



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari: ES. IMM. n°474/2007

Giudice dell'Esecuzione: Dottoressa Silvia Cocco



RELAZIONE RELATIVA AL PROCEDIMENTO N° 474/2007



1

promosso da:

CREDITORE PIGNORANTE

SARDALEASING SPA

Avv. Stefano Baghino



CREDITORI INTERVENUTI

Unicredit Leasing spa

Avv. Daniele G. Discepolo

Contro:

DEBITORI ESECUTATI

Signori XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX



Revisione Relazione: 01

Data Relazione: Aprile 2024



Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Ing. Vanna Madama



0 - Premessa e osservazioni generali

• **Nomina del Consulente Tecnico di Ufficio**

In data 27 settembre 2023 la sottoscritta Dott. Ing. Vanna Madama, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4074 è stata nominata dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dottoressa Silvia Cocco Consulente Tecnico d'Ufficio relativamente alla procedura di Esecuzione Immobiliare Registro Esecuzioni n°474 dell'anno 2007.

La sottoscritta Dott. Ing. Vanna Madama il 9 novembre 2023 ha inviato per via telematica l'accettazione dell'incarico e il previsto giuramento "di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

• **Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare**

La procedura di Esecuzione Immobiliare riguarda i seguenti immobili:

1. Lotto 1: immobili censiti al C.F. del Comune di Iglesias al foglio D/10, mappale 55 sub 5 (piano terra) e al CT al foglio 410, mappali 43,270,267;
2. Lotto 2: immobili censiti al C.F. del Comune di Iglesias al foglio D/10, mappale 55 sub 7 (piano secondo-in corso di costruzione) e al CT al foglio 410, mappale 265.

2

• **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Le operazioni peritali sono iniziate con l'analisi della documentazione presente nel fascicolo telematico e cartaceo; si rappresenta che il fascicolo, risalente all'anno 2007 quindi in forma cartacea, nell'anno 2010 è stato sospeso per giudizio divisorio e iscritto al RG 7167/2010 del Contenzioso Civile, conclusosi con sentenza n. 2220/2018 e quindi riassunto alle esecuzioni immobiliari nel 2023.

Si riepilogano sinteticamente gli eventi che hanno caratterizzato la procedura, come si evince dalla ricognizione del fascicolo cartaceo e telematico e dalla visione del fascicolo RG 7610/2010 del Contenzioso Civile:

- la nota di trascrizione del pignoramento, datata 12/10/2007 riguardava i seguenti beni:

CT: foglio 410 mappali 25,26,43 – NCEU: foglio D/10 mappale 55 sub 1 e 2, di proprietà per 1/3 ciascuno dei fratelli XXXXXXXXXXXX (esecutato), XXXXXXXXXXXX (esecutato) e di XXXXXXXXXXXX;

- la relazione notarile, datata 03/03/2008, redatta dal Notaio Dottor Enrico Ricetto, verificava la provenienza al ventennio e riportava iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei beni in oggetto;

- all'interno del procedimento civile instaurato per giudizio divisorio, a seguito del progetto di divisione del Geom. Benigno Spiga, con ordinanza del Giudice dott. Enzo Luchi in data 03/01/2018, per i beni oggetto di pignoramento veniva formulato un progetto di divisione in quote uguali, alle quali veniva attribuita la seguente denominazione:

lotto A) CT: foglio 410 mappali 43,270 e 267 – NCEU: foglio D/10 mappale 55 sub 5, attribuito a XXXXXXXXXXXX (esecutato);

lotto B) CT: foglio 410 mappale 266 – NCEU foglio D/10 mappale 55 sub 6, attribuito a XXXXXXXXXXXX;

lotto C) CT: foglio 410 mappale 265 – NCEU foglio D/10 mappale 55 sub 7, attribuito a XXXXXXXXXXXX (esecutato);

disponendo in merito alla necessità di produzione di relazione notarile aggiornata;

- in data 16/05/2018 il Notaio dott. Enrico Ricetto formulava una nuova relazione notarile sulla base delle nuove denominazioni dei beni, ancora attribuiti pro quota di 1/3 ai tre fratelli XXXXXXXXXXXX, riportando provenienza e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

- in data 13/06/2018 il Giudice dichiarava esecutivo il progetto di divisione, ordinando al Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari la cancellazione delle formalità pregiudizievoli limitatamente al lotto n.2;

- in data 02/08/2018 il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Enzo Luchi, pronunciava la sentenza n. 2220/2018;

- a seguito di istanza di riassunzione, oggetto della presente procedura sono i due immobili attribuiti agli esecutati, distinti come segue:

lotto 1) appartamento al piano terreno distinto al NCEU foglio D/10 mappale 55 sub 5 e annessi terreni di cui al CT al foglio 410, mappali 43, 270 e 267, di proprietà per l'intero del Sig. XXXXXXXXXXXX;

lotto 2) appartamento al piano secondo distinto al NCEU al foglio D/10 mappale 55 sub 7 e annesso terreno distinto al CT al foglio 410, mappale 265, di proprietà per l'intero del Sig. XXXXXXXXXXXX.

Si segnala inoltre che, a seguito di ispezione ipotecaria estratta dalla sottoscritta in data 19/02/2024, emerge che a carico dei beni rinominati a seguito del progetto di divisione, non risultano riportate le formalità pregiudizievoli indicate nella relazione notarile del Notaio Ricetto del 16/05/2018, per i lotti 1) e 2).

Su disposizione del Giudice del 23/02/2024, nell'apposito paragrafo verranno indicate sia le iscrizioni e trascrizioni riportate nella relazione notarile del 16/05/2018 e sia le risultanze delle

ispezioni ipotecarie estratte alla data della presente relazione.

Al fine della necessaria conoscenza amministrativa del bene in esame, il giorno 29/11/2023 si è proceduto alla ricerca negli archivi dell’Agenzia dell’Entrate, Ufficio provinciale del Territorio e in particolare ai Servizi Catastali si sono richieste le visure e le relative planimetrie catastali; a seguito di chiarimenti richiesti all’Agenzia delle Entrate (05/01/2024 prot. 2087) è emerso che in merito al bene distinto al foglio D/10 mappale 55 sub 7, non è presente la relativa planimetria catastale poiché il bene è risultato in corso di costruzione (risposta Agenzia Entrate via PEC - 12/01/2024).

La ricerca della documentazione relativa all’immobile è poi proseguita il giorno 05/01/2024 con l’invio della richiesta di accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Iglesias per ottenere copia dei titoli abilitativi succedutisi nel tempo (prot. 764 del 08/01/2024) e dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni (prot. 754 del 08/01/2024, integrata con prot. 2142 del 15/01/2024).

Si è poi richiesto all’Ufficio Anagrafe del Comune di Iglesias il Certificato di Residenza e di Stato Civile dei debitori; il comune di Iglesias ha riferito che XXXXXXXXXXXX risultava trasferito presso il comune di Portoscuso; i relativi certificati sono stati trasmessi dal Comune di Iglesias con prot. 54512 del 28/11/2023 e dal Comune di Portoscuso con prot. 18730 del 28/11/2023.

Il 18/03/2024 si è richiesto infine, via Posta Elettronica Certificata, all’Ufficio del Registro dell’Agenzia dell’Entrate, l’eventuale esistenza di contratti di locazione relativi all’immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

In data 25/04/2024, non essendo pervenuta alcuna risposta, si è provveduto a inviare un sollecito del quale tuttavia non si è avuto riscontro.

In considerazione del fatto che la documentazione reperita non consentiva di individuare con precisione gli esiti del progetto di divisione, anche sulla base di quanto emerso dai contatti con gli Enti preposti, con istanza del 16/01/2024 è stato chiesto al Giudice di poter visionare il fascicolo RG. 7167/2010. In data 16/02/2024 la sottoscritta ha avuto l’accesso al fascicolo telematico della RG 7167/2010, dalla quale ha potuto estrarre la documentazione relativa al frazionamento e la relazione notarile citata nella sentenza n. 2220/2018 della Prima Sezione Civile.

• **Il sopralluogo**

Al fine di evadere l’accesso al bene pignorato richiesto dal Giudice, il giorno 14 febbraio 2024, alle ore 10:00, la sottoscritta si è recata a Iglesias, regione Monte Figu, presso l’immobile in oggetto al fine di eseguire il previsto sopralluogo.

Alla riunione erano presenti:

- la sottoscritta Dottor Ingegnere Vanna Madama, Consulente Tecnico d’Ufficio;
- il Sig. Raul Paderi, per L’Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) custode giudiziario, il quale aveva

precedentemente richiesto l'ausilio della forza pubblica, al fine di eseguire l'accesso presso i beni;

- il padre degli esecutati Sig. XXXXXXXXXXXX;

come da verbale redatto dall'IVG.

Nella data del 14 febbraio 2024 è stato possibile eseguire il sopralluogo esclusivamente in riferimento all'immobile identificato al foglio D/10 mappale 55 sub 5, mentre il sopralluogo relativo al sub 7 è stato eseguito, a seguito di accordi presi dal delegato IVG, il giorno 11 marzo 2024 alle ore 15:00; alla seconda riunione erano presenti:

- la sottoscritta Dottor Ingegner Vanna Madama, Consulente Tecnico d'Ufficio;
- il Sig. Raul Paderi, per L'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) custode giudiziario;
- la Signora XXXXXXXXXXXX, madre degli esecutati;
- il Signor XXXXXXXXXXXX, proprietario del sub 7 ed esecutato.

Di entrambi i sopralluoghi il delegato IVG ha redatto il relativo verbale, allegati alla presente.



Foto aerea dell'area con evidenziato il fabbricato e i terreni contermini.

Al fine di poter eseguire il rilievo planimetrico dei luoghi, ci si è dotati della strumentazione ritenuta necessaria ovvero un rilevatore di distanze digitale al laser "Bosch Zamo", idoneo per misurazioni

da 0,15 a 20 metri e con precisione di misura media di +/- 3 millimetri, idoneo per la tipologia di attività prevista. Per le eventuali misure maggiori ci si è dotati di una rullina geometrica a nastro "Metrica 50m", mentre per quelle eventualmente da eseguire in punti disagiati per il rilevatore di distanze digitale, ci si è dotati di una rullina geometrica a nastro "Stanley 5m" e un metro rigido "Ring 2m".

Dopo aver esaminato le condizioni al contorno della zona in cui è sito il fabbricato, si è eseguito il previsto sopralluogo visionando ogni singolo vano; si è poi eseguito un rilievo speditivo dell'immobile verificandone le condizioni interne ed esterne e degli impianti tecnologici; si è inoltre verificata la corrispondenza degli immobili con la documentazione catastale e comunale in precedenza reperita e si è infine raccolta idonea documentazione fotografica.

Nel seguito della presente relazione tecnica, si riportano in forma di paragrafo le risposte ai quesiti posti dall'III.º Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari.

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

Il giorno 29/11/2023 via raccomandata si è inviata ai debitori l'informativa predisposta dall'Ufficio e contestualmente la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, rispettivamente la n. 20065008007-5 a XXXXXXXXXXXX, all'indirizzo indicato nel certificato di residenza del Comune di Portoscuso, alla via Cagliari 1 e la n. 20065008006-4 al sig. XXXXXXXXXXXX, all'indirizzo indicato nel certificato di residenza del comune di Iglesias, in regione Monte Figù.

Entrambe le raccomandate non sono state ritirate e sono state rispeditte al Consulente Tecnico di Ufficio per "compiuta giacenza" il 03/01/2024 e il 30/12/2023.

2 a – Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2º 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

In considerazione dell'intervenuto giudizio divisorio, la documentazione di cui all'articolo 567 2º comma cpc relativa all'immobile in oggetto, ha subito modificazioni, che di seguito si riportano:

- la Nota di trascrizione del pignoramento, reg. gen. 40905 reg. part. 26977, datata 12/10/2007 riguardava i seguenti beni: CT: foglio 410 mappali 25,26,43 – NCEU: foglio D/10 mappale 55 sub 1 e

2, di proprietà per 1/3 ciascuno dei fratelli XXXXXXXXXXXX (esecutato), XXXXXXXXXXXX (esecutato) e di XXXXXXXXXXXX;

- la relazione notarile, datata 03/03/2008, redatta dal Notaio Dottor Enrico Ricetto, verificava la provenienza al ventennio e riportava iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei beni in oggetto;

- all'interno del procedimento civile, a seguito del progetto di divisione del Geom. Benigno Spiga, con ordinanza del Giudice dott. Enzo Luchi in data 03/01/2018, per i beni oggetto di pignoramento veniva formulato un progetto di divisione in quote uguali, alle quali veniva attribuita la seguente denominazione:

lotto A) CT: foglio 410 mappali 43,270 e 267 – NCEU: foglio D/10 mappale 55 sub 5, attribuito a XXXXXXXXXXXX (esecutato)

lotto B) CT: foglio 410 mappale 266 – NCEU foglio D/10 mappale 55 sub 6, attribuito a XXXXXXXXXXXX

lotto C) CT: foglio 410 mappale 265 – NCEU foglio D/10 mappale 55 sub 7, attribuito a XXXXXXXXXXXX (esecutato)

disponendo in merito alla necessità di produzione di relazione notarile aggiornata;

- in data 16/05/2018 il Notaio dott. Enrico Ricetto formulava una nuova relazione notarile sulla base delle nuove denominazioni dei beni, ancora attribuiti pro quota di 1/3 ai tre fratelli XXXXXXXXXXXX, riportando provenienza e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

- in data 13/06/2018 il Giudice dichiarava esecutivo il progetto di divisione, ordinando al Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari la cancellazione delle formalità pregiudizievoli limitatamente al lotto b);

- in data 02/08/2018 il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Enzo Luchi, pronunciava la sentenza n. 2220/2018;

- a seguito di istanza di riassunzione, oggetto della presente procedura sono i due immobili attribuiti agli esecutati, distinti come segue:

lotto 1) appartamento al piano terreno distinto al NCEU foglio D/10 mappale 55 sub 5 e annessi terreni di cui al CT al foglio 410, mappali 43, 270 e 267, di proprietà per l'intero del Sig. XXXXXXXXXXXX;

lotto 2) appartamento al piano secondo distinto al NCEU al foglio D/10 mappale 55 sub 7 e annessi terreni distinti al CT al foglio 410, mappale 265, di proprietà per l'intero del Sig. XXXXXXXXXXXX.

Si segnala che non risultano aggiornamenti della nota di trascrizione originaria del 12/10/2007.

Si segnala inoltre che, a seguito di ispezione ipotecaria estratta dalla sottoscritta in data 19/02/2024,

emerge che a carico dei beni rinominati a seguito del progetto di divisione, non risultano riportate le formalità pregiudizievoli indicate nella relazione notarile del Notaio Ricetto del 16/05/2018, per i lotti 1) e 3), come disposto nella comunicazione all’Agenzia delle Entrate del 13/06/2018. Le iscrizioni e trascrizioni risultano correttamente riportate esclusivamente per il bene distinto al CT foglio 410 mappale 43, per il quale non è stata eseguita alcuna modifica di denominazione.

Tali elementi sono stati segnalati al Giudice con istanza del 20/02/2024 e al creditore procedente con PEC del 23/02/2024. In data 23/02/2024 il Giudice ha disposto che “il CTU indichi nella relazione le trascrizioni e iscrizioni che risultano dalle ispezioni eseguite”. Al punto seguente 2 b) sono pertanto riportate le trascrizioni e iscrizioni richieste.

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

Dall’esame della Nota di Trascrizione del pignoramento e dalla Relazione Notarile, fatte salve le difformità riscontrate e sopra riportate di cui si riferirà nel dettaglio, si è verificato che al ventennio sono presenti gli atti che di seguito si indicano (*cit. Relazione Notarile del 16/05/2018 in Atti nel RG 7167/2010*).

8

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

1. Servizio Riscossione Tributi, in data 13/04/2006, repertorio n. 2006/186 - Ipoteca esattoriale di euro 156.752,76 per il credito di euro 78.376,38, iscritta a Cagliari il 14/04/2006, reg. gen. 17932, reg. part. 2729, a favore di Bipiessa Riscossioni spa contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per la quota di ½, relativamente al fabbricato distinto al NCEU sezione D, foglio 10, mappale 55, sub 1 e 2
2. Servizio Riscossione Tributi, in data 13/04/2006, repertorio n. 2006/187 - Ipoteca esattoriale di euro 7.906.616,92 per il credito di euro 3.953.308,46, iscritta a Cagliari il 14/04/2006, reg. gen. 17933, reg. part. 2730, a favore di Bipiessa Riscossioni spa contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per la quota di ½, relativamente al fabbricato distinto al NCEU sezione D, foglio 10, mappale 55, sub 1 e 2
3. Servizio Riscossione Tributi, in data 14/06/2006, repertorio n. 291 - Ipoteca esattoriale di euro 161.788,28 per il credito di euro 80.894,14, iscritta a Cagliari il 16/06/2006, reg. gen.

26272, reg. part. 4384, a favore di Bipiessa Riscossioni spa contro XXXXXXXXXXXX per la quota di ½, relativamente al fabbricato distinto al NCEU sezione D, foglio 10, mappale 55, sub 1 e 2

4. Tribunale Civile Ordinario, in data 04/04/2006, repertorio n. 1085/2006 – Ipoteca giudiziale di euro 125.000,00 per il credito di euro 105.623,84, iscritta a Cagliari il 04/10/2006, reg. gen. 40805, reg. part. 7013, a favore di Sardaleasing spa contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/3 ciascuno, relativamente al fabbricato distinto al NCEU sezione D, foglio 10, mappale 55, sub 1 e 2 e ai terreni distinti al CT foglio 410, mappali 25,26,43;
5. Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello, in data 14/09/2007, repertorio n. 538/2007 - Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 113.631,76, trascritta a Cagliari il 12/07/2007, reg. gen. 40905, reg. part. 26977, a favore di Sardaleasing spa contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno relativamente al fabbricato distinto al NCEU sezione D, foglio 10, mappale 55, sub 1 e 2 e ai terreni distinti al CT foglio 410, mappali 25,26,43;
6. Equitalia Sardegna spa, in data 31/05/2010, repertorio n. 4418/2010 - Ipoteca esattoriale di euro 39.865,72 per il credito di euro 19.932,86, iscritta a Cagliari il 10/06/2010, reg. gen. 20002, reg. part. 5289, a favore di Equitalia Sardegna spa contro XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/3 relativamente ai terreni distinti al CT foglio 410, mappali 25,26,43

Il Notaio aggiunge le seguenti osservazioni, nell'Allegato E della relazione notarile:

“Le ipoteche giudiziali ai punti 1-2-3 e il pignoramento sotto riportato, sono stati trascritti nei confronti di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nonostante l'immobile fosse stato, dagli stessi, già alienato con l'atto di cui al punto 2).

Ufficio Notifiche Esecuzioni, in data 13/11/2007, repertorio n. 694/695 – Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 5.575,81, trascritto a Cagliari il 26/02/2008, reg. gen. 6300, reg. part. 4271, a favore di Ing Lease spa contro XXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ relativamente ai terreni distinti al CT foglio 410, mappali 25,26,43”

Dalle ispezioni ipotecarie estratte dal CTU dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate:

- con interrogazione relativa agli immobili distinto al NCEU sezione D, foglio 10, mappale 55, sub 5 e 7 e ai terreni distinti al CT foglio 410, mappali 270,267,265 risulta quanto segue (ispezioni n. T344134 del 20/02/2024; T376894 del 19/02/2024; T371466 del 19/02/2024; T200146 del 29/03/2024; T202006 del 29/03/2024):

- a) Tribunale Civile Ordinario - Trascrizione del 22/10/2018 – reg. part. 23051, reg. gen. 30647,

repertorio 7167/2010 del 13/06/2018 – atto giudiziario – ordinanza di approvazione del progetto di divisione, relativamente al fabbricato distinto al NCEU sezione D, foglio 10, mappale 55, sub 5 e 7 e ai terreni distinti al CT foglio 410, mappali 43,270,267,266,265;

- con interrogazione relativa al terreno distinto al CT foglio 410 mappale 43 risulta quanto segue (ispezioni n. T343198 del 20/02/2024):

a) Rogito Giovanni Rosetti, in data 15/07/2004, repertorio n. 43053, raccolta n. 21255; compravendita a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, dei terreni siti in Iglesias NCT fg. 410, mappali 25,26,43 “con entrostanti ruderi”, trascritta a Cagliari il 06/08/2004 reg. gen. 29685, reg. part. 20682;

b) Tribunale Civile Ordinario, in data 04/04/2006, repertorio n. 1085/2006 – Ipoteca giudiziale di euro 125.000,00 per il credito di euro 105.623,84, iscritta a Cagliari il 04/10/2006, reg. gen. 40805, reg. part. 7013, a favore di Sardaleasing spa contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/3 ciascuno, relativamente al fabbricato distinto al NCEU sezione D, foglio 10, mappale 55, sub 1 e 2 e ai terreni distinti al CT foglio 410, mappali 25,26,43;

c) Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello, in data 14/09/2007, repertorio n. 538/2007 - Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 113.631,76, trascritta a Cagliari il 12/07/2007, reg. gen. 40905, reg. part. 26977, a favore di Sardaleasing spa contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno relativamente al fabbricato distinto al NCEU sezione D, foglio 10, mappale 55, sub 1 e 2 e ai terreni distinti al CT foglio 410, mappali 25,26,43;

d) Equitalia Sardegna spa, in data 31/05/2010, repertorio n. 4418/2010 - Ipoteca esattoriale di euro 39.865,72 per il credito di euro 19.932,86, iscritta a Cagliari il 10/06/2010, reg. gen. 20002, reg. part. 5289, a favore di Equitalia Sardegna spa contro XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/3 relativamente ai terreni distinti al CT foglio 410, mappali 25,26,43

e) Tribunale Civile Ordinario - Trascrizione del 22/10/2018 – reg. part. 23051, reg. gen. 30647, repertorio 7167/2010 del 13/06/2018 – atto giudiziario – ordinanza di approvazione del progetto di divisione, relativamente al fabbricato distinto al NCEU sezione D, foglio 10, mappale 55, sub 5 e 7 e ai terreni distinti al CT foglio 410, mappali 43,270,267,266,265;

- con interrogazione per soggetto relativa a XXXXXXXXXXXX è possibile reperire la continuità tra la provenienza e iscrizioni e trascrizioni pre e post progetto di divisione (ispezione n. T299700 del 19/02/2024):

- a) Rogito Giovanni Rosetti, in data 15/07/2004, repertorio n. 43053, raccolta n. 21255; compravendita a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, dei terreni siti in Iglesias NCT fg. 410, mappali 25,26,43 “con entrostanti ruderi”, trascritta a Cagliari il 06/08/2004 reg. gen. 29685, reg. part. 20682;
- b) Tribunale Civile Ordinario, in data 04/04/2006, repertorio n. 1085/2006 – Ipoteca giudiziale di euro 125.000,00 per il credito di euro 105.623,84, iscritta a Cagliari il 04/10/2006, reg. gen. 40805, reg. part. 7013, a favore di Sardaleasing spa contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/3 ciascuno, relativamente al fabbricato distinto al NCEU sezione D, foglio 10, mappale 55, sub 1 e 2 e ai terreni distinti al CT foglio 410, mappali 25,26,43;
- c) Ufficiale Giudiziario Corte d’Appello, in data 14/09/2007, repertorio n. 538/2007 - Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 113.631,76, trascritta a Cagliari il 12/07/2007, reg. gen. 40905, reg. part. 26977, a favore di Sardaleasing spa contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno relativamente al fabbricato distinto al NCEU sezione D, foglio 10, mappale 55, sub 1 e 2 e ai terreni distinti al CT foglio 410, mappali 25,26,43;
- d) Equitalia Sardegna spa, in data 31/05/2010, repertorio n. 4418/2010 - Ipoteca esattoriale di euro 39.865,72 per il credito di euro 19.932,86, iscritta a Cagliari il 10/06/2010, reg. gen. 20002, reg. part. 5289, a favore di Equitalia Sardegna spa contro XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/3 relativamente ai terreni distinti al CT foglio 410, mappali 25,26,43
- e) Tribunale Civile Ordinario - Trascrizione del 22/10/2018 – reg. part. 23051, reg. gen. 30647, repertorio 7167/2010 del 13/06/2018 – atto giudiziario – ordinanza di approvazione del progetto di divisione, relativamente al fabbricato distinto al NCEU sezione D, foglio 10, mappale 55, sub 5 e 7 e ai terreni distinti al CT foglio 410, mappali 43,270,267,266,265;
- con interrogazione per soggetto relativa a XXXXXXXXXXXX è possibile reperire la continuità tra la provenienza e iscrizioni e trascrizioni pre e post progetto di divisione (ispezione n. T202386 del 29/03/2024):

- a) Rogito Giovanni Rosetti, in data 15/07/2004, repertorio n. 43053, raccolta n. 21255; compravendita a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, dei terreni siti in Iglesias NCT fg. 410, mappali 25,26,43 “con entrostanti ruderi”, trascritta a Cagliari il 06/08/2004 reg. gen. 29685, reg. part. 20682;
- b) Tribunale Civile Ordinario, in data 04/04/2006, repertorio n. 1085/2006 – Ipoteca giudiziale di euro 125.000,00 per il credito di euro 105.623,84, iscritta a Cagliari il 04/10/2006, reg.

gen. 40805, reg. part. 7013, a favore di Sardaleasing spa contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/3 ciascuno, relativamente al fabbricato distinto al NCEU sezione D, foglio 10, mappale 55, sub 1 e 2 e ai terreni distinti al CT foglio 410, mappali 25,26,43;

c) Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello, in data 14/09/2007, repertorio n. 538/2007 - Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 113.631,76, trascritta a Cagliari il 12/07/2007, reg. gen. 40905, reg. part. 26977, a favore di Sardaleasing spa contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno relativamente al fabbricato distinto al NCEU sezione D, foglio 10, mappale 55, sub 1 e 2 e ai terreni distinti al CT foglio 410, mappali 25,26,43;

d) Trascrizione relativa a immobile non oggetto della procedura

e) Tribunale Civile Ordinario - Trascrizione del 22/10/2018 – reg. part. 23051, reg. gen. 30647, repertorio 7167/2010 del 13/06/2018 – atto giudiziario – ordinanza di approvazione del progetto di divisione, relativamente al fabbricato distinto al NCEU sezione D, foglio 10, mappale 55, sub 5 e 7 e ai terreni distinti al CT foglio 410, mappali 43,270,267,266,265;

La particella 43 del foglio 410, non avendo subito modifiche post divisione, non è stata interessata da successive registrazioni.

12

Le ispezioni ipotecarie estratte dal CTU sono allegate alla presente relazione.

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

Al fine di identificare i beni in esame, il Consulente Tecnico di Ufficio ha provveduto a eseguire le necessarie ricerche sia negli archivi catastali che in quelli comunali; nei seguenti paragrafi si riepiloga la documentazione rinvenuta che si trova in allegato alla presente relazione.

2 c 1 – Documentazione catastale

Nel corso delle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, si sono reperiti i seguenti documenti che identificano gli immobili e vengono allegati alla presente.

- **Visura storica per immobile Catasto Fabbricati n. T 462569 del 29/11/2023.**

La visura storica così descrive il fabbricato: immobile sito in Comune di Iglesias, Sez. Urb. D Foglio 10 Particella 55 Subalterno 5 - Particelle corrispondenti al catasto terreni Foglio 410 Particella 55 -

Rendita: Euro 619,75 - Zona censuaria 2, Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), Classe 5, Consistenza 10 vani -sito in Regione Funtana Marzu n. SNC Piano Terreno di proprietà per 1/1 di XXXXXXXXXXXX;

- **Planimetria catastale Catasto Fabbricati n° T324960 del 12/01/2024.**

La planimetria catastale Catasto Fabbricati n° T324960 del 12/01/2024 è stata depositata il giorno 12/09/2016 dal Geometra Benigno Spiga su incarico del Giudice e risulta l'ultima planimetria in atti.

- **Mappa catastale n° T160583/2024 del 05/01/2024.**

- **Visura storica per immobile Catasto Fabbricati n. T 462884 del 29/11/2023.**

La visura storica così descrive il fabbricato: immobile sito in Comune di Iglesias, Sez. Urb. D Foglio 10 Particella 55 Subalterno 7 - Particelle corrispondenti al catasto terreni Foglio 410 Particella 55 - Categoria F/3 (in corso di costruzione), sito in Regione Funtana Marzu n. SNC Piano Secondo di proprietà per 1/1 di XXXXXXXXXXXX;

- **Visura storica per immobile Catasto Terreni n. T 463220 del 29/11/2023.**

La visura storica così descrive il terreno: immobile sito in Comune di Iglesias, Foglio 410 Particella 43 – Partita 6824 Reddito dominicale euro 0,01 – Reddito agrario euro 0,01 – Qualità seminativo arboreo classe 3 – Superficie 5 mq di proprietà per 1/1 di XXXXXXXXXXXX;

13

- **Visura storica per immobile Catasto Terreni n. T 463420 del 29/11/2023.**

La visura storica così descrive il terreno: immobile sito in Comune di Iglesias, Foglio 410 Particella 270 – Aree di enti urbani e promiscui – Ente Urbano - Superficie 1 mq – non compare l'intestatario;

- **Visura storica per immobile Catasto Terreni n. T 463364 del 29/11/2023.**

La visura storica così descrive il terreno: immobile sito in Comune di Iglesias, Foglio 410 Particella 267 – Reddito dominicale euro 3,63 – Reddito agrario euro 0,73 – Qualità bosco alto classe 2 – Superficie 2.811 mq di proprietà per 1/1 di XXXXXXXXXXXX;

- **Visura storica per immobile Catasto Terreni n. T 463216 del 29/11/2023.**

La visura storica così descrive il terreno: immobile sito in Comune di Iglesias, Foglio 410 Particella 265 – Reddito dominicale euro 3,64 – Reddito agrario euro 0,73 – Qualità bosco alto classe 2 – Superficie 2.817 mq di proprietà per 1/1 di XXXXXXXXXXXX;

- **Elaborato planimetrico Catasto Fabbricati n. T 218208 del 29/03/2024 e T219267 del 29/03/2024**

L'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni riepilogano i sub che sono generati all'interno della particella 55, che di seguito si riportano per chiarezza espositiva:

Subalterno	DESCRIZIONE
1	SOPPRESSO
2	SOPPRESSO
3	BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE AI SUB. 5, 6 E 7
4	BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE AI SUB. 5 E 6
5	piano terra ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (oggetto di perizia)
6	piano primo ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	piano secondo UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (oggetto di perizia)

In base a quanto verificato nel corso del sopralluogo, la documentazione catastale identifica correttamente gli immobili e gli stessi sono conformi alla documentazione reperita.

2 c 2 - Certificati di destinazione urbanistica.

Con richiesta prot. 754 del 08/01/2024, integrata con prot. 2142 del 15/01/2024, sono inoltre stati richiesti al Comune di Iglesias i certificati di destinazione urbanistica per i terreni identificati al CT al foglio 410, mappali 43,270,267,265, che si allegano.

Gli stessi riportano quanto segue:

- i lotti distinti al CT al foglio 410, mappali 43,265,267,270 ricadono in zona urbanistica "E" – aree agricole e pastorali, di cui all'art. 23 delle Norme di Attuazione del PRG vigente;
- secondo le previsioni del P.A.I. approvato con D.P.G.R. n. 67 del 10/07/2006 e dello studio comunale di Assetto Idrogeologico approvato con Determinazione del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n. 237 prot. 11977 del 22/11/2022, i lotti distinti al foglio 410, mappali 43,267 e 270 ricadono in un'area classificata a pericolosità da frana Hg0 (aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi), mentre il lotto distinto al foglio 410, mappale 265 ricade parte di un'area classificata a pericolosità da frana Hg0 (aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi) e parte in un'area classificata a pericolosità da frana Hg4*(aree di pericolosità molto elevata da frana – rischio sinkhole) con riferimento alle previsioni di cui all'art. 31 e 31 comma 8 delle NTA del PAI vigente;
- detti immobili non risultano interessati dai provvedimenti di cui all'art. 30 comma 7 del DPR 380/2001



2 d – Acquisisca l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

Dall’esame della Relazione Notarile, si è verificato che al ventennio sono presenti gli atti che di seguito si indicano (*cit. Relazione Notarile del 16/05/2018 in Atti nel RG 7167/2010*).

Provenienza:

- a) Rogito Paolo Maciotta, in data 30/11/1976, repertorio n. 239368; compravendita a favore di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, contro Samaveda spa, dei terreni siti in Iglesias NCT Sez. D, fg.10 mappali 25,26,43, trascritta a Cagliari il 10/12/1976, reg.gen.19017, reg. part. 16209;
- b) Rogito Giovanni Rosetti, in data 15/07/2004, repertorio n. 43053, raccolta n. 21255; compravendita a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, dei terreni siti in Iglesias NCT fg. 410, mappali 25,26,43 “con entrostanti ruderi”, trascritta a Cagliari il 06/08/2004 reg. gen. 29685, reg. part. 20682;

Successivamente alla relazione notarile è stato depositato il progetto di divisione di cui alla RG 7167/2010, che si aggiunge pertanto ai punti precedenti:

- c) Tribunale Civile Ordinario - Trascrizione del 22/10/2018 – reg. part. 23051, reg. gen. 30647, repertorio 7167/2010 del 13/06/2018 – atto giudiziario – ordinanza di approvazione del progetto di divisione, relativamente al fabbricato distinto al NCEU sezione D, foglio 10, mappale 55, sub 5 e 7 e ai terreni distinti al CT foglio 410, mappali 43,270,267,266,265, per la quale si è estratta la relativa nota con ispezione n. T1344710 del 19/02/2024.

15

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 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.

Dall’analisi della documentazione in atti, non si è reperito il Certificato Anagrafico di Stato Civile, lo si è pertanto richiesto via Posta Elettronica Certificata insieme al Certificato di Matrimonio all’Ufficio

Anagrafe del Comune di Iglesias.

Il Comune di XXXX, ha inviato al CTU il Certificato di Residenza, prot. 54512 del 28/11/2023, in base al quale, il sig. XXXXXXXXXXXX risulta nato il XXXXX a XXXXX, risulta iscritto all'indirizzo XXXXX del Comune di XXXXX, e risulta di stato civile libero.

Il Comune di Iglesias ha inoltre comunicato al CTU che il sig. XXXXXXXXXXXX risulta nato il XXXX nel Comune di XXXX e risulta di stato civile libero; risulta inoltre trasferito presso il Comune di XXXXX.

Il CTU ha dunque provveduto a richiedere la certificazione al Comune di XXXX, che, con prot. 18730 del 28/11/2023 ha indicato che il sig. XXXXXXXXXXXX risulta iscritto all'indirizzo XXXXX presso il comune di XXXXX (XX).

Tutti i documenti pervenuti dai Comuni sono allegati nella presente relazione.

3 - Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, n° 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.).

Il sopralluogo è avvenuto in due date, il 14 febbraio 2024 relativamente all'unità di cui al foglio D/10 mappale 55 sub 5 e i terreni (foglio 410, mappali 265,267,270,43) e l'11 marzo 2024 per l'unità di cui al foglio D/10 mappale 55 sub 7.

16

3.1 - Descrizione tipologica del compendio

I beni oggetto della presente perizia fanno parte di un più ampio fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su tre livelli posti al piano terra, al piano primo e secondo piano, sito nel Comune di Iglesias nella regione Monte Figu, oltre i terreni su cui insiste l'immobile.

A seguito di progetto di divisione di cui alla RG 7167/2010 della Prima Sezione Civile, il fabbricato e i terreni contermini sono stati frazionati in modo da ottenere tre quote uguali da attribuire ai tre fratelli XXXXXXXXXXXX, di cui due oggetto della presente relazione peritale.

Pertanto si descriveranno le unità immobiliari poste al piano terreno (lotto 1 - fg.10 mappale 55 sub 5 e foglio 410, mappali 43,267,270) e piano secondo (lotto 2 - fg.10 mappale 55 sub 7 e foglio 410 mappale 265) così come risultano dal progetto di divisione.

I confini catastali dei lotti 1 e 2 sono i seguenti:

- a nord e a ovest con il foglio 410, particella 114 di proprietà Masala Palmerio per 19/21, Carta Guido 2/21;
- a est con il foglio 410 mappale 242 di proprietà Peddis Silvia per l'intero, e con il foglio 410 mappale

266, di proprietà Masala XXXXXXXXXXXX per l'intero;

- confinante a sud con la strada vicinale;



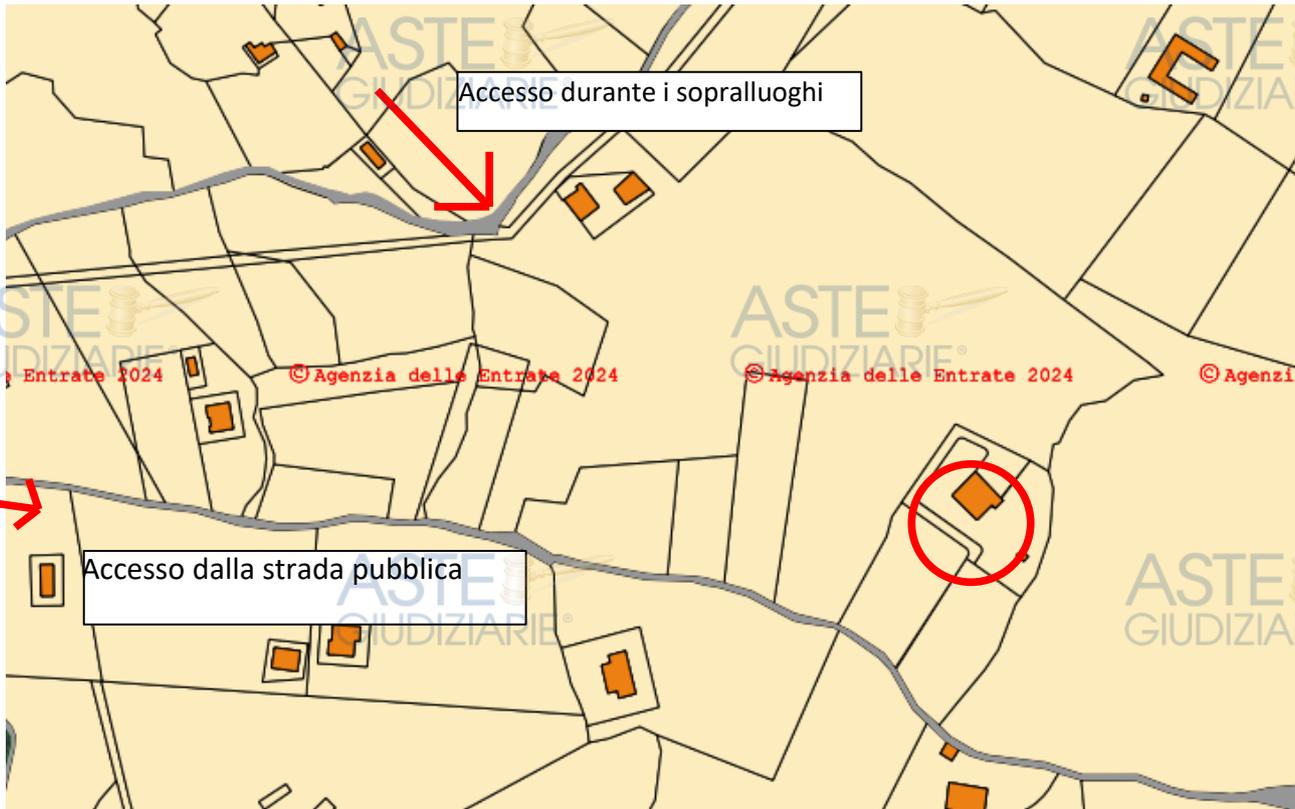
17

Estratto della mappa catastale con evidenziato il fabbricato e i terreni (fg. D/10 particella 55 – foglio 410 particelle 43,267,265,270 e le particelle confinanti 114 e 242)





Foto aerea con evidenziato il fabbricato (fonte Google Maps) e le strade di accesso al lotto.



18

Estratto della mappa catastale con evidenziato il fabbricato (www.geomappe.org)

Durante il sopralluogo del 14 febbraio, avvenuto con l'ausilio della forza pubblica, e durante quello dell'11 marzo, l'accesso è stato effettuato dalla strada vicinale in località Palmeri, attraversando il lotto adiacente, identificato al foglio 410 mappale 114, il cui cancello è stato aperto rispettivamente

dal sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX il 14 febbraio e dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX l'11 marzo; attraversando tale particella si può prendere una strada battuta che porta al lotto 1, oppure, con un dislivello verso monte, una che porta al lotto 2.

Tuttavia l'accesso al lotto 2 dovrebbe avvenire dalla strada a valle del lotto, svoltando a destra dalla via Cavalier San Filippo, mentre non vi è allo stato attuale un accesso diretto dalla strada pubblica al lotto 1; inoltre anche l'accesso al lotto 2 dalla strada pubblica è allo stato attuale non percorribile a causa dell'importante dislivello tra il lotto e la strada e la presenza di fitta vegetazione. Per l'accesso al lotto 1, occorrerebbe attraversare la particella 265 o la 266 per raggiungere lo stradello realizzato come parte comune alle particelle (sub 3), che conduce al piazzale da cui si accede all'immobile posto al piano secondo.

Tutto il terreno intorno al fabbricato si presenta allo stato attuale come incolto, con dislivelli importanti tra monte e valle che non consentono di percorrerlo; alcune parti risultano in terra battuta e in queste porzioni è assicurato l'accesso, che tuttavia avviene solo previo attraversamento di particelle di terzi, dal lato a monte del lotto.



19

Accesso al lotto 2, tramite attraversamento della particella foglio 410, mappale 114, che presenta un dislivello rispetto a quella che porta al lotto 1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Strada di accesso al lotto 1 passando dalla particella foglio 410, mappale 114

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



20

Piazzale di accesso al lotto 1 (sub 5), previo attraversamento della particella fg 410, mapp. 114

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Confine tra la particella 265 (lotto 2) e la strada vicinale da cui avrebbe accesso

21



Vista del fabbricato dalla strada vicinale da cui avrebbe accesso la particella 265



Vista dal fabbricato verso valle (la cabina elettrica è posta al confine sud del lotto con la particella 266, non oggetto di pignoramento)

22

Il fabbricato nel suo insieme si presenta in scadenti condizioni di manutenzione; i prospetti sono stati probabilmente tinteggiati diverso tempo addietro e allo stato presentano evidenti scoloriture e rimaneggiamenti.

Inoltre, considerata la probabile diversa datazione della realizzazione sono presenti parti intonacate a posteriori, in corrispondenza con gli infissi, dei quali non tutti sono presenti.

La copertura è realizzata a tetto a due falde con manto in tegole; il piazzale è in terra battuta e allo stato attuale come detto è accessibile solo previo passaggio su particelle di terzi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto lato est



Prospetto lato nord con la scala di accesso al piano secondo



Prospetto lato sud



Prospetto lato ovest

Dopo aver descritto il fabbricato nel suo complesso per le parti comuni, si procede ora alla descrizione dei due lotti.

3.2 – Descrizione del Lotto 1 (NCEU fg. D/10, mappale 55, sub5 – CT fg. 410, mappali 43,270 e 267)

Il lotto 1, così come risultante dal progetto di divisione è composto dall'unità immobiliare posta al piano terreno (fg. D/10, mappale 55, sub 5) e da un lotto circostante, individuato dalle particelle 43,270 e 267, per un totale di 2.817 mq. La particella 43 e 270 sono due particelle di superficie

minima (rispettivamente 5 mq e 1 mq) risultanti dal progetto di divisione, mentre la particella 267, di 2.811 mq, costituisce l'appezzamento di terreno vero e proprio.

Come detto, la particella 267 si sviluppa nella parte a monte del lotto, confina con la particella 114 a nord e con un bene comune non censibile (sub 3) che collega le tre particelle. Il terreno è in parte spianato e in parte incolto, risultando difficile il passaggio per raggiungere gli accessi alle altre porzioni del lotto.



RIPARTIZIONE IN LOTTI (Come da verbale d'udienza del 13/09/2016)

LOTTO 1	Alloggio in C. F. F. D/10, Mapp. 55, Sub. 5 (Piano Terra)
	Terreno in C. T. F. 410, Mapp. 43, 270 e 267 (mq 2817,00)
LOTTO 2 (Manna Nicola)	Alloggio in C. F. F. D/10, Mapp. 55, Sub. 6 (Piano Primo)
	Terreno in C. T. F. 410, Mapp. 266 (mq 2817,00)
LOTTO 3	Alloggio in C. F. F. D/10, Mapp. 55, Sub. 7 (Piano Secondo)
	Terreno in C. T. F. 410, Mapp. 265 (mq 2817,00)

INGOMBRO FABBRICATO
 AREA DI PERTINENZA FABBRICATO (B. C. N. C. F. D/10, Mapp. 55, Sub. 3)

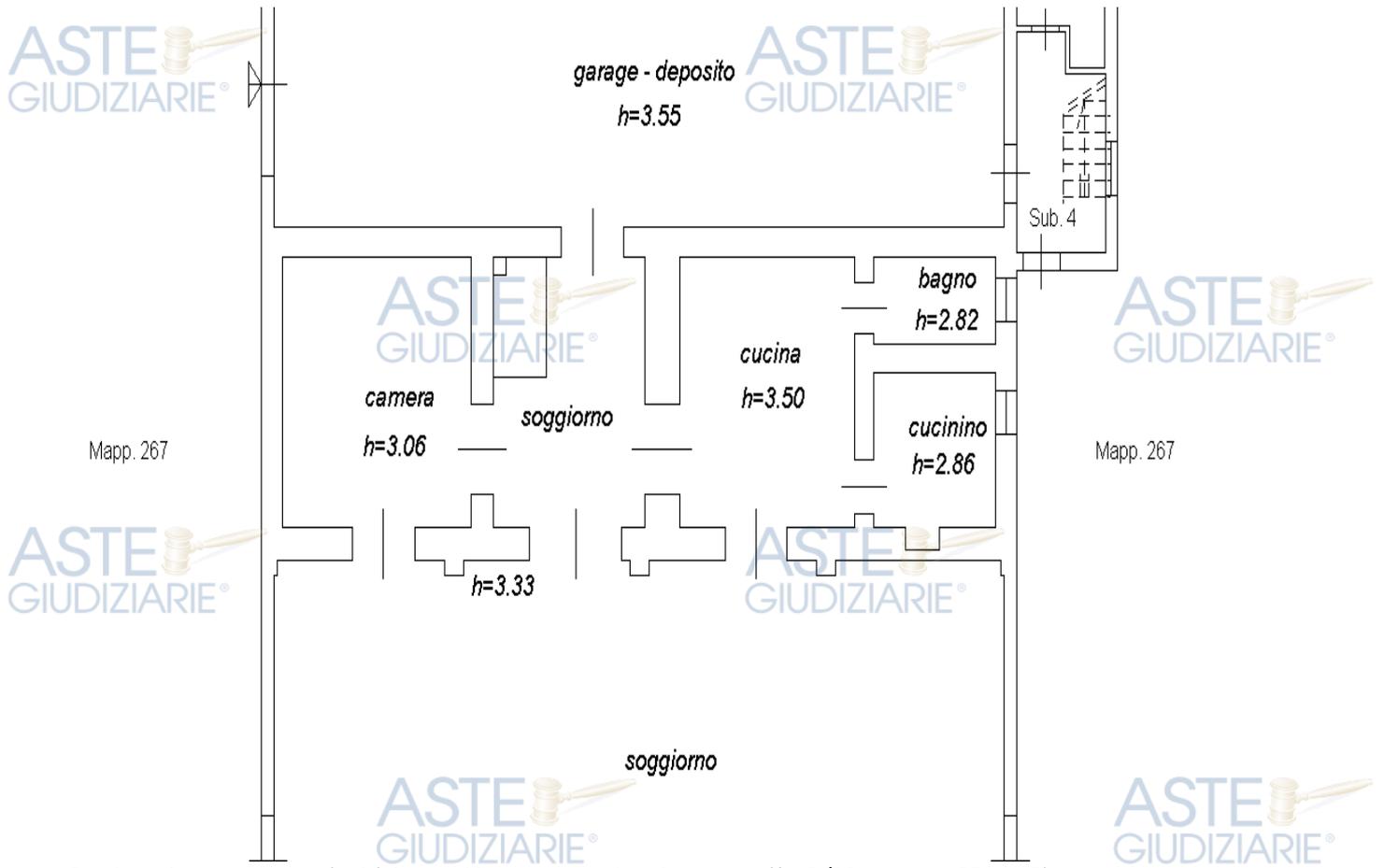
Individuazione delle particelle e della ripartizione così come disposto nel progetto di divisione (all. 15 Relazione CTU Spiga RG 7167/2010).

Dal piazzale a ovest, si accede tramite un ampio varco al vano denominato "garage-deposito"; si tratta di un locale rettangolare al rustico, con vasistas sul lato nord, dal quale si accede, con un varco posto sul lato destro, all'unità immobiliare, e dal lato opposto, al cortile, tramite il vano scala che porta al piano primo (sub 4 – bene comune non censibile ai sub 5 e 6).

Dal garage si entra nell'unità immobiliare, in un vano con camino denominato soggiorno, da cui si accede da un lato alla cucina, al bagno e a un cucinino, dall'altro a una camera.

La camera, il soggiorno e la cucina affacciano su un ampio vano, denominato soggiorno, derivante dalla chiusura di una veranda. Sulla legittimità del fabbricato e dei vani descritti si riferirà al punto 6.

Di seguito si riporta un estratto della planimetria catastale che rappresenta il lotto 1 in esame.



Ingresso al garage del lotto 1 dal piazzale della particella 267



Interno del garage – lotto 1



Vista della cucina, con accesso al bagno e al cucinino



Vista del bagno



Vista del cucinino



Vista della

Veranda chiusa denominata "soggiorno"

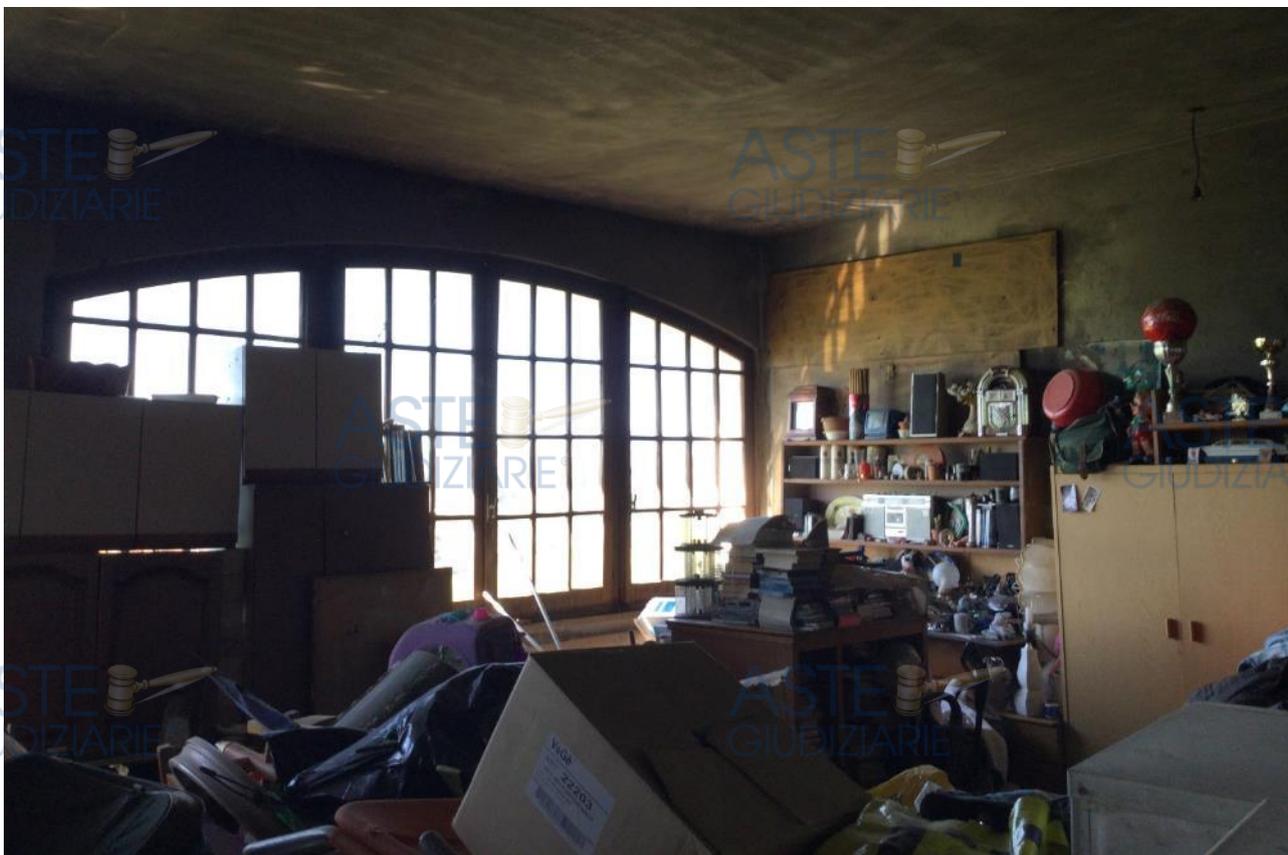


Vista del soggiorno e sullo sfondo la veranda chiusa



Vista del camino e dell'accesso alla camera

30



Vista della veranda chiusa

Alla data del sopralluogo, l'unità al piano terreno appare in pessime condizioni di manutenzione; non sembrano essere presenti impianti funzionanti e non è presente corrente elettrica.

Come si evidenzia dalle foto, molti dei vani vengono utilizzati per ammassare materiali di varia natura.

Tutti gli ambienti tranne il soggiorno ricavato nella veranda sono piastrellati con pavimenti in ceramica di scadente qualità; il bagno e il cucinino sono anch'essi piastrellati e i sanitari sono in vetrochina; gli infissi sono in alluminio; le arcate della veranda sembrano chiuse con infissi in legno, ma non è stato possibile avvicinarsi alle stesse.

Le pareti del soggiorno sono intonacate e non sono tinteggiate, e in alcuni tratti si vedono i mattoni utilizzati per le tramezzature e le murature portanti. Nella veranda chiusa non è presente il pavimento, ma direttamente il massetto in calcestruzzo.

• **Descrizione dei materiali utilizzati**

Nel seguito si riporta una descrizione delle caratteristiche principali dell'immobile dal punto di vista delle strutture, delle finiture e degli impianti tecnologici.

- Ingresso: si accede al piano terra attraverso un varco di accesso al garage e di seguito all'unità immobiliare;
- Struttura: presumibilmente in muratura portante;
- Tamponature: in laterizio;
- Pavimenti: in ceramica, con varie datazioni, al piano terra; alcuni vani non pavimentati;
- Rivestimenti: in ceramica nel bagno e nel cucinino;
- Pareti interne: per la maggior parte le pareti non sono tinteggiate ma intonacate e in alcune porzioni si vede direttamente il laterizio;
- Finiture esterne: alcune parti del fabbricato sono semplicemente intonacate, mentre altre sono tinteggiate con tinta bianca deteriorata;
- Infissi esterni: le finestre sono in alluminio o in legno;
- Porte interne: non sono presenti, con la sola esclusione del bagno;
- Impianto riscaldamento: non presente; nel soggiorno è presente un camino;
- Impianto acs: non rilevato.

3.3 - Descrizione del Lotto 2 (foglio D/10 mappale 55 sub 7 – CT foglio 410, mappale 265)

Il lotto 2, così come risultante dal progetto di divisione è composto dall'unità immobiliare posta al piano secondo (fg. D/10, mappale 55, sub 7) e da un lotto di 2.817 mq non contiguo al fabbricato, individuato dalla particella 265, collegato ad esso da uno stradello ricavato all'interno del lotto, definito come bene comune non censibile ai sub 5, 6 e 7 e individuato con il sub 3. Lo stradello nella pratica non è tracciato nel terreno e per giungere dal piano secondo al suo lotto di pertinenza occorre attraversare la particella 267.

Il terreno coincidente con la particella 265 è incolto, risultando difficile il passaggio per raggiungere il confine con la strada vicinale, dalla quale ha anche un notevole dislivello in quota.



RIPARTIZIONE IN LOTTI (Come da verbale d'udienza del 13/09/2016)

- LOTTO 1 { Alloggio in C. F. D/10, Mapp. 55, Sub. 5 (Piano Terra)
Terreno in C. T. F. 410, Mapp. 43, 270 e 267 (mq 2817,00)
- LOTTO 2 { Alloggio in C. F. D/10, Mapp. 55, Sub. 6 (Piano Primo)
(Mannaì Nicola) Terreno in C. T. F. 410, Mapp. 266 (mq 2817,00)
- LOTTO 3 { Alloggio in C. F. D/10, Mapp. 55, Sub. 7 (Piano Secondo)
Terreno in C. T. F. 410, Mapp. 265 (mq 2817,00)

-  INGOMBRO FABBRICATO
-  AREA DI PERTINENZA FABBRICATO (B. C. N. C. F. D/10, Mapp. 55, Sub. 3)

32

TAVOLA 3



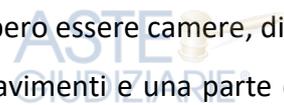
Individuazione delle particelle e della ripartizione così come disposto nel progetto di divisione (all. 15 Relazione CTU Spiga).



L'unità immobiliare posta al piano secondo ha accesso tramite una scala esterna attestantesi sul piazzale comune alle particelle; la scala è realizzata in calcestruzzo armato, in scadenti condizioni di manutenzione. Alla data del primo sopralluogo il portoncino di ingresso risultava chiuso e non erano disponibili le chiavi di accesso; alla data dell'11 marzo il portone risultava aperto.

Dall'ingresso si accede ad un vano al rustico, che dovrebbe diventare un soggiorno, dal quale si accede tramite un disimpegno alla cucina e al bagno; tramite un secondo disimpegno, scendendo due gradini, si accede ad altri quattro vani che potrebbero essere camere, di cui una rialzata.

I vani sono parzialmente al rustico; sono presenti i pavimenti e una parte degli infissi; il bagno è piastrellato e sono presenti i sanitari, il vano cucina risulta pavimentato ma non è presente alcun impianto.





Vista del prospetto posteriore e della scala di accesso al piano secondo



Dettaglio scala di accesso



Vista del vano "soggiorno"



Vista del disimpegno



Vista del bagno

35



Infisso del disimpegno e presenza di infiltrazioni dal prospetto



Vista della cucina



Vano al rustico



Vano al rustico

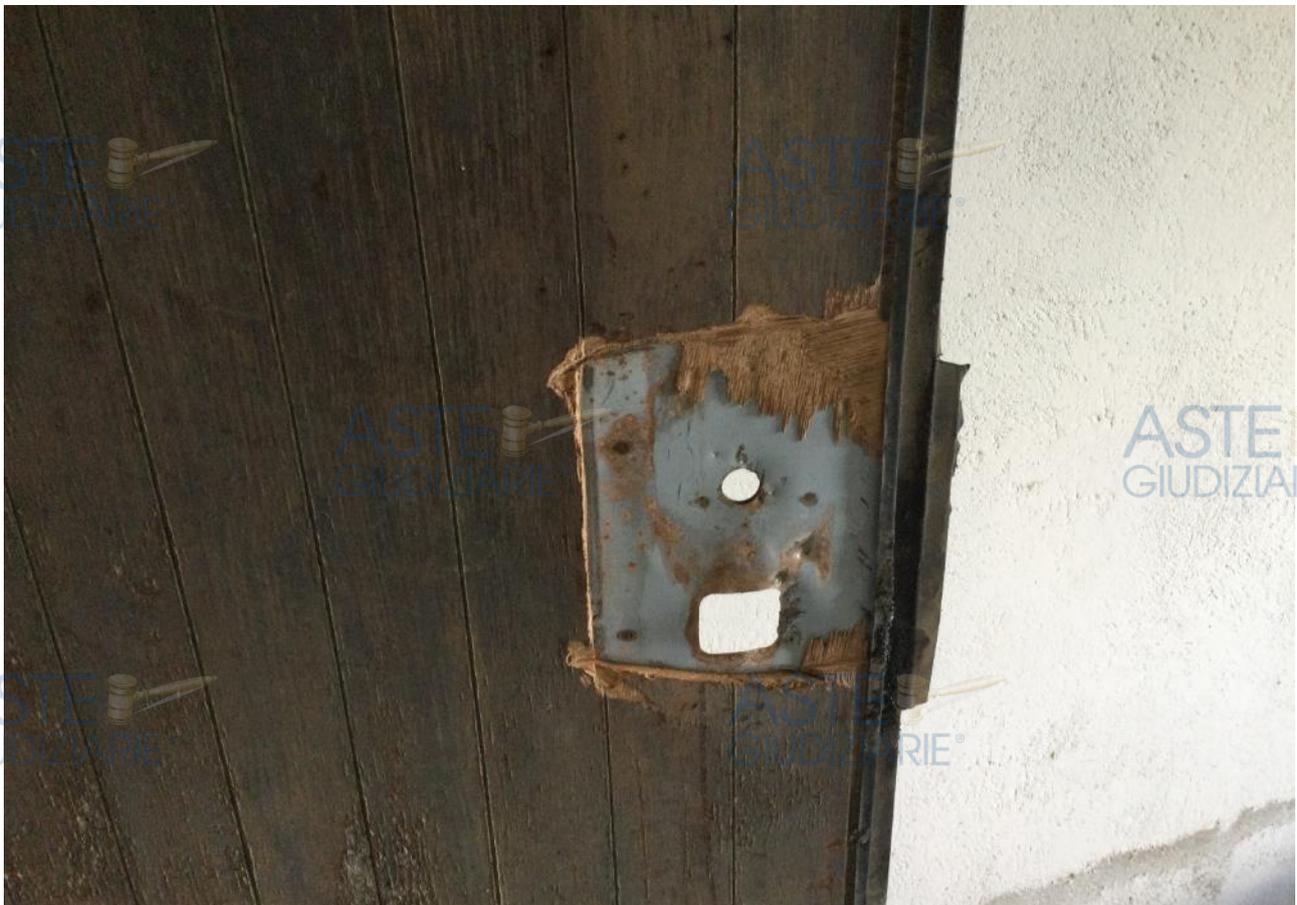
37



Disimpegno verso le camere (al rustico)



Camera rialzata lato ovest



Dettaglio del portone di ingresso



Vista verso la particella 265 dalla finestra dell'unità immobiliare



Impianto elettrico

• **Descrizione dei materiali utilizzati**

Nel seguito si riporta una descrizione delle caratteristiche principali dell'immobile dal punto di vista delle strutture, delle finiture e degli impianti tecnologici.

- Ingresso: si accede al piano secondo attraverso una scala in calcestruzzo dal piazzale posto al livello primo;
- Struttura: presumibilmente in muratura portante;
- Tamponature: in laterizio forato;
- Pavimenti: in gres, presente solo nel soggiorno, nella cucina e nel bagno; gli altri quattro vani non risultano pavimentati;
- Rivestimenti: in gres nel bagno;
- Pareti interne: per la maggior parte le pareti non sono tinteggiate ma solo intonacate;
- Finiture esterne: alcune parti del fabbricato sono semplicemente intonacate, mentre altre sono tinteggiate con tinta bianca deteriorata;
- Infissi esterni: gli infissi sono presenti solo nel disimpegno, nella cucina e nel bagno e risultano in pvc;
- Porte interne: non sono presenti con la sola esclusione della cucina e del bagno;
- Impianto riscaldamento: non presente;
- Impianto acs: non rilevato;
- Impianto elettrico: l'impianto appare predisposto con il solo passaggio della cavistica;
- Impianto idrico: l'impianto non appare funzionante;
- Sanitari: i sanitari sono in vetrochina.

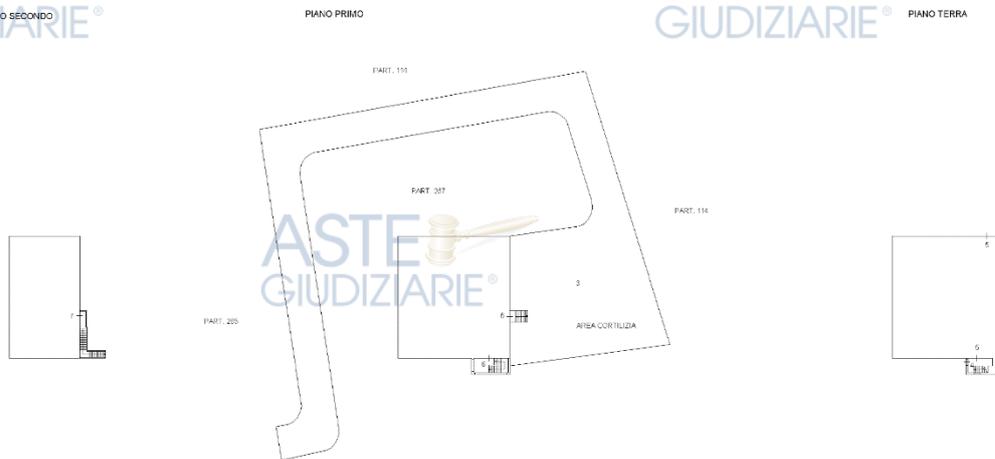
40

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

Dalla documentazione del fascicolo dell'esecuzione immobiliare e della prima sezione civile, e dal sopralluogo effettuato, risulta piena rispondenza tra il bene oggetto di pignoramento e l'identificazione dello stesso nella documentazione amministrativa.

5 - Proceda –prima di tutto- all’accatamento 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

La planimetria catastale, relativamente al sub 5 (lotto 1) risulta conforme allo stato di fatto, essendo stata aggiornata a seguito del progetto di divisione di cui alla RG 7167/2010; per quanto riguarda il sub 7 (lotto 2) l’unità immobiliare è accatastata con categoria F/3, in quanto in corso di costruzione e pertanto non è stata depositata la relativa planimetria catastale. Tale operazione si potrà eseguire a costruzione ultimata.



41

Elaborato planimetrico riassuntivo dei sub presenti nella particella 55

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.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile, il 08/01/2024 con protocollo 764 si è inviata la richiesta di accesso agli atti al Comune di Iglesias; in data 16/01/2024 prot. 2521, è pervenuta una nota in cui si dichiarava che non era stata reperita documentazione relativa al bene; a seguito di ulteriori ricerche è stato comunicato il reperimento di materiale in archivio. In data 08/02/2024 la sottoscritta si è recata presso l'ufficio tecnico del comune per il ritiro degli elaborati, che di seguito si riportano.

A. Sanatoria del 1986 – richiesta integrazioni: è stata reperita una richiesta di integrazioni del 30/12/1986 dalla quale si evince la presentazione di una pratica di condono, registrata al prot. 3202 del 29/03/1986. Non si ha notizia se l'integrazione sia stata effettuata; non risultano emessi titoli di condono in sanatoria.

B. Concessione edilizia 146/1989 e allegati: concessione rilasciata per sopraelevazione fabbricato e costruzione porticato, rilasciata ai coniugi XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

C. Frazionamento 30569/2016: è stato reperito presso il Comune il deposito del frazionamento eseguito a seguito del progetto di divisione di cui alla RG 7167/2010.

Dal punto di vista urbanistico, i lotti distinti al CT al foglio 410, mappali 43,265,267,270 ricadono in zona urbanistica "E" – aree agricole e pastorali, di cui all'art. 23 delle NTA del Piano Regolatore Generale vigente, che di seguito si riportano.

Zona E: Aree agricole e silvo pastorali.

Articolo 23. Zona E.

La zona interessa le parti del territorio morfologicamente più mosse nelle quali non si ritiene, per il tipo di colture, necessaria un'edificazione del fondo. È previsto il mantenimento della vegetazione d'alto fusto esistente.

In essa sono perciò consentite soltanto piccole costruzioni per abitazione o di interesse agricolo per depositi, ricoveri e simili.

L'indice fondiario massimo stabilito rispettivamente in:

a) 0,03 mc/mq per le residenze;

b) 0,10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

c) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti – radio ripetitori e simili, impianti strettamente connessi con la ricerca mineraria.

Le opere di cui ai punti b) e c) saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale di cui al punto b) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore ai 1.000 metri dal perimetro del centro urbano.

Per le opere di cui al punto b) l'indice può essere incrementato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale, previo nullaosta dell'Assessore Regionale competente in materia urbanistica.

Per la determinazione della densità edilizia non vanno computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti, quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per prima lavorazione o imballaggio e simili.

Quando per tali opere si supera l'indice di 0,10 mc/mq, necessario il conforme parere oltre che dell'organo urbanistico regionale anche dell'organo tecnico regionale competente in materia di agricoltura nell'ambito del territorio interessato, che devono verificare l'effettiva destinazione d'uso agricolo dell'opera entro il termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capo di altra specie di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento subordinata al parere favorevole degli Assessorati regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione urbanistica ed ecologia, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

I distacchi delle costruzioni da filo delle strade pubbliche del territorio devono essere non inferiori a metri 15, mentre i distacchi dai confini di lotto devono essere non inferiori a metri 10. Si devono comunque rispettare i distacchi minimi previsti dal D.M. 1 aprile 1968.

Nell'ambito della sottozona, ove esistano preesistenze minerarie (residenze e impianti), è consentita opera di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto della volumetria globale esistente, al fine di rivitalizzare il territorio che attraverso la riconversione e il riuso di

un patrimonio edilizio obsoleto.

Inoltre, secondo le previsioni del P.A.I. approvato con D.P.G.R. n. 67 del 10/07/2006 e dello studio comunale di Assetto Idrogeologico approvato con Determinazione del Segretario Generale dell’Autorità di Bacino della Sardegna n. 237 prot. 11977 del 22/11/2022, i lotti distinti al foglio 410, mappali 43,267 e 270 ricadono in un’area classificata a pericolosità da frana Hg0 (aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi), mentre il lotto distinto al foglio 410, mappale 265 ricade parte di un’area classificata a pericolosità da frana Hg0 (aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi) e parte in un’area classificata a pericolosità da frana Hg4* (aree di pericolosità molto elevata da frana – rischio sinkhole) con riferimento alle previsioni di cui all’art. 31 e 31 comma 8 delle NTA del PAI vigente.

Pericolo Geomorfologico Rev. Dic_23

- Hg0 - (Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi)
- Hg1 - (Aree a pericolosità da frana Moderata)
- Hg2 - (Aree a pericolosità da frana Media)
- Hg3 - (Aree a pericolosità da frana Elevata)
- Hg4 - (Aree a pericolosità da frana Molto elevata)

Danno Potenziale Rev. Dic_23

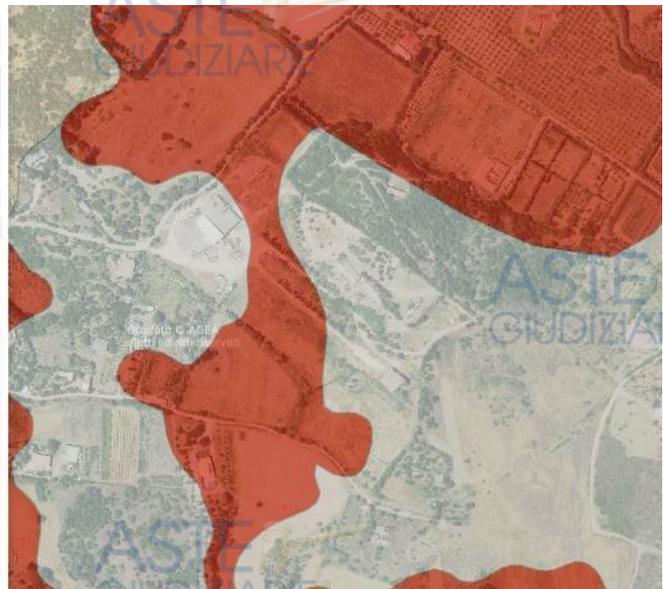
Rischio Geomorfologico Rev. Dic_23

Rischio Geomorfologico Rev. Dic_23 (visualizzati: 1 di 1)

Rischio Geomorfologico Rev. Dic_23 (visualizzati: 1 di 1)

Pericolo Geomorfologico Rev. Dic_23 (visualizzati: 1 di 1)

Posizione
 hg_max: Hg4
 hg_da: Hg4
 classe_pa: 1
 tipo_pa: Sinkhole
 rif_pa: Determinazione del segretario Generale dell'AdB n. 237 Prot. 11977 del 22.11.2022 - BURAS n. 55 del 01.12.2022
 ver_pa: 63
 hg_art: 1
 rif_art: 1
 nome: IGLESIAS
 nome_istat: Iglesias
 c_catasto: E281
 provincia: CA
 prov_2003: Carbonia - Iglesias
 prov_2016: Sud Sardegna
 uni_comuni: Comune di Iglesias
 prefettura: Cagliari
 shape_area: 2350506.9211



44

Pericolo geomorfologico – fonte Sardegna Geoportale

Rischio Geomorfologico Rev. Dic_23

- Rg0 - (Aree a rischio Nullo)
- Rg1 - (Aree a rischio Moderato)
- Rg2 - (Aree a rischio Medio)
- Rg3 - (Aree a rischio Elevato)
- Rg4 - (Aree a rischio Molto elevato)

Dati di base

Ortofoto 2019

Ricerca

Rischio Geomorfologico Rev. Dic_23 (visualizzati: 1 di 1)

Posizione
 rischio: Rg2
 nome: IGLESIAS
 nome_istat: Iglesias
 c_catasto: E281
 provincia: CA
 prov_2003: Carbonia - Iglesias
 prov_2016: Sud Sardegna
 uni_comuni: Comune di Iglesias
 prefettura: Cagliari
 shape_area: 426790.7286

Ortofoto 2019 (visualizzati: 1 di 1)



Rischio geomorfologico – Fonte Sardegna Geoportale



Danno potenziale – Fonte Sardegna Geoportale

In merito al rischio geomorfologico la particella 265 ricade in parte in zona Rg0 e in parte in zona Rg2 (aree a rischio medio), mentre in merito al “Danno potenziale” tutte le particelle ricadono in area D2.

Al fine di rispondere al quesito in merito alla conformità, si fa riferimento alle tavole di progetto allegata all’ultimo titolo edilizio che rappresenta il titolo di legittimità del fabbricato, ovvero la Concessione n°146 del 6 maggio 1989, allegata alla presente.

45

In base alla documentazione amministrativa e tecnica fornita dall’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Iglesias, e sulla scorta del sopralluogo effettuato si può affermare quanto segue:

- il titolo originario che dovrebbe fornire legittimità al fabbricato non è stato reperito presso l’archivio del Comune di Iglesias;
- pur in assenza di detto titolo, nel 1989 veniva rilasciata una Concessione Edilizia con la dicitura “fabbricato esistente” per la porzione presumibilmente oggetto di condono (piano terra e piano primo), con il fine di costruire una sopraelevazione del piano sottotetto, e per l’ampliamento del piano terra;
- rispetto a detto titolo, sono presenti importanti difformità, che di seguito si riportano.

Lotto 1 (piano terreno) - difformità presenti:

- la veranda al piano terreno è stata chiusa con infissi in legno che chiudono il porticato;
- la stessa inoltre risulta più profonda di quanto definito nella Concessione Edilizia con cui ne è stata assentita la costruzione;
- il prospetto est risulta difforme per la chiusura di una parete della veranda;

- il frazionamento disposto in seno alla RG 7167/2010 è stato eseguito dal punto di vista catastale e depositato in Comune; tuttavia nessuna pratica urbanistica risulta associata allo stesso per l'ottenimento del relativo titolo.

Lotto 2 (piano secondo) - difformità presenti:

- la pianta del piano secondo riportata in progetto non riporta alcuna divisione interna né destinazione d'uso dei vani presenti;

- le quote interne risultano maggiori di quelle presenti in progetto; inoltre la porzione che dovrebbe avere altezza inferiore risulta più estesa di quanto rappresentato in progetto, determinando una volumetria complessiva maggiore di quella dichiarata in progetto;

- i prospetti risultano difformi per la presenza di aperture differenti per forma o dimensione da quelle in progetto;

- il frazionamento disposto in seno alla RG 7167/2010 è stato eseguito dal punto di vista catastale e depositato in Comune; tuttavia nessuna pratica urbanistica risulta associata allo stesso per l'ottenimento del relativo titolo.

In considerazione delle difformità riscontrate il CTU ritiene che:

- per quanto riguarda il lotto 1, la volumetria che nasce dalla chiusura e dalla maggiore profondità della veranda supera la volumetria massima assentibile; occorre pertanto procedere alla rimozione degli infissi e alla riduzione della maggiore profondità realizzata; si segnala tuttavia che sopra tale veranda è edificata una porzione del piano primo non oggetto di procedura. Una volta definito tale aspetto, occorre presentare una pratica edilizia per sanare le difformità di prospetto;

- per quanto riguarda il lotto 2, si ritiene che la volumetria edificata superi quella consentita, per la presenza di altezze interne superiori a quelle concesse: pertanto occorre diminuire la volumetria ai fini del calcolo delle stesse, anche in considerazione dello stato di rustico dell'unità; occorre inoltre presentare una pratica per sanare le difformità di prospetto e la destinazione d'uso dei vani;

- per entrambi i lotti occorre perfezionare il titolo della concessione in sanatoria non rilasciato e il frazionamento urbanistico.

Le fasi e i costi per tali operazioni possono essere così stimati:

- conclusione pratica concessione in sanatoria (lotto 1 e 2) – euro 2.500;
- demolizione e rimessa in pristino delle porzioni non sanabili (lotto 1 e 2) – euro 10.000;
- predisposizione pratica urbanistica per il frazionamento (lotto 1 e 2) – euro 2.500;
- accertamento di conformità per le porzioni sanabili (lotto 1 e 2) – euro 3.000;

Per un totale di euro 9.000 per il lotto 1 e di euro 9.000 per il lotto 2.

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

Il progetto di divisione operato all'interno della RG 7167/2010 è stato disposto con il fine di individuare lotti autonomi referenti ognuno a un unico proprietario.

Pertanto i beni oggetto di esecuzione risultano divisi in due lotti, così identificati:

- Lotto 1: immobili censiti al C.F. del Comune di Iglesias al foglio D/10, mappale 55 sub 5 (piano terra) e al CT al foglio 410, mappali 43,270,267;
- Lotto 2: immobili censiti al C.F. del Comune di Iglesias al foglio D/10, mappale 55 sub 7 (piano secondo-in corso di costruzione) e al CT al foglio 410, mappale 265.

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

47

La proprietà di ognuno dei due lotti, a seguito del progetto di divisione, è stata attribuita per l'intero ad ognuno degli esecutati.

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)

A seguito dei due sopralluoghi eseguiti, si è potuto verificare che:

- in merito al lotto 1 (piano terra) il sig. XXXXXXXXXXXX, padre degli esecutati, ha dichiarato, come riportato nel verbale IVG, di risiedere nell'immobile;
- in merito al lotto 2 (piano secondo), lo stesso è risultato libero.

La sottoscritta il 18 marzo 2024 ha presentato via PEC all'Agenda delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari, la richiesta di certificazione e copia di eventuali contratti di locazione presenti negli archivi e relativi all'immobile in esame. Alla data odierna non è pervenuta alcun riscontro in merito.

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

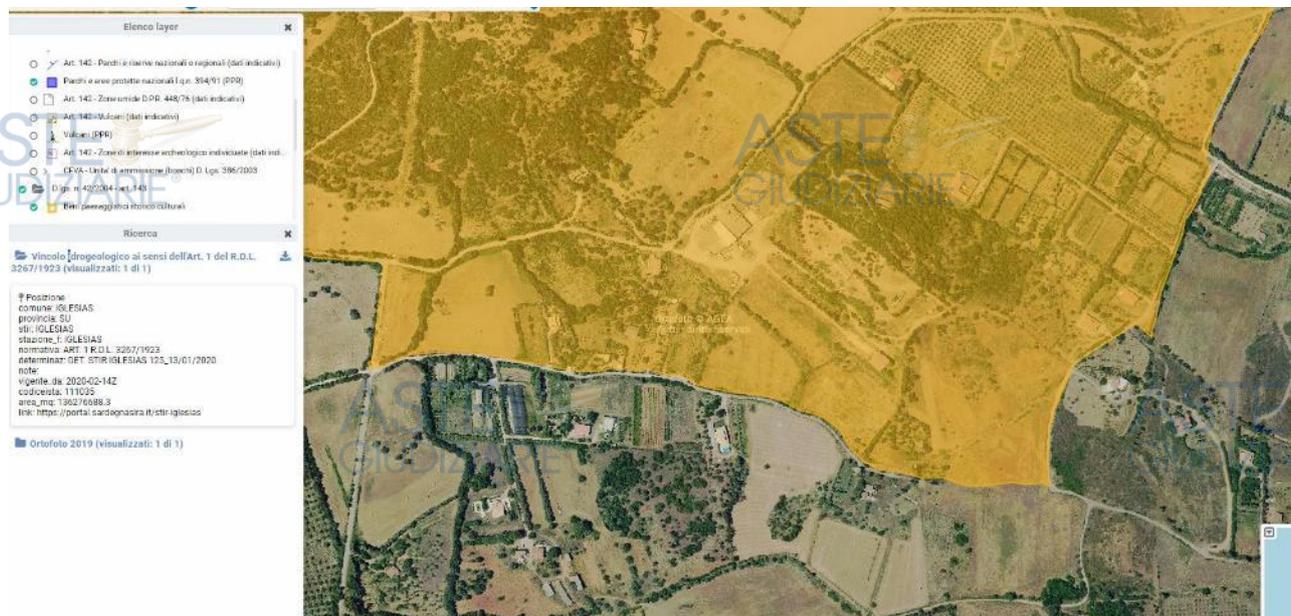
Entrambi i debitori risultano di stato civile libero.

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

Il bene risulta libero da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

E' presente un vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 3267/1923.

48



Vincolo idrogeologico – fonte Sardegna Geoportale

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 bene in esame non risulta gravato da diritti demaniali né da usi civici.

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

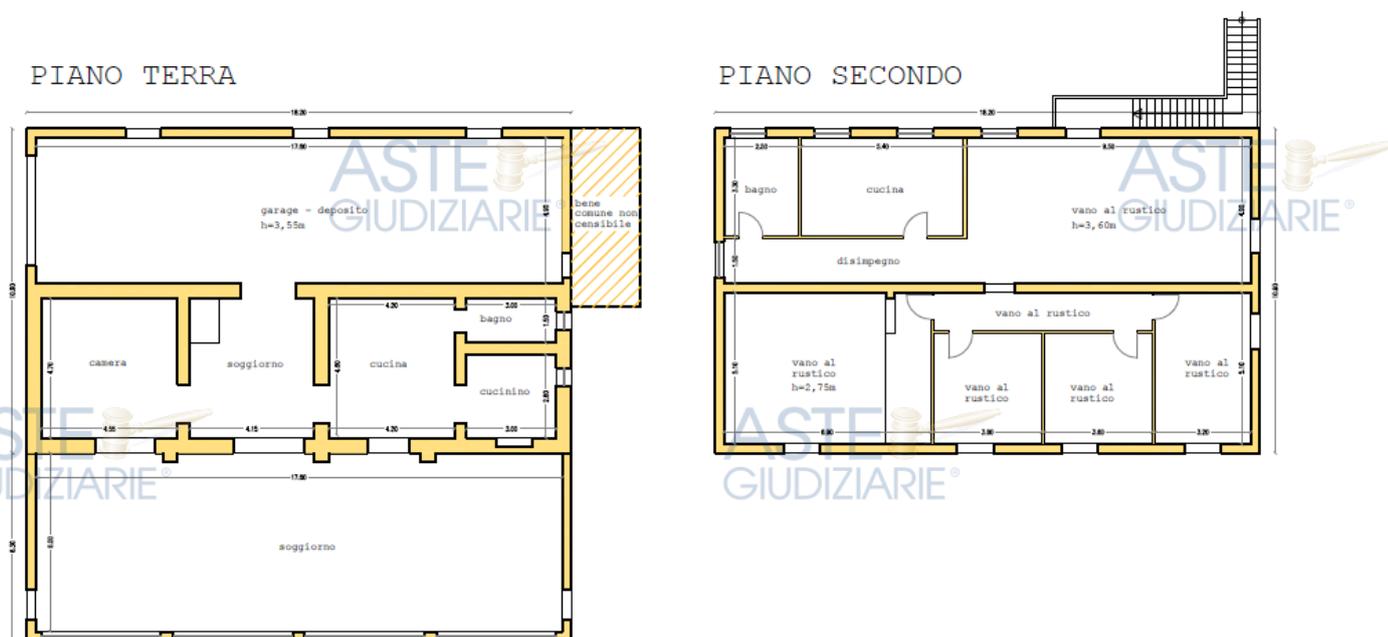
Per poter arrivare alla determinazione del valore dell'immobile in oggetto, si è scelto di basarsi sulla stima del valore commerciale del bene che viene determinato moltiplicando la sua superficie commerciale con il valore del metro quadro commerciale.

- **Calcolo superficie commerciale.**

La determinazione della superficie commerciale di un immobile, avviene sommando la superficie lorda composta dalla superficie calpestabile, dai muri interni e dalle quote di pertinenza dei muri perimetrali e la superficie ponderata delle superfici accessorie all'immobile come cantine, sottotetti, terrazze, balconi, giardini e posti auto.

49

Per ottenere le superfici commerciali necessarie per ricavare il valore di mercato dei beni in esame, si è quindi utilizzata una planimetria digitale in formato CAD elaborata dal sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio, elaborata partendo dalle planimetrie catastale e comunale e dal rilievo speditivo effettuato.

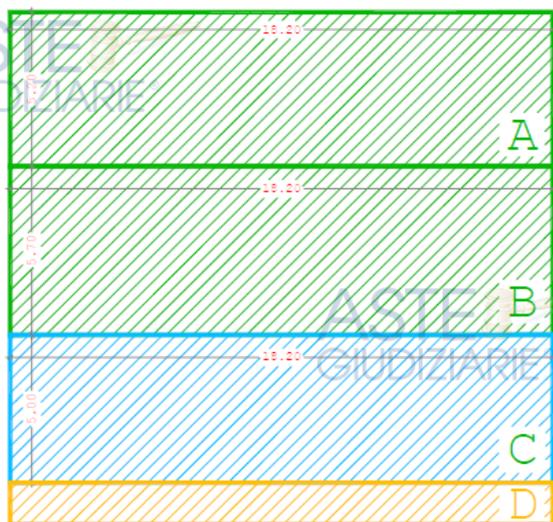


Elaborazione digitale del piano terra e secondo

Successivamente il CTU ha elaborato una planimetria che rappresenta le varie superfici del fabbricato e in particolare: la superficie lorda abitabile (in verde), la superficie non residenziale considerata nel suo stato legittimo di porticato aperto e non come soggiorno chiuso visionato nel sopralluogo (in azzurro) e la porzione non legittima che non verrà considerata nel calcolo (in giallo).

I criteri per l'analisi delle superfici ponderali ci permetteranno poi di assegnare i coefficienti di riduzione che, inseriti nelle due successive tabelle, ci consentiranno di ottenere la superficie commerciale di ciascuno dei due lotti in esame; relativamente all'area si deve scegliere il minor valore tra il 15% della sua superficie e il 30% della superficie coperta dell'immobile.

PIANO TERRA



PIANO SECONDO



50

Elaborazione digitale delle superfici del piano terra e secondo

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE							
descrizione unità				superficie (mq)			
codice	destinazione	porzione	ambiente	reale	coefficiente	commerciale	immobile
Lotto 1	residenza	A	abitabile	94,64	100%	94,64	285,19
Lotto 1	residenza	B	abitabile	103,74	100%	103,74	
Lotto 1	residenza	C	portico	91,00	30%	27,30	
Lotto 1	residenza	D	portico	18,20	0%	0,00	
Lotto 1	residenza		cortile	2817,00	15%-30%	59,51	

○ **Lotto 1 – Superficie commerciale:** $S_{comm} = 285,19 \text{ mq}$

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE							
descrizione unità				superficie (mq)			
codice	destinazione	porzione	ambiente	reale	coefficiente	commerciale	immobile
Lotto 2	residenza	E	abitabile	198,38	100%	198,38	257,89
Lotto 2	residenza		cortile	2817,00	15%-30%	59,51	

○ **Lotto 2 – Superficie commerciale:** $S_{comm} = 257,89 \text{ mq}$

● **Determinazione del valore dell’immobile**

Il valore del metro quadro commerciale è stato quantificato attraverso quanto rilevato dalle indagini dell’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (OMI) e da esso catalogato in relativi archivi di dati reperibili nel sito internet dell’Agenzia del Territorio.

Ministero dell’Economia e delle Finanze

genzia entrate

ASTE GIUDIZIARIE®

Prenota un appuntamento

Accesso ai servizi

Seguici su:

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L’Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI
 Comune: IGLESIAS
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	3,5	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	850	L	2,5	3,2	L

Estratto dalla pagina web del sito Agenzia Entrate servizio OMI

Considerando le cifre ricavate dall’interrogazione della banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in considerazione della tipologia e dello stato di conservazione dei due immobili in esame, si è ritenuto opportuno quantificare il valore del metro quadro commerciale dell’immobile sul valore minimo fornito per gli immobili definiti come “Abitazioni di tipo economico”.

Nel seguito si riporta tabellata la stima del valore commerciale di base dei due immobili in esame in base a quanto rilevato nelle banche dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio.

CALCOLO VALORE COMMERCIALE SECONDO OMI							
codice	superficie commerciale	valore minimo		valore massimo		valore medio	
		€/mq	€	€/mq	€	€/mq	€
Lotto 1	285,19	650 €	185.376 €	850 €	242.415 €	750 €	213.896 €

CALCOLO VALORE COMMERCIALE SECONDO OMI							
codice	superficie commerciale	valore minimo		valore massimo		valore medio	
		€/mq	€	€/mq	€	€/mq	€
Lotto 2	257,89	650 €	167.631 €	850 €	219.210 €	750 €	193.421 €

Come verificato nel corso del sopralluogo, le due unità appaiono in pessime condizioni di manutenzione se non addirittura in parte allo stato di rustico, non sembrano esserci impianti funzionanti e non è presente corrente elettrica. Come già evidenziato dalle foto, molti dei vani vengono utilizzati per ammassare materiali di varia natura.

Considerato quindi che la precedente quotazione immobiliare fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) è riferita a immobili in "stato conservativo normale" e viste le condizioni manutentive dell'immobile, si è ritenuto necessario applicare un coefficiente correttivo relativo allo stato d'uso; tale procedura è consueta nella valutazione degli immobili al fine di rendere attendibile il loro valore di mercato; nel caso in esame il coefficiente riduttivo considerato è pari al 20%.

52

CONSERVAZIONE	
stato	%
rudere/incompleto	-20,00%
da ristrutturare	-10,00%
da mantenere	-5,00%
buono stato	0,00%
ristrutturato	5,00%
finemente ristrutturato	10,00%
nuova costruzione	20,00%

Per quanto detto sopra il valore di mercato stimato per il bene in esame in base alla superficie calcolata e ai parametri di valore del metro quadro commerciale sarà quindi pari a:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILE							
codice	destinazione	sup.comm.	valore scelto		valore ridotto		stima
		mq	€/mq	€	%	€	€
Lotto 1	residenza	285,19	650 €	185.376 €	-20,00%	520 €	148.301 €
Oneri per la rimozione/sanatoria delle porzioni non legittime							-9.000 €
TOTALE							139.301 €

○ **Lotto 1 – Valore commerciale:**

V_{comm} = 139.301 €

CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILE							
codice	destinazione	sup.comm.	valore scelto		valore ridotto		stima
		m ²	€/m ²	€	%	€	€
Lotto 2	residenza	257,89	650 €	167.631 €	-20,00%	520 €	134.105 €
Oneri per la rimozione/sanatoria delle porzioni non legittime							-9.000 €
TOTALE							125.105 €

○ **Lotto 2 – Valore commerciale:** $V_{comm} = 125.105 \text{ €}$

• **Fattori di adeguamento del valore commerciale**

Si precisa che nella stima si è tenuto conto dello stato manutentivo del fabbricato e che si sono considerate le spese necessarie per sanare le difformità rilevate nel corso del sopralluogo rispetto al titolo di legittimità in quanto rilevanti rispetto al valore del bene.

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

I beni risultano essere unità immobiliari indipendenti a seguito del progetto di divisione e non appartenente ad alcun condominio; non risultano pertanto esserci spese fisse di gestione ordinarie o straordinarie o eventuali spese condominiali non pagate.

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 check list dei controlli effettuati e il riepilogo in formato .rtf sono allegati alla presente relazione.

RIEPILOGO DATI PER IL BANDO D'ASTA

La procedura di Esecuzione Immobiliare riguarda i seguenti immobili:

1. Immobile sito in Comune di Iglesias, regione Monte Figù snc, piano terra, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sezione Urbana D, foglio 10, particella 55, sub 5, Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 10 vani, Rendita: Euro 619,75, Dati di superficie: 264 m2 e annessi terreni distinti al CT al foglio 410, particelle 43,270,267, per un totale di 2.817 mq:
 - foglio 410, particella 43: Partita 6824 Reddito dominicale euro 0,01 – Reddito agrario euro 0,01 – Qualità seminativo arboreo classe 3 – Superficie 5 mq;
 - foglio 410, particella 270: Aree di enti urbani e promiscui – Ente Urbano - Superficie 1 mq;
 - foglio 410, particella 267: Reddito dominicale euro 3,63 – Reddito agrario euro 0,73 – Qualità bosco alto classe 2 – Superficie 2.811 mq

Provenienza dell'immobile al debitore in forza del seguente titolo.

Il bene è pervenuto a XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà a seguito del progetto di divisione di cui alla trascrizione a favore e contro del 22/10/2018 - Registro Particolare 23051 Registro Generale 30647 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE ORDINARIO Repertorio 7167/2010 del 13/06/2018.

Valore stimato del bene al netto delle spese

Il bene oggetto della procedura esecutiva ha un valore commerciale di **euro 139.301,00**.

2. Immobile sito in Comune di Iglesias, regione Monte Figù snc, piano secondo, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sezione Urbana D, foglio 10, particella 55, sub 7, Categoria F/3 in corso di costruzione e annesso terreno distinto al CT al foglio 410, particella 265, per un totale di 2.817 mq:
 - foglio 410, particella 265: Reddito dominicale euro 3,64 – Reddito agrario euro 0,73 – Qualità bosco alto classe 2 – Superficie 2.817 mq;

3. **Provenienza dell'immobile al debitore in forza del seguente titolo.**

Il bene è pervenuto a XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà a seguito del progetto di divisione di cui alla trascrizione a favore e contro del 22/10/2018 - Registro Particolare 23051 Registro Generale 30647 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE ORDINARIO Repertorio 7167/2010 del 13/06/2018.

Valore stimato del bene al netto delle spese

Il bene oggetto della procedura esecutiva ha un valore commerciale di **euro 125.105,00**.



ALLEGATI

Allegato 1: documentazione catastale/ipotecaria

Allegato 2: Certificato Anagrafico di residenza e stato civile

Allegato 3: titoli abilitativi e certificati di destinazione urbanistica

Allegato 4: verbali sopralluogo

Allegato 5: dichiarazione presenza contratti di locazione

Allegato 6: documentazione fotografica

Allegato 7: check list dei controlli effettuati sulla documentazione e riepilogo .rtf



Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.



Cagliari, 29 aprile 2024



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. VANNA MADAMA



55

In data 29/04/2024 è stata trasmessa tramite raccomandata R/A la presente relazione di stima ai debitori e tramite pec, in data 29/04/2024, al creditore, al creditore intervenuto e all'Istituto Vendite Giudiziarie.

