

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE SEZIONE EE.II.
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Meloni Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 467/2001 del R.G.E.
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO	2
INCARICO	3
QUESITI	3
PREMESSA	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	5
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	5
MAPPE CATASTALI	6
PROVENIENZE VENTENNALI	6
STATO CIVILE DELL'ESECUTATO	6
DESCRIZIONE	6
CONFINI	7
CONSISTENZA – CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE	7
STATO CONSERVATIVO	8
PARTI COMUNI	9
DATI CATASTALI	9
CRONISTORIA DATI CATASTALI	9
CONFORMITA' DATI IDENTIFICATIVI	9
REGOLARITA' CATASTALE	9
NORMATIVA URBANISTICA	11
REGOLARITA' EDILIZIA	11
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	12
COMPOSIZIONE LOTTO	12
TITOLARITA'	13
STATO DI OCCUPAZIONE	13
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	13
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	13
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	14
RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 361/2020 DEL R.G.E.	15
FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	15

Con Decreto del 09.09.2023, il sottoscritto Geom. Meloni Pierluigi, con studio in Via Bacone, 4 - 09134 - Cagliari (CA), email geom.meloni.pl@virgilio.it, PEC pierluigi.meloni@geopec.it, Tel. 070 23 50 889, Fax 070 23 50 889, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 09.10.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE® 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, pignorami, 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;

Preso atto dell'incarico affidatogli, svolti gli opportuni e preliminari accertamenti con accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Sperate, visure catastali e quant'altro utile all'individuazione dei beni immobili oggetto di consulenza, previa comunicazione dell'I.V.G. (Istituto vendite giudiziarie custode del bene) lo scrivente eseguiva il sopralluogo presso l'immobile pignorato in data 03.04.2024.

- Sulla base di tutti gli accertamenti svolti ha quindi steso la presente relazione.

PREMESSA

Come da trascrizione in data 24/11/2021 reg. gen. 37284 reg. part. 27576 (in rinnovazione della Trascr. Del 30.11.2001 ai nn. 48083/36551) il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Nel Comune di San Sperate (CA)

Terreno distinto in catasto al foglio 11 mappale 24, della consistenza pari a 3 ettari 39 are e 5 centiare;

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

RISPOSTA AL QUESITO 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;

La documentazione risulta completa

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

RISPOSTA AL QUESITO 2. 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;

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 24/11/2021 - Registro Particolare 27576 Registro Generale 37284**

ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
rinnovazione della formalita: Trascrizione n. 36551 del 2001

- **ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/2010 - Registro Particolare 4190 Registro Generale 16162**
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Importo € 32.166,80

MAPPE CATASTALI

RISPOSTA AL QUESITO 2. 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 relative richiesta;

- La particella mappale 24 del foglio 11 di San Sperate, individua il lotto di terreno oggetto di pignoramento immobiliare (si evidenzia comunque fin da ora, il non inserimento in mappa dei fabbricati risultanti edificati sul lotto, non accatastati).

PROVENIENZE VENTENNALI

RISPOSTA AL QUESITO 2. d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

- **Nota di trascrizione art. 4474 cas. 5394 del 28/03/1967** Rogito Dr. Leonida Onano Compravendita del 11/03/1967 rep. 21841 vo. 5832

A favore:

Contro:

IMMOBILI: San Sperate Fg 11 mapp. 24 a di ha 1.21.85 – mapp. 23 a di ha 00.43.25, mapp. 22 a di ha 00.94.60, mapp. 41 a di ha 00.35.72, mapp. 40 a di ha 00.28.18, mapp. 57 c di ha 00.15.45

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

RISPOSTA AL QUESITO 2. 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 rapporti 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.

- Si evidenzia che il debitore pignorato risulta deceduto

DESCRIZIONE

RISPOSTA AL QUESITO 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., confine e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accesso/ri e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc)

- E' oggetto di pignoramento una vecchia azienda Agricola in agro di San Sperate località "Su Pirastu", lungo la strada "comunale da Decimomannu a Nuraminis", adiacente l'aeroporto militare di Decimomannu, composta da ampio lotto di terreno di forma regolare e pianeggiante, distinto in catasto al foglio 11 mappale 24 di ettari (Ha) 3,39,05, interamente delimitato da recinzioni, avente accesso dalla suddetta strada comunale e nel quale insistono:

a) vecchio e fatiscente (ormai da tempo in stato di abbandono) fabbricato "casa d'abitazione" su due livelli, piano terra rialzato e piano seminterrato, ubicato nella parte lato Nord del terreno;

- Il piano terra rialzato deve intendersi composto (vedi anche allegate planimetrie) da ingresso, ampio doppio soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, e tre camere;

- Il piano seminterrato, già destinato ad uso deposito, risulta suddiviso in cinque vani, aventi altezza interna pari a circa mt. 2,35;

b) nella parte lato Sud del terreno, ampio capannone già destinato a magazzino, sala uova e pollaio con all'interno ancora oggi presenti le vecchie gabbie in batteria per galline ovaiole (vedi foto allegate).

c) concimaia a fossa adiacente il fabbricato di cui al punto b);

d) laghetto artificiale esteso ad una superficie di circa mq. 1000,00 realizzato nella parte Sud del lotto, tra la strada "comunale da Decimomannu a Nuraminis" e strada privata.

e) vecchio locale deposito in posizione isolata, della superficie pari a circa mq. 20,00 (altezza interna mt. 2,40).

CONFINI

- A Ovest con Strada comunale da Decimomannu a Nuraminis; a Nord con proprietà + 1; a Est con proprietà ; a Sud con strada privata catastalmente intestata a proprietà

CONSISTENZA – CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

• FABBRICATO RURALE - CASA D'ABITAZIONE

Nota Bene: la superficie convenzionale viene indicata secondo progetto approvato al netto di loggiati e porticati che chiusi costituiscono aumenti di superfici e volume da regolarizzare con interventi di demolizione o in accertamento di conformità.

Destinazione Fabbricato rurale	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (P.T.)		108,45 mq	1,00	108,45 mq	3,35/2,80 m	Piano terra
Loggiati		22,25 mq	0,30	6,67 mq		
Depoito attrezzi (P.S)		88,65 mq	0,50	44,32 mq	2,35/2,40m	seminterrato
Porticato		42,05 mq	0,25	10,51 mq		
Totale superficie convenzionale:				169,95 mq		

• CAPANNONE

Destinazione capannone	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
MAGAZZINO/SALA UOVE/POLLAIO	360,00 mq	382,70 mq	1,00	382,70 mq	4,20/3,55 m	Piano terra
Totale superficie convenzionale:				382,70 mq		

• LOCALE DEPOSITO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
DEPOSITO	19,00 mq	21,5 mq	1,00	21,50 mq	4,20/3,55 m	Piano terra
Totale superficie convenzionale:				21,50 mq		

- Il bene non è comodamente divisibile.

STATO CONSERVATIVO

- Ormai da tempo in totale abbandono, lo stato di conservazione dei fabbricati, così come anche può vedersi nell'allegata documentazione fotografica, risulta precario.
- In condizioni di particolare degrado (anche per evidenti atti di vandalismo) appare il vecchio fabbricato già destinato ad abitazione, che ad oggi risulta ormai privo di infissi interni ed esterni ed impianti, con ambienti (in particolare il piano seminterrato) colmi di immondizia, rifiuti e detriti.
- L'assenza di infissi è riscontrabile anche nel capannone.
- Tutti i fabbricati sono soggetti ad interventi di completa ristrutturazione.
- Nel capannone si segnala inoltre la presenza di una copertura in lastre eternit da sostituire o da sottoporre a trattamento per manufatti in cemento amianto.
- In stato di abbandono risulta inoltre un vecchio frutetto costituito ormai da poche piante di agrumi, oltre a piante di olivo.

- La recinzione lungo strada risulta in più parti divelta e ormai instabile e consentendo un accesso al lotto da diversi varchi.

PARTI COMUNI

Lotto unico

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	R.D.	R.A.	
	11	24			Agrumeto	2	3, 39, 05		€ 1.479,63	€ 437,76	

Ditta:

- Proprieta' 1000/1000

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985		Catasto Terreni Fg. 11, Part. 24 Agrumeto Cl.2 R.A. € 437,76 R.D. € 1.479,63

La ditta catastale risulta corretta.

CONFORMITA' DATI IDENTIFICATIVI

RISPOSTA AL QUESITO 4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confine) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicate in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicate in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicate nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuate l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati contenuti nell'atto di pignoramento, identificano correttamente l'immobile pignorato.

REGOLARITA' CATASTALE

RISPOSTA AL QUESITO 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 abusive 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;



- Nel terreno in San Sperate distinto in catasto al fog. 11 mappale 24, I fabbricati in esso edificati non risultano accatastati.

Detti fabbricati risultano far parte degli immobili "Fantasma" rilevati dall'Agenzia delle Entrate, per il quale lo stato di accertamento risulta "concluso senza aggiornamento"

Fabbricati non dichiarati

Dettaglio della particella	
Comune catastale:	SAN SPERATE (CA)
Sezione:	
Foglio:	11
Numero:	24
Data comunicato in G.U.:	29/09/2010
Stato accertamento:	Concluso senza aggiornamento

- Per l'accatastamento, da definire in ragione delle soluzioni che si vorranno adottare per la sanatoria di difformità edilizie riscontrate (come in appresso descritte), dovrà essere predisposto tipo mappale e la pratica DOCFA.

- Costi e onorari dovuti ad un tecnico per la pratica di accatastamento si stimano in misura pari a circa € 6.500.

NORMATIVA URBANISTICA

RISPOSTO AL QUESITO 2. 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;

- Così come da Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) che si produce in allegato, il terreno in San Sperate distinto in catasto al foglio 11 mappale 24, risulta inquadrato nella ZONA "E" AGRICOLA – Sottozona E1, del vigente P.U.C.

- Si veda inoltre C.D.U. allegato anche per quanto attiene classificazione all'interno del Piano Gestione Rischio Alluvioni;

REGOLARITA' EDILIZIA

RISPOSTA AL QUESITO 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;

- Facendo seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente CTU In data 27.11.2023, prot. 19660 del 29.11.2023, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Sperate provvedeva al rilascio della seguente documentazione, riguardante progetti e concessioni relative ai fabbricati presenti nel terreno che interessa:

- 1) Progetto e Concessione n° 18/83 del 19.09.1983 – per la costruzione di un "fabbricato rurale";
- 2) Progetto e Concessione n° 31/92 del 30.04.1993 – per la costruzione di un "Capannone per ovaiole – Magazzino - Concimale";

- Sulla base di quanto rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Sperate, dal confronto tra le tavole di progetto approvato e la situazione dallo scrivente rilevata al sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità edilizie:

a) Nel fabbricato rurale destinato a casa d'abitazione al piano terra rialzato e magazzino al piano seminterrato, sono presenti aumenti di superficie coperta e di volume mediante la costruzione e chiusura di loggiati e porticati; diversa distribuzione degli spazi interni;

b) Nel capannone, sostanziale corrispondenza con la superficie coperta; maggior altezza della copertura (mt. 4, 20 al colmo e mt. 3,55 alla gronda, contro altezze in progetto rispettivamente di mt. 3,50 e mt. 3,00); diversa dislocazione dell'apertura per l'accesso al magazzino con conseguente modifica di prospetto;

c) Assenza di concessione per il vecchio locale deposito in posizione isolata, della superficie pari a circa mq. 20,00 (altezza interna mt. 2,40).

- Considerato stato di degrado dei fabbricati, i necessari interventi di totale ristrutturazione e adeguamento, si ritiene che le difformità riscontrate possano essere ragionevolmente eliminate riproponendo stato di progetto approvato, o anche eventualmente regolarizzate in accertamento di conformità in ragione di scelte progettuali in fase di ristrutturazione e diverso possibile utilizzo del capannone, oggi ancora occupato dalle vecchie gabbie in batteria per galline ovaiole.

- Per quanto sopra, lo scrivente ritiene che oneri concessori ed onorari dovuti tecnico per pratiche di regolarizzazione delle difformità riscontrate, possono essere cautelativamente stimati (e poi detratti dal valore dell'immobile) in misura pari a € 8.500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- I fabbricati in genere mostrano caratteristiche costruttive di tipo tradizionale, con strutture in murature portanti in blocchi cementizi; solai in latero cemento; copertura con tetto a doppia falda nella casa colonica; copertura a tetto con struttura metallica e lastre eternit nel capannone.

- Rifiniture ormai non definibili per stato di degrado e abbandono.

COMPOSIZIONE LOTTO

RISPOSTA AL QUESITO 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;

Lotto unico

TITOLARITÀ

RISPOSTA AL QUESITO 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 dal L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

per la quota pari a 1/1 della p.p.

STATO DI OCCUPAZIONE

RISPOSTA AL QUESITO 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);

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

L'immobile, al momento del sopralluogo risultava non occupato ed in stato di abbandono.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

RISPOSTA AL QUESITO 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 relative al bene pignorato;

NESSUNO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

RISPOSTA AL QUESITO 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;

Non gravato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

RISPOSTA AL QUESITO 12) 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 di 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;

- Rilevate caratteristiche generali dell'immobile oggetto di pignoramento, costituito dal terreno e complesso dei fabbricati di una vecchia azienda Agricola in agro di San Sperate località "Su Pirastu", da tempo in totale stato di abbandono, vista l'ubicazione antistante l'aeroporto di Decimomannu, consistenza e stato di degrado dei fabbricati per i quali necessitano interventi di completa ristrutturazione, sulla base di un'indagine di mercato, delle informazioni acquisite presso tecnici che operano nella zona, lo scrivente ritiene di poter definire il suo più probabile valore venale attuale così come segue, distinguendo e separatamente assegnando un valore al terreno, ed un valore ai fabbricati principali in esso presenti (al netto del valore dell'area).

- Si precisa che nella stima del terreno e fabbricati principali, deve intendersi compreso il valore del "laghetto artificiale" con relativi impianti (ormai fatiscanti), ed il valore del piccolo vecchio locale deposito in posizione isolata (non previsto in progetto e da regolarizzare).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreno in San Sperate – loc. "Su Pirastu", fg 11 mapp. 24	33905,00 mq	1,20 €/mq	€ 40.686,00	100%	€ 40.686,00
Fabbricato rurale "casa d'abitazione"	169,95 mq.	180,00 €/mq.	€ 30.591,00	100%	€ 30.591,00
Capannone	382,70 mq.	80,00 €/mq.	€ 30.616,00	100%	€ 30.616,00
Valore di stima:					€ 101.893,00

Valore di stima: € 101.893,00

Deprezamenti

Descrizione	Costo attendibile
Onorari e oneri per costo regolarizzazione opere non conformi al progetto e accatastamento fabbricati	€ 15.000,00 in c.t.

Valore finale di stima: € 101.893,00 - € 15.000,00 = € 87.000,00 in cifra tonda

NOTA BENE

- Il suddetto valore si riduce del 10% per "l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", per cui si ha: € 87.000,00 - (87.000 x 10%) = € 78.000,00 in cifra tonda (settantottomila/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 19/06/2024

Il Tecnico
Geom. Meloni Pier Luigi

RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 361/2020 DEL R.G.E.

Lotto Unico

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Sperate Loc. Pirastu		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno agricolo con sovrastanti fabbricati		
Stato conservativo:	scarso		
Descrizione:	Lotto Unico - San Sperate NCT fg 11 mapp. 24		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/11/2021 - Registro Particolare 27576 Registro Generale 37284
ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

rinnovazione della formalità: Trascrizione n. 36551 del 2001

a favore

contro:

- **ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/2010 - Registro Particolare 4190 Registro Generale 16162**
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Importo € 32.166,80
A favore:

Allegati

- ✓ *Visure ipotecarie*
- ✓ *Visura ed estratto di mappa catastale*
- ✓ *Documentazione rilasciata dal Comune di San Sperate (Concessione edilizia e progetto approvato) – Certificato di destinazione urbanistica*
- ✓ *Documentazione fotografica*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

✓ Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MELCNI PIER LUIGI Enesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a6e78f1d778c614c5b57672f79d29

Azienda Agricola in agro di San Sperate località "Su Pirastu",

Foto 1) 2) Inquadramento nel territorio



Foto 2)



Firmato Da: MELONI PIER LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a6e78f1d778c614c5b57672f79d29

FOTO 3) 4) Ingresso dalla strada "comunale da Decimomannu a Nuraminis",



Foto 4)



Firmato Da: MELONI PIER LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA: 3 Serial#: 42a6e78fd778c614c5b5767279d29



Foto 6)



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 7)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 8)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MELONI PIER LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 42a6e78f1d778c514c5557s72f79d29



Foto 10)



Foto da 11) a 16) Interni piano terra



Foto 12)



Firmato Da: MELONI PIER LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a6e78f1d778c614c5b5767279d29



Foto 14)



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 15)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 16)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: ME_3N1 PIER LUIGI Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a6e78f1d778c614c5b5767279d29



Foto 18)



Foto 19)



Foto 20)





Foto 22)



Foto 23) 24) Vecchio locale deposito



Foto 24)





Foto 26)



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 27)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 28)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MELONI PIER LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a6e73f1d778c614c5b5767279129



Foto 30)





Foto 32) Laghetto artificiale



Foto 33) 34) Vista verso la parte de lotto libero, seminativo e resti di un vecchio agrumeto



Foto 34)



Firmato Da: MELONI PIER LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a6e78fd1d778c614c5b5767279d29

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 35) Vecchio silos presente nel lotto

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MELONI PIER LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a6e78f1d778c614c5b57672775d29

