



CTU

Dott. Ing. Caterina Cocco

Via x. xxxxxxxxxxxxxx, x - 09047 Selargius (Ca)

P.IVA 03962320929

CF: CCCC RN79D70B354U

Cell. 3402374302

e-mail: cat.cocco@tiscali.it – caterina.cocco@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



ESECUZIONI IMMOBILIARI R. E. n. 295/2021

GIUDICE ESECUZIONI IMMOBILIARI – DOTT. SSA FLAMINIA IELO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO





Indice:

| | |
|---|----------|
| 1. Premessa | pag. 3 |
| 2. Definizione dell'incarico | pag. 3 |
| 3. Descrizione delle operazioni peritali | pag. 6 |
| 4. Risposta ai quesiti peritali | pag. 7 |
| 4.1. Invio informativa per il debitore | pag. 7 |
| 4.2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli | pag. 7 |
| 4.3. Descrizione dell'immobile pignorato | pag. 12 |
| 4.4. Conformità descrizione nell'atto di pignoramento | pag. 14 |
| 4.5. Aggiornamenti catastali | pag. 15 |
| 4.6. Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico/edilizia | pag. 15 |
| 4.7. Formazione lotti | pag. 16 |
| 4.8. Pignoramento pro quota | pag. 17 |
| 4.9. Stato dell'immobile (possesso del bene) | pag. 18 |
| 4.10. Caso di separazione o divorzio degli esecutati | pag. 18 |
| 4.11. Vincoli sul bene pignorato | pag. 19 |
| 4.12. Censi, livelli o usi civici | pag. 19 |
| 4.13. Valore dell'immobile pignorato | pag. 19 |
| 4.14. Informazioni su spese fisse, straordinarie e condominiali | pag. 21 |
| 4.15. Check list | pag. 21 |
| 5. Conclusioni | pag. 21 |
| Distinta pagine e allegati | pag. 22 |
| Allegato A – Documentazione fotografica | pag. 23 |
| Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria | pag. 28 |
| Allegato C – Documentazione del Comune di Carbonia (Su) | pag. 93 |
| Allegato D – Verbale di inizio lavori | pag. 101 |



1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Caterina Cocco, nata a Cagliari il 30/04/1979, residente a xxxxxxxxx con studio professionale a xxxxxxxxx in via xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx n. x, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al N° 6314, nonché all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Flaminia Ielo, in data 11/08/2023, ed in data 19/08/2023 prestava giuramento secondo la formula di rito e accettava l'incarico di procedere alla consulenza tecnica di cui all'Esecuzione Immobiliare in epigrafe.

La data di inizio delle operazioni peritali è stata il giorno 25/11/2023 alle ore 09:30 presso i luoghi di cui al ricorso.

2. DEFINIZIONE DELL'INCARICO

“Dispone consulenza tecnica sui seguenti quesiti:

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice 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 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

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

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

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

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

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

3. DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

In data 11/08/2023 è stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari, diverso dal debitore, in modo tale che la sostituzione consentisse una migliore conservazione ed amministrazione del compendio.

In data 14/11/2023 ho inviato alle parti la lettera tramite pec in cui comunicavo la data e l'orario dell'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno stabilito per il sopralluogo la sottoscritta C.T.U., presso i luoghi di cui al ricorso, sito a Carbonia (Su) in via Sennori snc, in via Lucania n. 2, e nei terreni identificati nel CT al fg. 32 particella 2657, 2668, 2673, 2677, 2681, 2643, 2644, 2648, 2652, 2658, 2663, 2678, procedeva al formale inizio della procedura peritale alla presenza della Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx e dell'Avv. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx.

In tale occasione veniva informata la parte presente, sull'oggetto e sulle motivazioni della consulenza tecnica relativa all'Esecuzione Immobiliare e data lettura dei quesiti peritali.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a visionare gli immobili e i terreni, a verificarne lo stato e l'eventuale presenza di corpi di fabbrica abusivi al fine di rispondere in maniera compiuta ai quesiti peritali. Ha inoltre verificato le condizioni delle unità immobiliari e dei terreni e le caratteristiche peculiari.

Contestualmente veniva raccolta documentazione fotografica e grafica dei luoghi.

In data 08/09/2023 si provvedeva ad effettuare, mediante apposito accesso agli atti, le opportune ricerche relative alla situazione urbanistica e amministrativa presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia (Su) attraverso la richiesta di visione e copia stralcio dei diversi progetti approvati e richiesta dei CDU dei terreni, e catastale delle unità immobiliari e dei terreni presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari.

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda all'Allegato A – Documentazione fotografica, l'Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria e l'Allegato C – Documentazione del Comune di Carbonia (SU).

In data 09/04/2024 l'Ill. Giudice prendeva il provvedimento di sospendere dalla procedura esecutiva r.es. n. 295/2021 i beni di xxxxxxxx xxxxxxxx. Per tale motivo la presente relazione peritale considererà solo i beni intestati al Sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx.

4. RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

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

Il giorno del sopralluogo, il 14/11/2023, ho provveduto ad inviare, tramite pec all'Avv. degli esecutati, l'informativa per il debitore.

4.2. 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 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..

I documenti presenti all'interno del fascicolo hanno fornito elementi utili all'individuazione, seppur sommaria, per le ricerche relative all'immobile.

La sottoscritta ha visionato il certificato notarile presentato e facente parte del fascicolo non ritenendo utile dover fare ulteriori integrazioni.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli dedotto dal certificato notarile presente nel fascicolo della procedura, datato 30/08/2021 a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (Pa).

Le formalità si riferiscono ai beni oggetto della causa e della relazione notarile:

1) terreni siti a Carbonia, censiti con foglio: 32, particella: 2643-2344-2348-2352-2358-2363-2378:

Stivaletta Umberto, quota per intero della proprietà:

- Atto di divisione del 10/02/1999, per atto del Notaio Macciotta Paolo

numero di repertorio 346163, Trascritto il 25/02/1999 nn. 4716/3083
 quota per intero della proprietà, dei terreni censiti al foglio 32, particella 2643-2344-2348-2352-2358-2363-2378, a favore di xxxxxxxxxxx xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxx (xx);

contro xxxxxxxxxxx xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxx (xx),
 xxxxxxxxxxx xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx
 xxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx, C.F.
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx, C.F.
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, xxxxxxxxxxx xxxxxxx, C.F.
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx, C.F.
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx;

- Atto di donazione accettata nel 08/01/1999 per atto del Notaio Macciotta Paolo

numero di repertorio 345437, Trascritto il 04/02/1999 nn. 2660/1806

quota pari a 1/21 della proprietà, dei terreni censiti al foglio 32, particella 2344-2378, a favore di
 xxxxxxxxxxx xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxx (xx), xxxxxxxxxxx
 xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx xxxxx, C.F.
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx, C.F.
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx, C.F.
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, xxxxxxxxxxx xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
 nato a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx
 (xx) il xx/xx/xxxx;

contro xxxxxxx xxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx.

- Atto di donazione accettata nel 08/01/1999 per atto del Notaio Macciotta Paolo

numero di repertorio 345437, Trascritto il 04/02/1999 nn. 2660/1806

quota pari a 1/21 della proprietà, dei terreni censiti al foglio 32, particella 2348-2352, a favore di
 xxxxxxxxxxx xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxx (xx),
 contro xxxxxxx xxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx.

- Atto di donazione accettata nel 08/01/1999 per atto del Notaio Macciotta Paolo

numero di repertorio 345437, Trascritto il 04/02/1999 nn. 2660/1806

quota pari a 1/7 della proprietà, dei terreni censiti al foglio 32, particella 2348-2352, a favore di
 xxxxxxxxxxx xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxx (xx),
 contro xxxxxxx xxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx.

- Atto di donazione accettata nel 08/01/1999 per atto del Notaio Macciotta Paolo

numero di repertorio 345437, Trascritto il 04/02/1999 nn. 2660/1806
 quota pari a 1/7 della proprietà, dei terreni censiti al foglio 32, particella 2343-2358-2663, a favore di
 xxxxxxxxxxx xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxx (xx),
 contro xxxxxxx xxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx.

Rettificata il 10/10/2019 num. Rep. 36362/22277 per atto del Notaio Romagno Giuseppe Werther
 Trascritto il 28/10/2019 nn. 30832/23271;

- Atto di successione registrata il 19/12/1996 num. Rep. 6/650

Trascritta il 24/01/2004 ai nn. 2557/2013 – integrata alla denuncia registrata il 10/05/2019, num. Rep.
 128/9990, trascritta il 31/05/2019 ai nn. 15511/11594

quota pari a 2/21 della proprietà, dei terreni censiti al foglio 32, particella 2349-2644-2648-2652, a
 favore di xxxxxxxxxxx xxxxxxx;

In morte di xxxxxxxxxxx xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx,
 deceduto il xx/xx/xxxx.

2) terreni siti a Carbonia, censiti con foglio: 32, particella: 2657-2368-2373-2377-2381:

Stivaletta Umberto, quota per 1/5 della proprietà:

- Atto di divisione del 10/02/1999, per atto del Notaio Macciotta Paolo
 numero di repertorio 346163, Trascritto il 25/02/1999 nn. 4719/3086

quota pari a 1/5 della proprietà, dei terreni censiti al foglio 32, particella 2657-2368-2373-2377-2381,
 a favore di xxxxxxxxxxx xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxx (xx);

contro xxxxxxxxxxx xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxx (xx),
 xxxxxxxxxxx xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, xxxxxxxxxxx xxx

xxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx, C.F.
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx, C.F.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, xxxxxxxxxxx xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
 nato a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, xxxxxxxxxxx xxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx

(xx) il xx/xx/xxxx;

- Atto di donazione accettata nel 08/01/1999 per atto del Notaio Macciotta Paolo
 numero di repertorio 345437, Trascritto il 04/02/1999 nn. 2660/1806

quota pari a 1/21 della proprietà, dei terreni censiti al foglio 32, particella 2668-2677-26681, a favore
 di xxxxxxxxxxx xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxx (xx);

contro xxxxxxx xxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx.

- Atto di donazione accettata nel 08/01/1999 per atto del Notaio Macciotta Paolo

numero di repertorio 345437, Trascritto il 04/02/1999 nn. 2660/1806
quota pari a 1/7 della proprietà, dei terreni censiti al foglio 32, particella 2657-2673, a favore di
xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxx (xx);

contro xxxxxxxx xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx.

Rettificata il 10/10/2019 num. Rep. 36362/22277 per atto del Notaio Romagno Giuseppe Werther

Trascritto il 28/10/2019 nn. 30832/23271;

- Atto di successione registrata il 19/12/1996 num. Rep. 6/650

Trascritta il 24/01/2004 ai nn. 2557/2013 – integrata alla denuncia registrata il 10/05/2019, num. Rep.
128/9990, trascritta il 31/05/2019 ai nn. 15511/11594

quota pari a 2/21 della proprietà, dei terreni censiti al foglio 32, particella 2677-2681, a favore di
xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx;

In morte di xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx,
deceduto il xx/xx/xxxx.

I beni elencati ai nn. 1-2 sono stati oggetto delle formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione Ipoteca giudiziale, nn. 11289/1527 del 15/04/2021, con Decreto ingiuntivo del
23/03/2021 num. Rep. 501/2021 emesso dal Tribunale Ordinario di Cagliari
a favore di xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx con sede a Roma

contro xxxxxxxx xxxxxxxx, nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxx (xx) e xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, nato il
xx/xx/xxxx a xxxxxxxx (xx).

- Trascrizione di Verbale di Pignoramento, nn. 26944/20017 del 10/08/2021,

Notificato il 16/07/2021, num. Rep. 3017/2021, dall'Unep della Corte d'Appello di Cagliari
a favore di xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx con sede a Roma

contro xxxxxxxx xxxxxxxx, nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxx (xx) e xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, nato il
xx/xx/xxxx a xxxxxxxx (xx).

Visure e planimetrie catastali:

Documenti assenti, come visure catastali, mappe e planimetrie sono state reperite presso gli uffici del
Territorio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cagliari.

Stato civile:

Il certificato di residenza, il certificato di famiglia e l'atto di matrimonio dell'esecutato sono stati
reperiti presso l'ufficio dell'anagrafe del comune di Carbonia (Su).

Le indagini effettuate hanno prodotto una serie di documenti che vengono completamente riportati all'interno dell'Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria e l'Allegato C – Documentazione del Comune di Carbonia (Su).

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

1) terreni siti a Carbonia (Su), così identificati:

- terreno sito a Carbonia, censito al CT con foglio 32, particella 2643, qualità seminativo, classe 4, superficie 140,00 mq;
 - terreno sito a Carbonia, censito al CT con foglio 32, particella 2644, qualità seminativo, classe 4, superficie 895,00 mq;
 - terreno sito a Carbonia, censito al CT con foglio 32, particella 2648, qualità seminativo, classe 4, superficie 1020,00 mq;
 - terreno sito a Carbonia, censito al CT con foglio 32, particella 2652, qualità seminativo, classe 4, superficie 1030,00 mq;
 - terreno sito a Carbonia, censito al CT con foglio 32, particella 2658, qualità seminativo, classe 4, superficie 143,00 mq;
 - terreno sito a Carbonia, censito al CT con foglio 32, particella 2663, qualità seminativo, classe 4, superficie 255,00 mq;
 - terreno sito a Carbonia, censito al CT con foglio 32, particella 2678, qualità seminativo, classe 4, superficie 1095,00 mq;
- intestatari: xxxxxxxxxxx xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxx (xx) proprietà per 1/1 dei beni;
- terreno sito a Carbonia, censito al CT con foglio 32, particella 2657, qualità seminativo, classe 4, superficie 143,00 mq;
 - terreno sito a Carbonia, censito al CT con foglio 32, particella 2668, qualità seminativo, classe 4, superficie 265,00 mq;

- terreno sito a Carbonia, censito al CT con foglio 32, particella 2673, qualità seminativo, classe 2, superficie 160,00 mq;

- terreno sito a Carbonia, censito al CT con foglio 32, particella 2677, qualità seminativo, classe 4, superficie 35,00 mq;

- terreno sito a Carbonia, censito al CT con foglio 32, particella 2681, qualità seminativo, classe 4, superficie 30,00 mq;

intestatari: xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxx (xx)

proprietà per 1/5 dei beni.

xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, proprietà per 1/1 dei beni: 4578,00 mq

xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, proprietà per 1/5 dei beni: 633,00 mq

Dal punto di vista urbanistico, nel PUC di Carbonia, i terreni sono inseriti nella zona “E” aree agricole, sottozona E2ab aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni irrigui e in terreni non irrigui.

Gli usi previsti compatibili, secondo le NTA sono: colture erbacee annuali e poliennali, colture arboree come vite, olivo, agrumi, frutticoltura idonea all’ambiente pedoclimatico, colture forestali come leccio e sughera, arboricoltura da legno, allevamenti come acquicoltura, allevamento bovino, ovino e caprino, equino e altri allevamenti, elicicoltura, lombrichicoltura, allevamento estensivo ed intensivo di selvaggina, apicoltura.

È consentita la realizzazione di manufatti edilizi amovibili strettamente necessari per l’attività estrattiva.

Per gli Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola per gli edifici ad uso abitativo connessi a tali interventi il lotto minimo richiesto per unità abitativa è pari a 3,00 (tre) ettari, oppure sono ammessi, anche in lotti di terreno inferiori a 3,00 ha, ma di superficie non inferiore a 1,00 ha, strutture di appoggio non residenziali.

Secondo le indicazioni del PPR la città di Carbonia è indicata come area dell’organizzazione mineraria.

I lotti sono sotto tutela dell’art. 143 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 per la presenza del Rio Cruxi Caredda.

Secondo l’analisi del PAI nella prossimità del rio i lotti sono soggetti a pericolosità Hi4, pericolosità molto elevata e il resto dei terreni sono soggetti al rischio Hi1, pericolosità moderata.

I lotti si trovano in un'area poco distante dal centro abitato, nella zona sud, e facilmente raggiungibile da una strada di campagna che si collega alla via Enrico de Nicola.

La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di zona E “zone agricole”.

I lotti in esame sono contigui, come si evince dalla cartografia, il terreno ha forma irregolare, sorge in un'area pianeggiante e confina con terreni agricoli simili per produzione.

sorge in un'area con un po' di dislivello e confina con terreni agricoli simili.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 25/11/2023, il terreno si presenta privo di recinzione, incustodito e allo stato di abbandono per la presenza di arbusti e incolto.

All'interno del lotto è presente un fabbricato diroccato e in cattivo stato manutentivo. Non è stato possibile accedervi per via della vegetazione infestante e per l'incolumità della sottoscritta, pertanto non è stato possibile rilevarlo ma si terrà conto, nel momento dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, del deprezzamento per tale presenza.

Non sono presenti alberi da frutto di particolare rilevanza.

Non è presente alcuna forma di irrigazione né di approvvigionamento dell'acqua.

I lotti per cui l'esecutato possiede la quota di 1/5 sono quelli che individuano la stradina di accesso.

Per una valutazione delle caratteristiche dei terreni e dello stato in cui versano si rinvia alle fotografie allegate.

4.4. Accerti la conformista tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevamento 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.

I dati riportati nei documenti del pignoramento hanno consentito l'individuazione dei terreni, grazie anche alla sovrapposizione delle carte ortofoto, catastali e del PUC, purtuttavia per agevolare l'individuazione durante il sopralluogo, per velocizzare e agevolare la sottoscritta, è stata necessaria la guida dell'Avv. xxxxxxxxxxxx.

Fare riferimento agli allegati:

Allegato B: Documentazione catastale e ipotecaria

4.5. 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.

È presente un immobile diroccato e abusivo poiché non sono stati reperiti documenti né presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari né presso gli uffici tecnici del comune di Carbonia.

Non è stato possibile accedervi per via della vegetazione infestante e per l'incolumità della sottoscritta.

Si terrà conto, nel momento dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, del deprezzamento per tale presenza.

Fare riferimento agli allegati:

Allegato A: Documentazione fotografica;

Allegato B: Documentazione catastale e ipotecaria.

4.6. 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.

Dal punto di vista urbanistico, nel PUC di Carbonia, i terreni sono inseriti nella zona "E" aree agricole, sottozona E2ab aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni irrigui e in terreni non irrigui.

Secondo le indicazioni del PPR la città di Carbonia è indicata come area dell'organizzazione mineraria.

I lotti sono sotto tutela dell'art. 143 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 per la presenza del Riu Cruxi Caredda.

Secondo l'analisi del PAI nella prossimità del rio i lotti sono soggetti a pericolosità Hi4, pericolosità molto elevata e il resto dei terreni sono soggetti al rischio Hi1, pericolosità moderata.

Così come evidenziato nel CDU rilasciato dal comune di Carbonia

È presente un immobile diroccato e abusivo poiché non sono stati reperiti documenti né presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari né presso gli uffici tecnici del comune di Carbonia, e si trova all'estremo dei lotti, indicativamente sui mappali 2678, 2652, 2648.

Non è stato possibile accedervi per via della vegetazione infestante e per l'incolumità della sottoscritta.

Si terrà conto, nel momento dell'attribuzione del più probabile valore di mercato, del deprezzamento per tale presenza.

Fare riferimento agli allegati:

Allegato B: Documentazione catastale e ipotecaria;

Allegato C: Documentazione del Comune di Carbonia (Su).

4.7. *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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La scrivente, sulla base della tipologia dei terreni in argomento, costituiti da più mappali adiacenti di proprietà esclusiva dell'esecutato e da mappali adiacenti di cui possiede una quota ma che costituiscono la strada di accesso al terreno di più grandi dimensioni per accorpamento di mappali, tale conformazione non consente una divisione in più lotti, ritiene pertanto che non sia divisibile e pertanto viene costituito un unico lotto.

Lotto:

proprietà per 1/1 dei terreni siti a Carbonia:

- censito al CT con foglio 32, particella 2643, qualità seminativo, classe 4, superficie 140,00 mq;
- censito al CT con foglio 32, particella 2644, qualità seminativo, classe 4, superficie 895,00 mq;
- censito al CT con foglio 32, particella 2648, qualità seminativo, classe 4, superficie 1020,00 mq;
- censito al CT con foglio 32, particella 2652, qualità seminativo, classe 4, superficie 1030,00 mq;
- censito al CT con foglio 32, particella 2658, qualità seminativo, classe 4, superficie 143,00 mq;
- censito al CT con foglio 32, particella 2663, qualità seminativo, classe 4, superficie 255,00 mq;
- censito al CT con foglio 32, particella 2678, qualità seminativo, classe 4, superficie 1095,00 mq;

proprietà per 1/5 dei terreni siti a Carbonia:

- censito al CT con foglio 32, particella 2657, qualità seminativo, classe 4, superficie 143,00 mq;
- censito al CT con foglio 32, particella 2668, qualità seminativo, classe 4, superficie 265,00 mq;
- censito al CT con foglio 32, particella 2673, qualità seminativo, classe 2, superficie 160,00 mq;
- censito al CT con foglio 32, particella 2677, qualità seminativo, classe 4, superficie 35,00 mq;
- censito al CT con foglio 32, particella 2681, qualità seminativo, classe 4, superficie 30,00 mq;

4.8. *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.

Il pignoramento ha avuto per oggetto l'intera quota dei lotti di terreno distinti al CT con foglio 32, particella 2643, 2644, 2648, 2652, 2658, 2663, 2678

E la quota di 1/5 dei lotti di terreno distinti al CT con foglio 32, particella 2657, 2668, 2673, 2677, 2681, i cui comproprietari per pari quota sono:

xxxxxxxxxx xxxxxxxx (esecutato), C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxx (xx),

xxxxxxxxxx xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx,

xxxxxxxxxx xxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx,

xxxxxxxxxx xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx,

xxxxxxxxxx xxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

Fare riferimento agli allegati:

Allegato B: Documentazione catastale e ipotecaria.

4.9. *Accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti).*

Il bene oggetto di causa risulta libero e inutilizzato.

4.10. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*



Il caso non ricorre.



4.11. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



Secondo le indicazioni del PPR la città di Carbonia è indicata come area dell'organizzazione mineraria.

I lotti sono sotto tutela dell'art. 143 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 per la presenza del Rio Cruxi Caredda.



Secondo l'analisi del PAI nella prossimità del rio i lotti sono soggetti a pericolosità Hi4, pericolosità molto elevata e il resto dei terreni sono soggetti al rischio Hi1, pericolosità moderata.

Così come evidenziato nel CDU rilasciato dal comune di Carbonia.

Fare riferimento agli allegati:



Allegato C: Documentazione del Comune di Carbonia (Su).



4.12. 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.

Il diritto sul bene del debitore deriva da proprietà, come in riferimento alle visure catastali e alle trascrizioni.



4.13. 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



ASTE
GIUDIZIARIE®

eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

ASTE
GIUDIZIARIE®

La superficie totale dei lotti è: 5211,00 mq

Così suddivisa: proprietà per 1/1 dei beni: 4578,00 mq

proprietà per 1/5 dei beni: 633,00 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima “ordinaria”.

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in esame, procedere con quello a “valore di mercato”.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore di mercato determinato con il criterio “sintetico comparativo” rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del tecnico, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nella fattispecie si riscontra detto mercato, ed è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima, nonché la presenza di un immobile diroccato e abusivo da demolire.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento a:

distanza dal centro urbano;

strada di ingresso adiacente al terreno;

assenza di una recinzione di delimitazione;

assenza di irrigazione;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

per tutto questo si ritiene di attribuire il valore di €/mq 4,50.

Da tutto quanto desunto, si stabilisce un valore complessivo pari a:

$$4.578,00 \text{ mq} \times 4,50 \text{ €/mq} = \underline{20.601,00 \text{ €}}$$

$$(633,00 \text{ mq} \times 4,50 \text{ €/mq}) / 5 = 2.848,50 \text{ €} / 5 = \underline{569,70 \text{ €}}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Da quanto esposto si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene sottoposto ad Esecuzione Immobiliare risulta pari a:

20.601,00 € + 569,70 € = **€ 21.170,70** (euro ventunomilacentosettanta/70)

4.14. 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 ai bene pignorato.

Per quanto noto alla scrivente non sono stabilite spese fisse di gestione e manutenzione.

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

La sottoscritta ha compilato la check list allegata al decreto di nomina.

5. CONCLUSIONI

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, la sottoscritta Dott. Ing. Caterina Cocco rassegna la presente relazione corredata degli allegati, rimane in ogni modo a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che saranno eventualmente ritenuti necessari.

Selargius, 22 Aprile 2024

il C.T.U.

Dott. Ing. Caterina Cocco

 DISTINTA PAGINE E ALLEGATI

Questa relazione è costituita da 22 pagine in formato A4, compresa la presente.

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE

Allegato A – Documentazione fotografica

Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria

Allegato C – Documentazione del Comune di Carbonia (Su)

Allegato D – Verbale di inizio lavori

Selargius, 22 Aprile 2024

il C.T.U.

Dott. Ing. Caterina Cocco





















