

# Tribunale Ordinario di Cagliari

## Sezione Esecuzioni Immobiliari



**OGGETTO: esecuzione immobiliare iscritta al N. 421/1992 del R.Es.**

**promossa da**



**CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**

**contro**

**XXXX XXXXXXXXXXXX e**

**XXXXX XXXXXXXXXXXX**

**G.E.: Dott.ssa Flaminia Ielo**

**C.T.U.: Geom. Simona Cossu**

**UDIENZA: 06 Febbraio 2024**

*Relazione di consulenza tecnica d'ufficio*

### *I. PREMESSA*

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, con incarico del 10/12/2022, la sottoscritta Simona Cossu, nata a Cagliari il 25 Novembre 1977, geometra libero professionista con studio in Dolianova, al n.16 della Via Trieste, regolarmente iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari con il n. 2591 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominata CTU nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S. V. gli veniva affidato il seguente incarico:

- 1) 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.; 2
- 2) **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.);
- 3) **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;
- 4) **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;

- 5) 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;
- 6) 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);
- 7) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 9) 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;
- 10) 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;*

- 11) 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;**

*DISPONE, inoltre, che l'Esperto:*

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;**
- b) alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);**
- c) alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;**
- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;**
- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;**
- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;**
- g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.**

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di San Gavino Monreale (SU) per l'intero:

- 1) Catasto Terreni del San Gavino Monreale F 42 part. 7 ora soppressa a seguito del deposito del Tipo Mappale di accatastamento prot. CA0330583 del 13/06/2008.

La soppressione ha generato le seguenti particelle:

- *Catasto fabbricati del Comune di San Gavino Monreale F 42 part. 334 cat. A/2 classe 7 consistenza 8,5 vani – Loc. Regione Frabentu n. snc Piano S1 – T;*
  - *Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale F 42 part. 335 Qualità pascolo cespuglioso di classe U superficie 45 are 19 ca - Reddito Dominicale Euro 3,97 Reddito Agrario Euro 2,33;*
- 2) *Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale F 42 part. 116 Qualità pascolo cespuglioso di classe U superficie 56 are 55 ca - Reddito Dominicale Euro 4,96 Reddito Agrario Euro 2,92;*
- 3) Catasto Terreni del San Gavino Monreale F 42 part. 118 ora soppressa a seguito del deposito del Frazionamento prot. CA0384950 del 01/06/2004 “Finalizzato all’acquisizione ex Art. 43 DPR 327/2001”.

La soppressione ha generato le seguenti particelle:

- *Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale F 42 part. 315 Qualità pascolo cespuglioso di classe U superficie 13 are 70 ca - Reddito Dominicale Euro 1,20 Reddito Agrario Euro 0,71;*
- *Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale F 42 part. 316 Qualità pascolo cespuglioso di classe U superficie 4 are 27 ca - Reddito Dominicale Euro 0,37 Reddito Agrario Euro 0,22; (Dal 09/07/2007 intestato al Demanio della Regione Autonoma della Sardegna)*
- *Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale F 42 part. 317 Qualità pascolo cespuglioso di classe U superficie 3 are 73 ca - Reddito Dominicale Euro 0,33 Reddito Agrario Euro 0,19;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il pignoramento è stato eseguito con:

- atto trascritto il 18 settembre 1991 al numero 14688 reg. part. e 21247 al reg. gen.  
Contro XXXXX XXXXXXXXXXXX a favore di “Consorzio Nazionale per il credito agrario di miglioramento”;
- atto trascritto il 10 settembre 1992 al numero 20458 reg. part. e 14454 al reg. gen.  
Contro XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXXXXXX a favore di “Consorzio Nazionale per il credito agrario di miglioramento”;

### **3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data 17 aprile 2023 ricevuta convocazione per il 5 maggio 2023 dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Gavino Monreale per la consegna della copia conforme in formato cartaceo dei titoli edilizi richiesti; gli accertamenti proseguivano, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, la conservatoria dei RR.II. di Cagliari, fissando l'inizio delle operazioni peritali alle ore 9.00 del 5 maggio 2023 presso l'immobile oggetto di stima, con invio di comunicazione via racc. a/r alle parti in data 20 aprile 2023, ritirata dal Sig. Orrù in data 2 maggio 2023.

Le operazioni Peritali hanno avuto inizio alle ore 9.20 del 5 maggio 2023 in presenza del Sig. e della Sig.ra . In presenza degli Esecutati ho potuto visionare lo stato dei luoghi dell'immobili in oggetto ed effettuare le misurazioni in loco.

## **4. RISPOSTE AI QUESITI**

### **4.1. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1**

*[verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (...); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...); verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, (...)]*

**1) Catasto fabbricati 42 part. 334 cat. A/2 classe 7 consistenza 8,5 vani – Loc. Regione Frabentu n. snc, Piano S1 – T;**

**2) Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale F 42 part. 335 Qualità pascolo cespuglioso di classe U superficie 45 are 19 ca - Reddito Dominicale Euro 3,97 Reddito Agrario Euro 2,33;**

- 3) *Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale F 42 part. 315 Qualità pascolo cespuglioso di classe U superficie 13 are 70 ca - Reddito Dominicale Euro 1,20 Reddito Agrario Euro 0,71;*
- 4) *Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale F 42 part. 317 Qualità pascolo cespuglioso di classe U superficie 3 are 73 ca - Reddito Dominicale Euro 0,33 Reddito Agrario Euro 0,19;*

**PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CAPO AL SOGGETTO ISPEZIONATO**

Comune: **San Gavino Monreale**

Categoria: **A/2**

Indirizzo: **Loc. Regione Frabentu n. snc**

Piano: **piano primo**

Dati catastali: **fg. 42 mapp. 334 categoria A/2 Classe 7 vani 8,5**

Diritti e oneri reali: **XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXXXXXX**

**PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CAPO AL SOGGETTO ISPEZIONATO**

Comune: **San Gavino Monreale**

Qualità Classe: **pascolo cespuglioso di classe U**

Indirizzo: **Loc. Regione Frabentu n. snc**

Dati catastali: **fg. 42 mapp. 335 superficie 45 are 19 ca**

Diritti e oneri reali: **XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXXXXXX**

**PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CAPO AL SOGGETTO ISPEZIONATO**

Comune: **San Gavino Monreale**  
Qualità Classe: **pascolo cespuglioso di classe U**  
Indirizzo: **Loc. Regione Frabentu n. snc**  
Dati catastali: **fg. 42 mapp. 315 superficie 13 are 70 ca**  
Diritti e oneri reali: **XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXXXXXX**



**PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CAPO AL SOGGETTO ISPEZIONATO**

Comune: **San Gavino Monreale**  
Qualità Classe: **pascolo cespuglioso di classe U**  
Indirizzo: **Loc. Regione Frabentu n. snc**  
Dati catastali: **fg. 42 mapp. 317 superficie 3 are 73 ca**  
Diritti e oneri reali: **XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXXXXXX**



## GRAVAMI

### 1) Iscrizione reg. part. 1248 reg. gen. 14274 del 31/05/1989

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Putzolu Roberto Repertorio 43263 del 18/05/1989

A favore: Consorzio Nazionale per il credito agrario di miglioramento

Contro: XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXXXXXX

### 2) Iscrizione reg. part. 14688 reg. gen. 21247 del 18/09/1991

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Tribunale di Cagliari rep. 1390 del 30/08/1991

A favore: Consorzio Nazionale per il credito agrario di miglioramento

Contro: XXXXX XXXXXXXXXXXX

### 3) Iscrizione reg. part. 20458 reg. gen. 14454 del 10/09/1992

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Tribunale di Cagliari rep. 1562 del 03/09/1992

A favore: Consorzio Nazionale per il credito agrario di miglioramento

Contro: XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXXXXXX

### 4) Iscrizione reg. part. 14071 reg. gen. 14071 del 08/05/2009

Rinnovo ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Putzolu Roberto Repertorio 43263 del 18/05/1989

A favore: MELIORBANCA S.P.A.

(succeduta al Consorzio Nazionale per il credito agrario di miglioramento)

Contro: XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXXXXXX

### 5) Iscrizione reg. part. 19227 reg. gen. 24065 del 5/09/2012

Rinnovo Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Tribunale di Cagliari rep. 1562 del 03/09/1992

A favore: MELIORBANCA S.P.A.

(succeduta al Consorzio Nazionale per il credito agrario di miglioramento)

Contro: XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXXXXXX

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1. *Trascrizione registrata in Cagliari ai n. 13227/ 19207 il 05/08/1988  
Atto di Vendita Rogito Notaio Putzolu Roberto del 26/05/1988 rep. 38346*

*A favore: XXXXX XXXXXXXXXXXX. Proprietà per 1/1*

*XXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1*

*Contro: XXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/5*

*XXXX XXXXX Proprietà per 1/5*

*XXXX XXXXXXXX Proprietà per 1/5*

*XXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/5*

*XXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/5*

**IMMOBILE:**

- (1) Quota pari a 1/1 San Gavino Monreale Catasto fabbricati fg. 42 part. 334 ex mappale 7 Catasto terreni*
- (2) Quota pari a 1/1 San Gavino Monreale Catasto terreni fg. 42 part. 335 ex mappale 7 Catasto terreni*
- (3) Quota pari a 1/1 San Gavino Monreale fg. 42 part. 315 ex mappale 118 Catasto terreni*
- (4) Quota pari a 1/1 San Gavino Monreale fg. 42 part. 317 ex mappale 118 Catasto terreni*

- 5) *Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale F 42 part. 316 Qualità pascolo cespuglioso di classe U superficie 4 are 27 ca - Reddito Dominicale Euro 0,37 Reddito Agrario Euro 0,22;***

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CAPO AL SOGGETTO ISPEZIONATO

Comune: **San Gavino Monreale**  
Qualità Classe: **pascolo cespuglioso di classe U**  
Indirizzo: **Loc. Regione Frabentu n. snc**  
Dati catastali: **fg. 42 mapp. 316 superficie 4 are 27 ca**  
Diritti e oneri reali: **REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - DEMANIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## GRAVAMI

### 1) Iscrizione reg. part. 1248 reg. gen. 14274 del 31/05/1989

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Putzolu Roberto Repertorio 43263 del 18/05/1989

A favore: Consorzio Nazionale per il credito agrario di miglioramento

Contro: XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXXXXXX

### 2) Iscrizione reg. part. 14688 reg. gen. 21247 del 18/09/1991

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Tribunale di Cagliari rep. 1390 del 30/08/1991

A favore: Consorzio Nazionale per il credito agrario di miglioramento

Contro: XXXXX XXXXXXXXXXXX

### 3) Iscrizione reg. part. 20458 reg. gen. 14454 del 10/09/1992

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Tribunale di Cagliari rep. 1562 del 03/09/1992

A favore: Consorzio Nazionale per il credito agrario di miglioramento

Contro: XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXXXXXX

### 4) Iscrizione reg. part. 14071 reg. gen. 14071 del 08/05/2009

Rinnovo ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Putzolu Roberto Repertorio 43263 del 18/05/1989

A favore: MELIORBANCA S.P.A.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(succeduta al Consorzio Nazionale per il credito agrario di miglioramento)

Contro: XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXXXXXX

**5) Iscrizione reg. part. 19227 reg. gen. 24065 del 5/09/2012**

Rinnovo Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Tribunale di Cagliari rep. 1562 del 03/09/1992

A favore: MELIORBANCA S.P.A.

(succeduta al Consorzio Nazionale per il credito agrario di miglioramento)

Contro: XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXXXXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

1. *Trascrizione registrata in Cagliari ai n. 13227/19207 il 05/08/1988  
Atto di Vendita Rogito Notaio Putzolu Roberto del 26/05/1988 rep. 38346*

*A favore: XXXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2*

*XXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2*

*Contro: XXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/5*

*XXXX XXXXXX Proprietà per 1/5*

*XXXX XXXXXXXX Proprietà per 1/5*

*XXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/5*

*XXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/5*

**IMMOBILE:**

*(1) Quota pari a 1/1 San Gavino Monreale Catasto fabbricati fg. 42 part. 334 ex mappale 7 Catasto terreni*

*(2) Quota pari a 1/1 San Gavino Monreale Catasto terreni fg. 42 part. 335 ex mappale 7 Catasto terreni*

*(3) Quota pari a 1/1 San Gavino Monreale fg. 42 part. 315 ex mappale 118 Catasto terreni*

*(4) Quota pari a 1/1 San Gavino Monreale fg. 42 part. 317 ex mappale 118 Catasto terreni*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2. *Trascrizione registrata in Cagliari ai n. 21107/32186 il 02/08/2007  
Atto Amministrativo di acquisizione ex art. 43 DPR 327/2001 del Commissario liquidatore  
ESAF del 09/07/2007 rep. 2/2007*

A favore: REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA – DEMANIO Proprietà per 1/1

Contro: XXXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2

XXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2

IMMOBILE:

(1) Quota pari a 1/1 San Gavino Monreale fg. 42 part. 316 ex mappale 118 Catasto terreni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

**Stato civile esecutato risultante dal certificato rilasciato dal comune di San Gavino Monreale in data 22/01/2023:**

- XXXX XXXXXXXXXXXX, risulta **coniugato** con XXXXX XXXXXXXXXXXX in San Gavino

Monreale il 18/09/1976;

- XXXXX XXXXXXXXXXXX, risulta **coniugata** con XXXX XXXXXXXXXXXX in San Gavino

Monreale il 18/09/1976;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **4.2 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2**

[descrive (...) 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 (...)]\_

Trattasi di villetta unifamiliare, sita in agro del comune di San Gavino Monreale in località "Regione Frabentu" snc. Dista dal centro urbano del comune di San Gavino Monreale circa 5 km mentre della città metropolitana di Cagliari circa Km 65.

L'unità, realizzata come vano appoggio all'attività agricola oramai cessata, è composta da un piano fuori terra, un piccolo piano seminterrato un aree cortilizia sistemata a giardino in prossimità dell'abitazione. A circa 15 metri dall'abitazione all'interno dell'ex azienda agricola della superficie di 11917 mq sono presenti un

piccolo vano per il ricovero attrezzi ed una serra a tre navate che in passato veniva utilizzata per la produzione di fiori da serra piantati a terra.

#### **4.2.1 DESCRIZIONE DEI FABBRICATI**

*L'Unità a destinazione residenziale risulta così composta:*

Al piano terra troviamo l'ingresso con ampio soggiorno di mq. 31,89 attraverso il quale si accede alla zona pranzo di mq. 16,89 comunicate con la cucina di mq. 14,95.

Attraverso un disimpegno di mq. 7,03 si accede alla zona notte dove sono presenti un bagno di mq. 4,74 un piccolo w.c. di mq. 2,65 e tre camere dal letto rispettivamente di mq. 17,79, 10,68 e 9,36.

Dalla zona notte, attraverso una scala con struttura in ferro e alzate di legno, è possibile accedere al sottotetto adibito a sgombero avete altezza media di m. 1,20.

Dalla cucina attraverso una scala in cls è possibile accedere ad un piccolo piano seminterrato adibito a cantina.

L'altezza media degli ambienti è di m. 3,30, nella zona giorno e di m. 2,70 nella zona notte. La cantina ha un'altezza di m. 2,00.

L'immobile è stato realizzato con struttura muratura portante e risulta in **ottimo stato di manutenzione**, non sono presenti segni di degrado o cedimenti.

Pavimentazioni e rivestimenti di bagni sono realizzati in piastrelle di monocottura. Il solaio di copertura in legno a tre falde inclinate risulta, impermeabilizzato, coibentato e completo di copertura in tegole di tipo coppo.

L'immobile è dotato di impianto idrico con approvvigionamento dell'acqua da un pozzo ad uso domestico presente nella proprietà, impianto di smaltimento dei reflui con fossa Imhoff, e dell'impianto elettrico.

Sono inoltre presenti un impianto fotovoltaico da 6 kw composto da numero 17 pannelli in silicio e inverter ed un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria.

*Immobili a destinazione agricola:*

Nei terreni facenti parte l'ex azienda agricola troviamo una serra a tre capate realizzata in ferro e vetro della superficie coperta di mq. 2603,00 e un piccolo ricovero attrezzi della superficie di mq. 13,83.

**VETUSTÀ:** la struttura risulta essere stata realizzata successivamente al rilascio del titolo edilizio ovvero dopo il 6 ottobre 1988;

**CONSISTENZA:** sulla base misurazioni eseguite in loco e l'ausilio della planimetria catastale, per via delle difformità rilevare rispetto al progetto, si calcolano 173,37 mq di superficie coperta lorda al piano terra, compreso il portico. È inoltre presente un locale per il deposito attrezzi di superficie lorda pari a 17,89.

**a) Criteria utilizzati per il calcolo della Superficie Commerciale residenziale**

Per il calcolo della Superficie Commerciale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ovvero:

	Sup. reali (mq)	Coeff. Di ragguglio	Sup. raggugliate (mq)
Superficie lorda piano seminterrato	32,92	60%	19,75
Superficie lorda piano terra	140,97	100%	140,97
Superficie lorda portico	32,41	60%	19,45
Superficie lorda locale attrezzi	17,89	60%	10,73
<b>Sup. commerciale</b>			<b>190,90</b>

Per quanto sopra esposto: **Superficie Commerciale** o **Superficie Convenzionale**

**Vendibile** pari a circa mq **190,90 circa**.

**IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

Dalla situazione degli atti informatizzati del 18/06/2008, riscontrabile dalla visura **catasto fabbricati**, l'immobile risulta accatastato:

Comune di San Gavino Monreale F° 42 mapp. 334 cat. A/2 Cl 7° consistenza 8,5 vani; rendita 570,68 euro

**Intestatari:** XXXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

XXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

**Indirizzo:** Località "Regione Frabentu" snc;

Tale situazione deriva da:

**COSTRUZIONE** del 18/06/2008

Si allega copia della planimetria catastale e visura storica rilasciata dall'Agenzia delle Entrate

Catasto Fabbricati.

**Nota bene:** la struttura risulta accatastata ad esclusione del fabbricato adibito a ricovero attrezzi;

**b) Criteri utilizzati per il calcolo della Superficie Commerciale serra:**

Per il calcolo della Superficie Commerciale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ovvero:

	Sup. reali (mq)	Coeff. Di ragguglio	Sup. raggugliate (mq)
Superficie lorda serra	2603,00	100%	2603,00
Sup. commerciale			<b>2603,00</b>

La serra ha una **Superficie Commerciale Vendibile** pari a circa mq **2603,00 circa;**

**IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

Dalla situazione degli atti informatizzati del 21/01/2024, riscontrabile dalla visura **catasto terreni**, la serra risulta realizzata a cavallo di due mappali:

- **F° 42 part. 116 per la superficie pari a 852 mq**
- **F° 42 part. 335 per la superficie pari a 1751 mq**

**Intestatari:** XXXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

XXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

**Indirizzo:** Località "Regione Frabentu" snc;

**Nota bene:** la struttura non risulta accatastata perché non necessario in quanto non è previsto

l'accatastamento per le serre per la coltivazione sul terreno;

c) Criteri utilizzati per il calcolo della Superficie Commerciale terreni Azienda

Agricola:

Per il calcolo della Superficie Commerciale deve intendersi una superficie basata

	Sup. reali (mq)	Coeff. Di ragguglio	Sup. raggugliate (mq)
Superficie terreni agricoli	9122,74	100%	9122,74
<b>Sup. commerciale</b>			<b>9122,74</b>

sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ovvero:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

La superficie dei terreni al netto della superficie della serra corrisponde ad una **Superficie Commerciale Vendibile** pari a circa mq 9122,74 circa;

*IDENTIFICATIVI CATASTALI:*

Dalla situazione degli atti informatizzati del 21/01/2024, riscontrabile dalla *visura catasto terreni*, al rimante superficie aziendale ricade sui mappali:

- F° 42 part. 116 per la superficie pari a 4803 mq;
- F° 42 part. 335 per la superficie pari a 2768 mq;
- F° 42 part. 317 per la superficie pari a 373 mq
- F° 42 part. 315 per la superficie pari a 1370 mq

**Intestatari:** XXXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

XXXX XXXXXXXXXXX Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

**Indirizzo:** Località "Regione Frabentu" snc;

**Nota bene:** non vi sono immobili da accatastare;

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**4.3 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3**

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]\_

- L'identificazione riportata nell'atto di pignoramento **non** corrisponde con l'attuale identificazione catastale dell'unità abitativa al catasto urbano ma, dalle verifiche fatte con l'ufficio dell'anagrafe, corrisponde con l'indirizzo assegnato agli esecutato. Pertanto, se ne afferma la corrispondenza.



#### **4.4 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4**

*[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, quantificando 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; (...)]*

Gli immobili ricadono all'interno della zona E sottozona E1 Agricola del PUC vigente.

Inoltrata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti, presso l'Area Tecnica dell'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune San Gavino Monreale, in data 5 maggio 2023, gli uffici, rilasciano la copia dei progetti approvati.

Per la realizzazione del fabbricato, tipologia vano appoggio residenziale alla conduzione dell'attività agricola, oggetto dell'esecuzione; vengono rilasciate la

**Concessione Edilizia la n° 67 del 6/10/1988**, richiesta dalla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in data 11/04/1988, che riguarda la "Costruzione di un magazzino – sala lavorazione prodotti con annesso vano appoggio e servizio igienico" e successiva variate in corso d'opera per la realizzazione di due finestre e la variazione della pendenza dei tetti di copertura.

Viene inoltre rilasciata la **L'Autorizzazione Edilizia n. 129 del 05/09/1988**, richiesta in data 11/04/1988 per la realizzazione di una Serra in Ferro – Vetro;

Eseguiti i necessari rilievi sull'unità oggetto di perizia, si rilevano difformità dal progetto approvato nella realizzazione dell'unità residenziale:

1. Le difformità rilevate, rispetto al progetto approvato, consistono nel superamento della superficie coperta e volume autorizzati; si rileva la realizzazione di un corpo di fabbrica realizzato in aderenza, comunicante con il fabbricato, nel quale è stata realizzata la cucina; la chiusura della veranda per la realizzazione dell'ingresso e la variazione della destinazione d'uso dell'edificio trasformando i vani ad uso agricolo in vani ad uso residenziale.

È stato inoltre realizzato un portico/loggiato sul prospetto ad ovest.

2. Realizzazione di un piano seminterrato comunicante con la cucina;

3. Realizzazione di un locale per il deposito attrezzi;

La destinazione catastale corrisponde con la destinazione urbanistica dell'immobile.

Al fine di regolarizzare le difformità rilevate, poiché gli stessi rientrano nell'ipotesi di sanabilità di cui al capo IV delle Legge 47/85 e poiché le ragioni del credito per cui si procede sono di data anteriore all'entrata in vigore della Legge 326/2003 e successive modificazioni, si ritiene che gli abusi descritti possano essere sanati, in caso di vendita all'asta, a cura e spese dell'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario.

Date le caratteristiche degli abusi commessi, si procede al calcolo degli oneri di oblazione, applicando la *“Tipologia 1. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”*

Per il calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori si è fatto riferimento alle tabelle “C” e “D” previste dall'art. n. 32 del DL 269/2003 convertito in Legge 326/2003 - L.R. n.4/2004, della popolazione del Comune in questione, che è inferiore a 10.000 abitanti, e del periodo in cui è stato commesso l'abuso, per cui il risultato è quanto segue:

**Calcolo dell'oblazione:**

**Tipologia 1**

Superficie lorda residenziale 75,15 mq

Importo unitario	100,00€/mq
Calcolo oblazione	75,15 mq x 100,00€/mq = <u>7.515,00€</u>

**Calcolo degli oneri concessori:**

Superficie lorda residenziale	75,15 mq
Importo unitario	38,00€/mq
Calcolo oneri concessori	75,15 mq x 38,00€/mq = 2855,70€



A questi importi dovrà aggiungersi gli importi dovuti per oneri di presentazione della domanda di Concessione in Sanatoria presso il Comune di San Gavino Monreale e per la regolarizzazione catastale all'Agencia del Territorio di Cagliari:

- 1) € 2.000,00 presentazione della richiesta di Concessione in Sanatoria;
- 2) € 1.200,00 per la variazione catastale all'Agencia del Territorio di Cagliari, inserimento in mappa e classamento del deposito attrezzi;
- 3) € 1.000,00 presentazione dichiarazione di Agibilità successiva al rilascio del provvedimento unico della Sanatoria edilizia;

**ovvero complessivamente ammonteranno a € 14.570,70.**

Per l'immobile sarà necessario presentare dichiarazione di Agibilità successiva al rilascio del Condono Edilizio.

**4.5 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5**

*[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]*

L'immobile in oggetto non è comodamente divisibile, pertanto, si considera un unico lotto.

**4.6 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 6**

*[accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (...) oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di*

registrazione della locazione e il corrispettivo (...); 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 (...)]

L'immobile alla data del 5 maggio 2023 risultava occupato dagli esecutati Signori  
XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXXXXX;

#### **4.7 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7**

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

Per l'immobile non sussiste tale condizione.

#### **4.8 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 8**

[indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità]

Per quanto è stato possibile accertare, sul bene oggetto di esecuzione, non è stata rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità.

#### **4.9 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9**

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

Per quanto è stato possibile accertare, sul bene oggetto di esecuzione, non è stata rilevata l'esistenza di altri diritti, l'immobile risulta di piena proprietà dei Signori  
XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXXXXX.

#### **4.10 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10**

[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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;]

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel **valore più probabile** che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto **a valore di mercato**. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'indagine di mercato, mediante **indagini dirette (incentrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nella zona, eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame)** ed **indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO)**, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Individuata una **valutazione media** di mercato di immobili simili a quelli in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore medio di mercato si aggira per la tipologia in:

- 1) **500,00 €/mq** per l'immobile a destinazione d'uso residenziale;
- 2) **30,00 €/mq** per la serra i ferro - vetro;
- 3) **1900,00 €/ha** per il terreno nudo;

Pertanto, i **valori più probabile di mercato (Vm)** risultanti corrispondono a:

- 1) **Superficie utile commerciale dell'immobile a destinazione d'uso residenziale**  
 $\text{mq } 190,90 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 95.450,00;$
- 2) **Superficie utile commerciale la serra i ferro - vetro**  
 $\text{mq } 2603 \times \text{€/mq } 30,00 = \text{€ } 78.090,00;$
- 3) **Superficie utile commerciale del terreno nudo**  
 $\text{mq } 9122,74 \times \text{€/mq } 0,19 = \text{€ } 1.733,32$

*Ne consegue che il valore totale corrisponda a € 175.273,32*

*Al valore così determinato dovranno essere sottratti i costi di adeguamento urbanistici che sono stati stimati in € 14.570,70*

*Pertanto, il valore finale stimato risulta il seguente*

*€ 175.273,32 - € 14.570,70 = € 160.702,62*



*Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a*

**€ 160.700,00 cifra tonda**



#### **4.11 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 11**

*[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]*

Sul bene oggetto di esecuzione non vi sono spese condominiali;



#### **5 CONCLUSIONI**

In ottemperanza all'incarico affidatogli rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

La presente relazione viene depositata telematicamente dal sottoscritto, secondo le disposizioni dell'art. 44 del D.L. n. 90/2014 ed inviata in copia al creditore e al debitore con l'invito di far pervenire eventuali note tecniche entro il quindicesimo giorno antecedente l'udienza.

Cagliari 31 gennaio 2024



**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

*geom. Cossu Simona*

## Documentazione Allegata

Allegato 1) Elenco sintetico All'Agenzia delle Entrate ex Conservatoria dei  
RR.II. CATASTO FABBRICATI E CATASTO TERRENI PARTICELLE 334-  
335-116-315-317 FOGLIO 42 SU SAN GAVINO MONREALE;

Allegato 2) Planimetria catastale;

Allegato 3) Visure catastali;

Allegato 4) Certificato di Destinazione Urbanistica terreni agricoli;

Allegato 5) Concessione Edilizia n° 67/88 del 06/10/1988;

Allegato 6) Autorizzazione di variante alla Concessione Edilizia n° 67/88 del  
03/05/1988;

Allegato 7) Autorizzazione Edilizia n° 129/88 del 05/09/1988;

Allegato 8) Convocazione Sopralluogo;

Allegato 9) Elaborato Grafico Stato Attuale e Stato Approvato;

Allegato 10) Documentazione Fotografica;

Allegato 11) Certificati Residenza;

Allegato 12) Certificati Stato civile;

*IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO*

*geom. Cossu Simona*