanabile;

All'interno del mappale originario 1086 (ex 11) insiste il seguente fabbricato: deposito quadro elettrico di mq.1 mp.1110 (urbanisticamente assentita), da precisare inoltre che all'interno dello stesso ex mappale 1086 (ex 11) risultano



presenti due tettoie abusive (ovvero realizzate in assenza di autorizzazioni) entrambe realizzate con materiali di riciclo, per le quali considerato lo stato di precarietà sia statica che funzionale, si ritiene di non poterle sanare perciò dovranno essere necessariamente rimosse. Nella stessa area risultano inoltre presenti un pozzo di diametro metri 1.00 e profondità circa metri 8.00, tre pilastri in c.a. di altezza pari a metri 3.40, una modesta pesa a ponte a pavimento comandata dall'attigua cabina.

- Stato di manutenzione e conservazione -

Lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili in esame viene espresso con riferimento agli elementi costruttivi e di finitura:

a) Strutture portanti verticali: in muratura di blocchi di laterizio e calcestruzzo spessore cm.25/30;

b) Orizzontamenti/copertura :

Nei due fabbricati insistenti nell'ex part. 53 le coperture risultano realizzate mediante l'impiego di travetti in c.a. e sovrastanti lastre di cemento fibro-rinforzate; nell'altro deposito nel quale risulta anche il WC la copertura è stata eseguita in legno, con travi e tavolato e sovrastante manto di tegole tipo portoghese; nella cabina insistente nell'ex 1086 (ex11) la copertura risulta realizzata con un piccolo solaio in cemento senza tegole;

c) Finiture esterne:

Tutti i fabbricati presenti risultano intonacati ma privi di tinteggiatura., ad eccezione della piccola cabina quadro elettrico che non risulta intonacata;

d) Pavimenti:

I locali adibiti al deposito bombole e le due cabine risultano pavimentati con massetto in c.l.s.; il deposito ed il wc sono pavimentati con mattonelle in monocottura;

e) pareti interne e soffitti:

Le pareti dei depositi bombole e cabina peso risultano solo intonacate, quelle del deposito attiguo al wc risultano intonacate e tinteggiate, quelle del piccolo quadro elettrico sono prive di intonaco;

f) serramenti esterni:

nei due depositi bombole, nella cabina peso e nel quadro elettrico, risultano installati dei serramenti in ferro, mentre nel locale deposito e Wc sono in alluminio di colore verde;

g) impianto elettrico:

nei due depositi bombole e cabine non risulta presente alcun impianto elettrico, l'illuminazione di quella zona avviene per mezzo di un faro installato su un palo metallico. nel deposito e wc risulta presente un impianto elettrico sottotraccia, per i quali non esiste alcuna certificazione di conformità rilasciata;

h) impianto idrico: l'impianto del Wc risulta eseguito con tubo in rame sanitario sottotraccia, dotato degli apparecchi igienico sanitari (vaso bidet e lavandino), non essendo collegato alla fognatura pubblica, gli scarichi confluiscono all'interno di una vasca a tenuta e svuotamento periodico mediante auto spurgo, anche per questa tipologia di impianto non esiste alcuna certificazione di conformità rilasciata;

i) Impianto di riscaldamento: trattandosi di depositi non esiste alcuna forma di riscaldamento.



l) cortile di pertinenza: l'area destinata a piazzale, come detto interamente recintata e risulta dotata di un cancello in ferro scorrevole a chiusura radiocomandata, risulta in parte sistemata mediante stesura di misto in modio da impedire di lavorare in mezzo al fango.

Le condizioni generali degli immobili oggetto di perizia, considerate le tecniche costruttive, la vetustà, lo stato di conservazione e l'evidente carenza di un'adeguata e costante manutenzione ordinaria, sono da considerarsi **scadenti**.

- In risposta al quesito n. 4:

- 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 rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**

Le descrizioni degli immobili fornite nell'Atto di Pignoramento risultano nel complesso conformi a quanto accertato, l'unica differenza si riscontra nella descrizione dell'immobile "C" in quanto, a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti dal sottoscritto (accatastamenti), gli identificativi presenti nel Pignoramento hanno subito mutamenti di identificativo.

- In risposta al quesito n. 5:

- 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;**

Premesso che l'immobile "A" risulta già accatastato, all'interno dell'immobile "B" non risultano presenti fabbricati, nell'immobile "C", sono presenti alcuni fabbricati mai accatastati. Questi insistono in parte all'interno del mappale 53 ed in parte all'interno del mappale 1086, riscontri peraltro riportati (per la particella 53) nella visura catastale, infatti all'interno del mappale 53 risulta edificato un fabbricato(cc.dd fantasma ovvero un immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010), per il quale è già stata determinata una rendita presunta al catasto fabbricati correlata con l'identificativo 1044 sub.1 cat. C/2 classe 4 mq. 72. Per tutto ciò come richiesto dal presente quesito, si è proceduto ad effettuare l'accatastamento dei fabbricati non accatastati, limitando a censire unicamente quelli conformi e già assentiti dal punto di vista urbanistico - edilizio e quelli non conformi ma sanabili, escludendo perciò alcuni manufatti precari e staticamente inidonei (che dovranno necessariamente essere rimossi). A seguito degli aggiornamenti catastali espletati sul terreno descritto al precedente Punto C) gli attuali identificativi catastali corrispondenti risultano i seguenti: terreno in San Gavino Monreale con sovrastanti fabbricati adibiti a deposito



- distinti al catasto Terreni del F. 45:
mp. 979 (ex 10) ; 1108 (ex 11-1086); 1105(ex 53)
- distinti al catasto FABBRICATI del F. 45:
mp. 1110 (stralciata dal mp. 1086 ex 11 mp. C.T.);
mp. 1044 sub. 2 (stralciata in parte dal mappale 1086 ex 11 e dal mp. 53 C.T.); graffate
mp. 1106 e 1107 stralciati dal mp. 53 C.T.)

- In risposta al quesito n. 6:

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;

- IMMOBILE A) -

abitazione di tipo popolare sita in S. Gavino Monreale nella via Trento n. 51 ,distinta in Catasto Fabbr. al F. 37 part. 3767 , vani 7,5;

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Gavino Monreale (VS), divisione Urbanistica ed Edilizia Privata è stato accertato che l'immobile "A" oggetto di esecuzione ricade in Zona "A" vecchio centro e risulta compreso nell'isolato 73, comparto 5 Unità edilizia n. 30 del piano particolareggiato del centro storico di antica e prima formazione vigente. Inoltre secondo le disposizioni contenute nel piano di assetto idrogeologico (PAI), l'area in esame risulta, classificata all'interno di una zona avente una pericolosità idraulica molto elevata e pertanto risulta classificata come zona **H i 4**.

La storia urbanistico - edilizia dell'immobile in esame appare particolarmente complessa, articolata e segnata da numerose illegalità per via di alcuni importanti abusi edilizi in essa perpetrati, i quali vennero denunciati dalle autorità competenti con un'ordinanza di demolizione (del febbraio 1986). Provvedimento che fu disatteso dall'esecutato, infatti le stesse porzioni ancora oggi risultano esistenti, con l'aggravio che a quelle se ne aggiunsero altre, edificate in tempi successivi a tale ingiunzione.

Si riporta di seguito dettagliatamente tutta la cronistoria dei passaggi che hanno portato all'epilogo sopra accennato, resoconto peraltro descritto nella relazione di sopralluogo ed accertamento di opere abusive redatta dal funzionario tecnico del comune di San Gavino Monreale in data 16/01/1986.



- in data **23/02/1969**, il signor ██████████ acquistò il vecchio fabbricato esistente;
- in data **02/12/1969**, venne rilasciata dal comune la licenza edilizia n. 178/69/E per la realizzazione di una nuova costruzione da realizzarsi nel medesimo lotto, previa la demolizione totale di quello preesistente, prima della scadenza del tempo concesso per la realizzazione i lavori ebbero inizio con la sola costruzione di alcuni pilastri;
- in data **28/03/1974**, successivamente alla richiesta di rinnovo della licenza edilizia sopra citata, in quanto scaduta e le opere vennero appena iniziate, la commissione edilizia comunale espresse parere sfavorevole a tale rinnovo;
- in data **23/05/1977**, la stessa commissione, a seguito di sopralluogo espresse nuovamente parere sfavorevole alla nuova richiesta di rinnovo della licenza edilizia di cui sopra, la n. 178/69;
- in data **05/05/1978**, la commissione edilizia comunale espresse parere favorevole ad una nuova richiesta, questa volta su un progetto diverso da quello precedente, nella quale erano previste opere di ampliamento e di ristrutturazione dell'esistente. Il signor ██████████ che nel frattempo iniziò la costruzione, non ritirò mai la concessione edilizia, e provvedete al versamento degli oneri concessori solo in data 08/03/1982 (dopo circa 4 anni) quando ormai era già in vigore la nuova normativa del Piano Regolatore Generale;
- in data **20/05/1982**, la commissione edilizia, esaminò una nuova richiesta tendente ad ottenere la riapprovazione di quest'ultimo progetto presentato, come detto approvato dalla commissione e per il quale non venne mai ritirata la concessione, ma questa volta espresse parere sfavorevole, rimandando l'eventuale riesame a dopo l'approvazione del piano particolareggiati per il centro storico;
- in data **13/01/1986**, sulla base di un esposto scritto ed indirizzato all'ufficio tecnico di polizia urbana, l'ufficiale di turno si recò presso l'immobile del sig. ██████████ e non potendo accertare tecnicamente se il fabbricato in questione avesse o meno abusi edilizia, rimise l'istanza all'ufficio tecnico competente;
- in data **16/01/1986**, sulla base della segnalazione pervenuta dai Vigili Urbani, il responsabile tecnico del comune, accompagnato dall'agente di polizia urbana si recò presso lo stesso fabbricato ed a seguito delle necessarie verifiche e misurazioni, in data 17/01/1986 redò una relazione tecnica di sopralluogo che descriveva anche con l'ausilio di una planimetria, l'accertamento delle opere realizzate abusivamente;
- in data **05/02/1986**, fu emessa da parte del sindaco pro tempore l'ordinanza di Demolizione n.6, che ordinava la demolizione delle opere abusive accertate dall'ufficio tecnico con il sopralluogo sopra descritto con rimessa in pristino dei luoghi, entro e non oltre il termine di 90 giorni, avvertendo che in difetto le opere sarebbero state acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del comune, così come prescritto per Legge, fatta salva la possibilità di una richiesta di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85 e L.R. 23/85 qualora possibile;



Pertanto i termini massimi per il rispetto dell'injunzione scadevano il 06/05/1986:

- in data 05/05/1986, il signor ██████ con un' istanza rivolta al sindaco, domandò l'annullamento dell'ordinanza di demolizione, e nel contempo richiese il rilascio di una nuova concessione edilizia delle opere da ultimare. Tale richiesta non ebbe nessun accoglimento.

- in data 24/10/1986, il signor ██████ presentò una richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, ma purtroppo dal 06/05/1986 (tempo massimo per il rispetto dell'ordinanza) erano passati più di 5 mesi;

- in data 25/06/1998, il dirigente dell'ufficio tecnico comunale, al fine di poter evadere la richiesta di condono edilizio sopra citata, inviò al sig. ██████ una richiesta di elaborati integrativi, da produrre entro il termine massimo di 90 giorni, avvisando l'interessato che in caso di mancata o incompleta presentazione dei documenti richiesti, la pratica sarebbe divenuta irricevibile, con il conseguente diniego e riattivazione delle procedure previste dalle norme vigenti per quanto attiene le opere abusive. Il sig. ██████ ignorò anche questa ultima possibilità, infatti non integrò nessuno dei documenti richiesti.

Per quanto potuto verificare, a questo lungo elenco di episodi non seguì più nulla di rilevante, né da parte del comune, né da parte del sig. ██████ Intanto la porzione di fabbricato costruita abusivamente, non venne assolutamente demolita, ma venne addirittura ampliata, infatti dal confronto tra la planimetria allegata al sopralluogo, con lo stato attuale rilevato dal sottoscritto in sede peritale, risultano ben evidenti degli incrementi plano-volumetrici.

Dopo tutto ciò, si ritiene di escludere la possibilità che l'illecito possa essere sanato, in quanto ormai le sorti future del fabbricato in esame risultano già da tempo inesorabilmente scritte.

Alla luce delle evidenze sopra riportate, non entrando in merito agli aspetti giuridici, si ritiene che questa complicata vicenda, oltre ad aver causato dei danni oggettivamente irrimediabili allo stesso fabbricato, potrebbe anche aver messo in discussione il diritto di proprietà (combinato disposto dell'art. 7 comma 3 della L. 47/85, e del D.P.R. 380/01 art. 31 comma 3).

- IMMOBILE B) -

Terreno distinto sito in comune di San Gavino Monreale

catasto terreni:

Foglio 40 mappali: 327,328(ex 90);

Foglio 40 mappali : 375,376 (ex 148);

Foglio 40 mappali: 155,201

Dal certificato di destinazione urbanistica regolarmente rilasciato dal comune di San Gavino Monreale (Allegato alla presente), L'immobile "B" ricadere all'interno della zona urbanistica denominata "G" servizi generali del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), il quale prescrive ai fini edificatori l'obbligo della realizzazione di un piano attuativo di lottizzazione.

come sopra descritto l'immobile risulta libero da edificazioni. Tuttavia, per la stessa

superficie vennero rilasciati i seguenti titoli abilitativi, ma i lavori non vennero mai iniziati e pertanto l'area risulta attualmente priva di piano attuativo.

- Concessione edilizia n. 01/2001-M del 09/01/2001, finalizzata alla costruzione di un impianto di distribuzione gpl e annessi servizi - stralcio primo esecutivo;
- Concessione edilizia n. 51/2005-E del 01/07/2005, finalizzata alla costruzione di un impianto di distribuzione carburanti per autotrazione con annessi fabbricati ad uso attività artigianale e di servizio (in variante a quanto già autorizzato con la C.E. n. 01/2001-M del 09/01/2001 relativa ai lavori del primo stralcio)

- IMMOBILE C) -

Terreno distinto sito in comune di San Gavino Monreale

catasto terreni:

Foglio 45 mappali: 53-979(ex 10) -11 (come riportato nel pignoramento)

oggi a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti gli stessi si identificano:
terreno in San Gavino Monreale con sovrastanti fabbricati adibiti a deposito

- distinti al catasto Terreni del F. 45 :

mp. 979 (ex 10) ; 1108 (ex 11-1086); 1105(ex 53)

- distinti al catasto FABBRICATI del F. 45:

mp. 1110 (stralciata dal mp. 1086 ex11 mp. C.T.);

*mp. 1044 sub. 2 (stralciata in parte dal mappale 1086 ex11 e dal mp. 53 C.T.); graffate
mp. 1106 e 1107 stralciati dal mp. 53 C.T.)*

Dal certificato di destinazione urbanistica regolarmente rilasciato dal comune di San Gavino Monreale (Allegato alla presente), L'immobile "C" ricadere all'interno della zona urbanistica denominata "D1 " industriale - artigianale e commerciale del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), il quale prescrive ai fini edificatori l'obbligo della realizzazione di un piano attuativo di lottizzazione, la stessa area risulta attualmente priva di piano attuativo. All'interno dell'immobile risultano presenti dei fabbricati destinati a deposito, in parte edificati mediante il rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione n. 67/76V del 26/04/1976, finalizzata alla realizzazione alla recinzione del terreno ubicato sul fronte S.S. 197 Km. 16+220;
- Concessione edilizia n. 103/97-E del 17/11/1997, finalizzata alla costruzione di due box + accessori da adibire a deposito di bottiglie di gas di petrolio liquefatto fino a 5000 Kg.
- Concessione edilizia n. 32/2003-E del 28/03/2003, per il rinnovo della C.E. sopra descritta, finalizzata alla costruzione di due box + accessori da adibire a deposito di bottiglie di gas di petrolio liquefatto fino a 5000 Kg.
- Decreto Prefettizio della Provincia di Cagliari n.1811/1.7D8/ del 10/07/2002, rilasciato al sig. [REDACTED], per la costruzione e stoccaggio di n. 2 Box per contenere bombole di gpl, in uno bombole vuote nell'altro piene, il decreto venne rilasciato per 20 anni e pertanto scade nel 2022.



Dal confronto tra i documenti sopra citati unitamente agli allegati progettuali e lo stato di fatto così come rappresentato nelle planimetrie redatte dal sottoscritto a seguito della restituzione grafica dei rilievi eseguiti, si rilevano delle difformità urbanistico - edilizie. Queste in particolare riguardano solo il fabbricato identificato col mappale, 1044 (deposito - wc - cabina), l'unico edificato in assenza di autorizzazione, mentre gli altri risultano regolarmente assentiti.

Le difformità urbanistico - edilizie sopra riscontrate si ritiene che possono essere sanate mediante richiesta di accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001.

I costi necessari per l'attuazione di un accertamento di conformità possono essere di seguito sintetizzati:

a) Il regolamento della zona urbanistica D1 comparto 4, consente interventi di ampliamento su immobili esistenti mediante concessione singola, inoltre per le aree inserite in un asse viario esistente e dotate di recinzioni, nel caso di ampliamento dovranno necessariamente cedere una percentuale pari al 10 % della superficie interessata (non inferiore a 100 mq.) per destinarle a spazi pubblici per attività collettive, verde e parcheggi, inoltre laddove esitano delle oggettive difficoltà a recuperare tali spazi è prevista la monetizzazione a favore del comune di una somma corrispondente al valore monetario delle aree non cedute. Pertanto trattandosi di una superficie complessiva di mq. 8224,00 le cessioni necessarie dovranno essere pari a mq. 822,40 equivalenti ad una perdita di valore commerciale di € 822,40 x 16,00 €/mq. = € 13158,40.

b) Alla valutazione sopra descritta verranno aggiunti gli oneri concessori (costo costruzione + oneri di urbanizzazione) in misura doppia, equivalenti a circa € = circa 5000, più ulteriori spese pari a circa € 5000, che comprenderanno quelle tecniche per la redazione degli elaborati progettuali e la richiesta del certificato di agibilità in quanto fin ora inesistente, compreso inoltre eventuali spese per la messa a norma degli impianti tecnologici finalizzate alla possibile redazione degli attestati di conformità. Il totale dei costi necessari per l'attuazione dell'accertamento di conformità risultano pari a circa 23158,00, mentre la demolizione dei fabbricati non sanabili comporterà un costo che può essere valutato a corpo in €1500,00, per un totale complessivo di € 24658,00 somme che dovranno essere detratte dal valore commerciale dell'immobile.

- In risposta al quesito n. 7:

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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- Per le ragioni urbanistiche particolari, per la posizione territoriale e per le esigue dimensioni già descritte per "l'immobile A" (abitazione in via Trento n. 51) si ritiene che questo non possa essere diviso in più lotti.

- Per le ragioni urbanistiche già descritte per "l'immobile B" (area edificabile in zona "G") si ritiene che la stessa non possa essere divisa in più lotti, in quanto l'intera superficie (ai fini edificatori) risulta subordinata alla realizzazione di un piano



attuativo di lottizzazione.

- Per le ragioni urbanistiche già descritte per "l'immobile C" (area edificabile in zona D1) si ritiene che la stessa non possa essere divisa in più lotti, in quanto l'intera superficie (ai fini edificatori) risulta subordinata alla realizzazione di un piano attuativo di lottizzazione.

- In risposta **al quesito n. 8:**

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;

Tutti gli immobili in esecuzione risultano pignorati per intero

- In risposta **al quesito n. 9:**

9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante 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 e/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;

Tutti gli immobili in esecuzione risultano occupati dall'esecutato sig. [REDACTED] in particolare l'abitazione sita in via Trento 51 (immobile "A") è attualmente utilizzata come residenza sua e della propria famiglia, l'immobile "B" risulta coltivato a cura dallo stesso esecutato, l'immobile "C" rappresenta la sede commerciale e di lavoro dello stesso esecutato.

- In risposta **al quesito n. 10:**

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

Per quanto potuto accertare non ricade questa condizione

- In risposta **al quesito n. 11:**

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

L'immobile "A" (abitazione in via Trento 51), risulta gravato da vincoli di natura paesaggistica, in quanto compreso all'interno del piano particolareggiato del

ASTE
GIUDIZIARIE.it



centro storico di antica e prima formazione che risulta in fase di adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR), al momento tale aggiornamento risulta in istruttoria presso l'ufficio di tutela del paesaggio competente. Inoltre risulta gravato da vincoli di natura idrogeologica in quanto compreso all'interno della fascia che individua un rischio molto elevato individuata dal piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I - zona H14).

sull'inalienabilità, non entrando in merito alle possibili conseguenze giuridiche che le gravi irregolarità urbanistiche riscontrate potrebbero causare, si lascia ogni possibile conclusione all'esclusiva ed autorevole saggezza del Giudice istruttore responsabile. Infine non si riscontrano vincoli di natura alberghiera.

Per gli Immobili "B" e "C", per quanto potuto accertare non si ricade in nessuna di queste condizioni .

- In risposta al quesito n. 12:

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;

Per quanto potuto accertare i beni in esecuzione non ricadono in questa condizione

- In risposta al quesito n. 13:

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;

- IMMOBILE A) -

abitazione di tipo popolare sita in S. Gavino Monreale nella via Trento n. 51, distinta in **Catasto Fabbr. al F. 37 part. 3767 , vani 7,5;**

Per le ragioni riportate in risposta al quesito n. 6, sentito inoltre il parere del Giudice responsabile, **si ritiene che l'immobile "A" non debba essere valutato.**

- IMMOBILE B) -

Terreno distinto sito in comune di San Gavino Monreale **catasto terreni:**

Foglio 40 mappali : 327,328 (ex 90);
Foglio 40 mappali : 375,376 (ex 148);
Foglio 40 mappali : 155,201

Dovendo procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" dell'immobile in esame ovvero di quel valore più probabile che lo stesso bene potrebbe assumere in presenza di un libero mercato caratterizzato da domanda ed offerta, si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "**a valore di**



mercato". Con tale criterio il valore dell'immobile verrà determinato sulla base di un'indagine utilizzando come parametro di confronto il prezzo medio per metro quadrato di nuda superficie avente caratteristiche intrinseche (giacitura, conformazione e soprattutto la possibile potenzialità edificatoria in funzione della zona urbanistica in cui insite, ecc.) ed estrinseche (posizione, vie di accesso ecc.) similari, comprendendo il valore dei sovrassuoli se esistenti.

Pertanto tenuto conto dei fattori positivi e di quelli negativi che influenzano la valutazione complessiva; dalle indagini di mercato dirette in loco; dalla consultazione di agenzie immobiliari e tecnici locali operanti nel settore edile ed immobiliare; dalla consultazione della stima dei valori delle aree fabbricabili ubicate nel territorio comunale, redatta dal comune di San Gavino Monreale ed unita al regolamento per la determinazione dell'imposta comunale sugli immobili (C.C. n. 11 del 16/03/2005 pubblicato in gazzetta ufficiale suppl. 139 del 17/06/2005 che valuta le aree situate in zona urbanistica "G" senza piano attuativo in €/mq. 17,00).

Tenuto conto che la cifra sopra determinata, non distingue gli immobili per la loro effettiva posizione geografica e la vicinanza con il perimetro urbano. Considerando perciò la collocazione dell'immobile in esame, come detto ubicato a circa 4 km. dal nucleo urbano, nonché i maggiori costi da sostenere per la realizzazione delle reti infrastrutturali, rispetto ad aree limitrofe all'abitato.

Si ritiene opportuno e prudente adottare come prezzo medio di mercato lo stesso valore già determinato dal comune, deprezzato nella misura del 30% circa, perciò il valore unitario al mq. da assegnare all'area in questione risulta in cifra tonda pari a circa €/mq. 12,00

Quindi il più probabile valore che il mercato locale possa assegnare al bene in esame **"Immobilabile B"** risulta il seguente:

Superficie Totale mq. 18452.00 x €/mq. 12.00 = € 221424.00

(euro duecentoventunomilaquattrocentoventiquattro/00)

nota: ai fini della valutazione sono state considerate le superfici catastali riportate in atti.

- IMMOBILE C) -

Terreno distinto sito in comune di San Gavino Monreale

catasto terreni:

Foglio 45 mappali: 53-979 (ex 10) -11 (come riportato nel pignoramento)

oggi a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti gli stessi si identificano:
terreno in San Gavino Monreale con sovrastanti fabbricati adibiti a deposito

- distinti al catasto Terreni del F. 45:

mp. 979 (ex 10) ; 1108 (ex 11-1086); 1105(ex 53)

- distinti al catasto FABBRICATI del F. 45:

mp. 1110 (stralciata dal mp. 1086 ex11 mp. C.T.);

mp. 1044 sub. 2 (stralciata in parte dal mappale 1086 ex11 e dal mp. 53 C.T.); *graffate*

mp. 1106 e 1107 stralciati dal mp. 53 C.T.)

Dovendo procedere alla determinazione del valore commerciale di mercato, degli immobili sopra descritti, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà potrebbe assumere in un libero mercato di compravendita caratterizzato da domanda ed offerta, si ritiene di conseguenza adeguato l'adozione del criterio così detto **"a valore di costo"** dato dalla somma dei valori di mercato dei singoli fattori produttivi, in quanto si è rilevato che il mercato



immobiliare locale di beni simili risulta piuttosto limitato a causa di una scarsa attività di compravendita. Perciò trattandosi di edifici e manufatti particolari costruiti per speciali esigenze di supporto ad attività artigianali e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, per le motivazioni di cui sopra risulta impossibile procedere ad una congrua stima comparativa.

Si tratta quindi di determinare il più probabile costo di costruzione che dovrà sostenere un imprenditore ordinario che opera all'attualità in tempi ordinari e sulla base di effettivi costi dei fattori della produzione. In concreto sarà necessario stabilire:

- il valore dell'area di sedime interessata;
- il costo di costruzione degli edifici e di tutte le opere e manufatti pertinenziali, infissi stabilmente al suolo (immobile), costi che verranno decurtati della vetustà, (ossia dal degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione), ed infine incrementati dagli oneri aggiuntivi quali spese generali e competenze tecniche, interessi passivi, utile dell'imprenditore produttore, al valore così determinato verranno sottratte le spese necessarie alla sanatoria edilizia delle parti difformi, e le spese di demolizione delle parti non sanabili.

**- VALORE AREA -
- IMMOBILE " C " -**

dalle indagini di mercato dirette in loco; dalla consultazione di agenzie immobiliari e tecnici locali operanti nel settore edile ed immobiliare; dalla consultazione della stima dei valori delle aree fabbricabili ubicate nel territorio comunale, redatta dal comune di San Gavino Monreale ed unita al regolamento per la determinazione dell'imposta comunale sugli immobili (C.C. n. 11 del 16/03/2005 pubblicato in gazzetta ufficiale suppl. 139 del 17/06/2005 che valuta le aree situate in zona urbanistica "D1" con piano attuativo in €/mq. 32.00).

Tenuto conto che la cifra sopra determinata, si riferisce ad immobili già dotati di piano attuativo, e non distingue gli immobili per la loro effettiva posizione geografica, vicinanza con il perimetro urbano, e praticità nel raggiungimento ed accesso. Considerando perciò la specifica collocazione dell'immobile in esame, come detto ubicato a circa 1.5 km. dal nucleo urbano, nonché i maggiori costi da sostenere per la realizzazione delle reti infrastrutturali, rispetto ad aree limitrofe all'abitato, e il notevole deprezzamento subito a causa della realizzazione dei recenti lavori per la realizzazione della sopraelevata proprio di fronte all'area in questione (esproprio Rete Ferroviaria Italiana), che di fatto ne ha impedito la visibilità e l'accesso diretto, che ora avviene attraversando un tortuoso percorso alternativo piuttosto sconveniente all'attività commerciale in essa esercitata .

Si ritiene opportuno e prudente adottare come prezzo medio di mercato lo stesso valore già determinato dal comune, deprezzato nella misura del 50% circa, perciò il valore unitario al mq. da assegnare all'area in questione risulta in cifra tonda pari a circa €/mq. 16.00

Quindi il più probabile valore che il mercato locale possa assegnare alla sola area **dell'immobile C"** risulta il seguente:

Superficie Totale mq. 8224.00 x €/mq. 16.00 = € 131584.00 (valore area immobile C)
(euro centotrentunomilacinquecentottantaquattro /00)



nota: ai fini della valutazione sono state considerate le superfici catastali riportate in atti, il valore unitario utilizzato ai fini del calcolo considera anche la specifica presenza dei sovrassuoli esistenti (recinzione , pozzo, alberi) con l'esclusione dei fabbricati.

**- COSTO DI COSTRUZIONE -
- IMMOBILE "C" -**

Si tratta quindi di determinare il più probabile costo di costruzione del bene che dovrà sostenere un imprenditore ordinario che opera all'attualità, in tempi ordinari e sulla base di effettivi costi dei fattori della produzione. Al fine di valutare il costo di costruzione è stata eseguita una comparazione con immobili di caratteristiche similari, considerando specifici elementi di confronto quali tipologia costruttiva, finiture, materiali, impianti tecnologici, consistenza ed infine lo stato di avanzamento dei lavori. Si ritiene pertanto adeguato adottare quale costo di costruzione i seguenti valori unitari per metro quadrato lordo di consistenza, il valore di €/mq. 280,00 per il corpo di mq.24.00 (deposito-wc-cabina), e di €/mq. 180,00 per i restanti locali di deposito, valori che verranno decurtati della vetustà o degrado che nello specifico viene applicata per 15 anni (coefficiente 0,85) pertanto si avrà:

- | | | |
|---|------------------------|----------|
| 1) (deposito + wc + cabina mp. 1044) | mq. 24.00 x 280.00 = € | 6720.00 |
| 2) (depositi bombole mp. 1106, 1107) | mq. 58.00 x 180.00 = € | 10440.00 |
| 3) (deposito quadro elettrico mp. 1110) | mq. 1.00 x 180.00 = € | 180.00 |

Totale costo di costruzione dei fabbricati (1+2+3) al netto della vetustà = € 14739.00

**- VALORE COMPLESSIVO -
- IMMOBILE "C" -**

Sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra esposte, si ritiene di poter attribuire agli immobili "C" in esame il seguente valore commerciale, determinato dalla somma dei seguenti vari prodotti:

- a) Valore Area immobile C= € 131584.00
- b) Costo di costruzione fabbricati immobile C= € 14739.00
al quale vengono sommati gli oneri aggiuntivi quali
- c) spese generali al 15% di (b) = € 2210.85;
- d) interessi passivi al 3% di (b+c) = € 508,50;
- e) Utile dell'imprenditore produttore al 20% sulla somma di (b+c) = € 3389.97

Totale complessivo valore Commerciale (a+b+c+d+e) = € 152432.32

A dedurre i costi necessari per la regolarizzazione delle conformità urbanistiche edilizie quantificate nel quesito n. 6, e quelle per la rimozione di quelle non sanabili che ammontano complessivamente a € 24658,00

valore Totale in cifra **fonda = € 127770,00**

(euro centoventisettemilasettecentosettanta/00)



- In risposta al quesito n. 14:

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;

Per quanto potuto accertare, vista l'evidente carenza di un'adeguata e costante manutenzione ordinaria di tutti i fabbricati esaminati, si ritiene di escludere che l'esecutato sostenga delle spese fisse di manutenzione e gestione, oltre a quelle applicate dal comune per l'ordinaria riscossione dei tributi locali sui terreni e sui fabbricati.

- In risposta al quesito n. 15:

15) predisponga - quale allegato autonomo - l'attestato di prestazione energetica (APE) dei fabbricati pignorati;

IMMOBILE A:

Per i motivi riportati in risposta al quesito n. 6, sentito inoltre il parere del Giudice responsabile, si ritiene che per l'immobile "A" non debba essere redatto alcun attestato di prestazione energetica (APE);

IMMOBILE B:

Trattandosi di un'area edificabile priva di fabbricati, si ritiene che per l'immobile "B" non debba essere redatto alcun attestato di prestazione energetica (APE);

IMMOBILE C:

Trattandosi di un'area edificabile con sovrastanti fabbricati adibiti a deposito, si ritiene che per l'immobile "C" non debba essere redatto alcun attestato di prestazione energetica (APE) in quanto per tale tipologia non risulta necessario (fabbricati che non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone (garage, locali tecnici, locali caldaia, stalle, cantine, depositi, ecc.).

- In risposta al quesito n. 16:

16) 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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Si è proceduto alla predisposizione della check-list e la stampa è stata allegata alla presente relazione.



4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. avendo assolto il mandato affidato dal Giudice dell'Esecuzione, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Data li 05 Febbraio 2019



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Piergiorgio Porru





LA PRESENTE CONSULENZA RISULTA COMPOSTA DAI SEGUENTI ALLEGATI :

Allegato 1 - Copie Atti Notarili di Provenienza;

Allegato 2/A - Planimetria dello stato dei luoghi redatta dal CTU "IMMOBILE A";

Allegato 2/B - inquadramento territoriale "IMMOBILE B";

Allegato 2/C - Planimetria dello stato dei luoghi redatta dal CTU "IMMOBILE C";

Allegato 3/A - Plan. Catastale + mappa catastale + visure catastali "IMMOBILE A";

Allegato 3/B - Plan. Catastale + mappa catastale + visure catastali "IMMOBILE B";

Allegato 3/C - Plan. Catastale + mappa catastale + visure catastali "IMMOBILE C";

Allegato 3/D - ACCATASTAMENTI (TIPO MAPPALE + DOCFA) "IMMOBILE C";

Allegato 4 - Certificato di stato civile dell'esecutato;

**Allegato 5 - Documentazione esproprio e servitu' - IMMOBILE "C"
da Rete FERROVIARIA Italiana**

Allegato 6 - Certificato destinazione urbanistica immobili B-C;

Allegato 7 - verbali di inizio e svolgimento attività Peritali;

Allegato 8/A - Documentazione Fotografica "IMMOBILE A";

Allegato 8/B - Documentazione Fotografica "IMMOBILE B";

Allegato 8/C - Documentazione Fotografica "IMMOBILE C";

Allegato 9/A - Documentazione URBANISTICA/EDILIZIA "IMMOBILE A";

Allegato 9/B - Documentazione URBANISTICA/EDILIZIA "IMMOBILE C"

