

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.E. 229/09 riunita alla R.E. 504/97

Creditore:	

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mauro Porcu

INDICE

0	Indice	Pag.	1
1	Premessa	Pag.	3
2	Risposte ai quesiti	Pag.	4
2.A	Immobile A	Pag.	4
	Quesito 1	Pag.	4
	Quesito 2	Pag.	7
	Quesito 3	Pag.	7
	Quesito 4	Pag.	7
	Quesito 5	Pag.	7
	Quesito 6	Pag.	8
	Quesito 7	Pag.	8
	Quesito 8	Pag.	8
	Quesito 9	Pag.	9
	Quesito 10	Pag.	9
	Quesito 11	Pag.	9
	Quesito 12	Pag.	9
	Quesito 13	Pag.	9
2.B	Immobile B	Pag.	10
	Quesito 1	Pag.	10
	Quesito 2	Pag.	12
	Quesito 3	Pag.	12
	Quesito 4	Pag.	12
	Quesito 5	Pag.	12
	Quesito 6	Pag.	13
	Quesito 7	Pag.	13
	Quesito 8	Pag.	13
	Quesito 9	Pag.	13
	Quesito 10	Pag.	14
	Quesito 11	Pag.	14
	Quesito 12	Pag.	14
	Quesito 13	Pag.	14
2.C	Immobile C	Pag.	16
	Quesito 1	Pag.	16
	Quesito 2	Pag.	19
	Quesito 3	Pag.	19
	Quesito 4	Pag.	19
	Quesito 5	Pag.	19
	Quesito 6	Pag.	20
	Quesito 7	Pag.	20

Quesito 8	Pag.	20
Quesito 9	Pag.	21
Quesito 10	Pag.	21
Quesito 11	Pag.	21
Quesito 12	Pag.	21
Quesito 13	Pag.	21
2.D Immobile D	Pag.	22
Quesito 1	Pag.	22
Quesito 2	Pag.	24
Quesito 3	Pag.	24
Quesito 4	Pag.	25
Quesito 5	Pag.	25
Quesito 6	Pag.	25
Quesito 7	Pag.	25
Quesito 8	Pag.	25
Quesito 9	Pag.	26
Quesito 10	Pag.	26
Quesito 11	Pag.	26
Quesito 12	Pag.	26
Quesito 13	Pag.	27

ALLEGATI

Allegato 1	Comune di Sestu – Foglio 3 – Estratto di mappa al 10/12/2013
Allegato 2	Comune di Sestu – Foglio 3 – Individuazione mappali pignorati
Allegato 3	Immobile A – Visura storica per immobile al 10/12/2013
Allegato 4	Immobile B – Visura storica per immobile al 10/12/2013
Allegato 5	Immobile C – Visura storica per immobile al 10/12/2013
Allegato 6	Immobile D – Visura storica per immobile al 10/12/2013
Allegato 7	Certificato di destinazione urbanistica del 24/12/2013
Allegato 8	Autorizzazione n. 290 del 02/10/1989 ed elaborati grafici
Allegato 9	Atto di compravendita del 04/08/1959 – [REDACTED]
Allegato 10	Atto di divisione del 13/05/2008 – [REDACTED]
Allegato 11	Decreto Prefettizio n. 66/1°sett. del 14/01/1992 (occupazione d'urgenza)
Allegato 12	Verbal di concordamento n. 8 e n. 10 del 16/10/1996
Allegato 13	Decreto Prefettizio n. 2475/1°sett. del 27/01/1997 (esproprio definitivo)
Allegato 14	Estratto dal B.U.R.A.S. n. 37 del 29/10/2001
Allegato 15	Attestazione del Prefetto n. 184/1°sett. del 27/02/2002 (avviso ad opponendum)
Allegato 16	Comunicazione Anas del 05 marzo 2014 – Prot. CCA-0008371-P
Allegato 17	Documentazione fotografica



1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Mauro Porcu, con studio professionale in Cagliari, via Favonio 18, durante l'udienza del 22 dicembre 2009 è stato nominato consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Greco nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. 229/09, promosso dal creditore [REDACTED] nei confronti del debitore sig.ra

In data 15 gennaio 2010 ha prestato il giuramento di rito.

Durante lo svolgimento dell'incarico, in accordo con il Giudice dell'Esecuzione e come da istanza presentata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 04 febbraio 2010, gli immobili siti in Comune di Sestu (CA) e distinti al N.C.T. al foglio 3, mappali 369, 372, 373 e 422 sono stati esclusi dalla relazione di stima.

Successivamente, in seguito ad istanza del creditore procedente, il Giudice dell'Esecuzione, con l'ordinanza pronunciata in data 6 maggio 2010 (Cron. 2974), ha invitato il C.T.U. ad integrare la relazione comprendendo in essa, tra gli altri, gli immobili di cui sopra.

In data 10 giugno 2010, in seguito alla rinuncia del creditore procedente, il Giudice dell'Esecuzione ha invitato il C.T.U. a sospendere le operazioni.

Infine, in data 20 settembre 2013, dopo l'unione della procedura di esecuzione immobiliare R.E. 229/09 con la procedura R.E. 504/97 ed in seguito ad istanza del creditore intervenuto [REDACTED] Giudice dell'Esecuzione ha ordinato al C.T.U. *"di estendere le indagini anche agli immobili ubicati nel Comune di Sestu"*.

Il C.T.U. ha dato immediato inizio alle operazioni peritali, effettuando l'accesso ai succitati immobili ed acquisendo la documentazione disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sestu e presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio.

Le risultanze di tali verifiche (documentali ed in situ) hanno reso necessaria l'esecuzione di ulteriori ed approfondite indagini presso la Prefettura di Cagliari e presso gli uffici dell'ANAS.

Al fine di un'agevole lettura della relazione gli immobili saranno di seguito così identificati:

- Immobile A – Terreno sito in Comune di Sestu (CA), località Corti Pisanu, distinto al C.T. al foglio 3, mappale 369;
- Immobile B – Terreno sito in Comune di Sestu (CA), località Corti Pisanu, distinto al C.T. al foglio 3, mappale 372;
- Immobile C – Terreno sito in Comune di Sestu (CA), località Corti Pisanu, distinto al C.T. al foglio 3, mappale 373;
- Immobile D – Terreno sito in Comune di Sestu (CA), località Corti Pisanu, distinto al C.T. al foglio 3, mappale 422.



2. RISPOSTE AI QUESITI

2.A. Immobile A

QUESITO 1)

“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;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti”

Il C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione agli atti, riscontrando la presenza del certificato notarile redatto in data 20 ottobre 2009 dal Dott. [REDACTED] notaio in [REDACTED] attestante la storia catastale ventennale dell'immobile a tutto il 30 settembre 2009, la sua identificazione attuale, nonché la proprietà e libertà dello stesso e tutti gli atti e formalità che lo riguardano. Sulla base dei documenti in atti, predispone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Immobile A: Terreno sito in Sestu (CA), località Corti Pisanu, distinto al Catasto Terreni, foglio 3, particella 369, qualità Seminativo, classe 4, superficie 1.872 m ² , reddito dominicale € 1,93, reddito agrario € 1,93, proprietà per 1/1.	
Titolo:	Atto di compravendita (Terreno, foglio 3, mappale 103, sup. 185 m ² e mappale 104, sup. 23.300 m ²)
Notaio	[REDACTED]
A favore di:	
Contro:	
Data:	04/08/1959 – Rep. 43199 – Racc. 9380
Trascrizione:	Cagliari – 05/08/1959 – Cas. 9079 – Art. 8155
Titolo:	Atto per causa di morte (Terreno, foglio 3, mappale 103, sup. 185 m ² e mappale 104, sup. 22.260 m ²)
A favore di:	
Contro:	
Registrazione:	Cagliari – 14/06/1990 – N. 8 – Volume 1073
Trascrizione:	Cagliari – 05/03/2003 – Cas. 10315 – Art. 8077
Note:	Il coniuge superstite, [REDACTED], rinuncia all'eredità con verbale del 11/01/1990, registrato a Cagliari il 07/02/1990 al n° 649. Non risulta, inoltre, pubblicata l'accettazione dell'eredità

Variazione catastale:	Frazionamento
Vecchio identificativo	Catasto Terreni, foglio 3, mappale 104 (22.260 m ²)
Identificativo aggiornato:	Catasto Terreni, foglio 3, mappale 369 (1.872 m ²)
Nota di variazione:	n. 2052.1 del 15/10/2001
Titolo:	Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo n. 3688 del Tribunale di Cagliari del 21/11/2007 (Terreno, foglio 3, mappale 368, sup. 20.388 m ² , mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² e mappale 373, sup. 43 m ²)
A favore di:	
Contro:	(per la quota di proprietà di 1/3)
Iscrizione:	Cagliari – 28/12/2007 – Cas. 51179 – Art. 10023
Titolo:	Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo n. 4011 del Tribunale di Cagliari del 11/12/2007 (Terreno, foglio 3, mappale 368, sup. 20.388 m ² , mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² e mappale 373, sup. 43 m ²)
A favore di:	
Contro:	(per la quota di proprietà di 1/3)
Iscrizione:	Cagliari – 28/12/2007 – Cas. 51180 – Art. 10024
Titolo:	Verbale di pignoramento immobili (Terreno, foglio 3, mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² , sup. 1.872 m ² , mappale 373, sup. 43 m ² e mappale 422, sup. 6.702 m ²)
A favore di:	
Contro:	(per la quota di proprietà di 1/3)
Data notifica:	17/03/2008
Trascrizione:	Cagliari – 16/04/2008 – Cas. 13790 – Art. 9428
Titolo:	Atto di divisione (Terreno, foglio 3, mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² , mappale 373, sup. 43 m ² e mappale 422, sup. 6.702 m ²)
Notaio	
A favore di:	
Contro:	
Data:	13/05/2008 – Rep. 113982 – Vol. 25592
Trascrizione:	Cagliari – 16/05/2008 – Cas. 17723 – Art. 12180
Titolo:	Verbale di pignoramento immobili (Terreno, foglio 3, mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² , sup. 1.872 m ² , mappale 373, sup. 43 m ² e mappale 422, sup. 6.702 m ²)
A favore di:	
Contro:	(per la quota di proprietà di 1/1)
Data notifica:	08/04/2009 – Rep. 714/2009
Trascrizione:	Cagliari – 29/04/2009 – Cas. 13133 – Art. 9342

Il C.T.U., infine, ha acquisito l'estratto di mappa catastale (allegato 1), il certificato di destinazione urbanistica (allegato 7) e l'atto di provenienza ultraventennale (allegato 9) dell'immobile oggetto di pignoramento.

Dopo l'effettuazione del sopralluogo ed in seguito all'esame della documentazione acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Sestu, la Prefettura di Cagliari e l'ANAS, il C.T.U. ha riscontrato che l'immobile pignorato è stato oggetto di esproprio da parte dello stesso ente [REDACTED] ed è attualmente occupato, per la quasi totalità, dalla sede stradale della S.S. 131. Ciò è confermato dal succitato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sestu in data 24 dicembre 2013 nel quale si legge che il mappale 369 *"ricade per l'86,10% circa in viabilità esistente S.S. 131"*.

In data 14 gennaio 1992, il Prefetto di Cagliari ha emesso il Decreto n. 66/1°sett. (allegato 11), con il quale ha autorizzato [REDACTED] a procedere all'occupazione d'urgenza degli immobili di cui al relativo Piano particellare d'esproprio, tra i quali anche i mappali siti in Comune di Sestu ed individuati al Catasto Terreni al foglio 3, particelle 103 e 104, intestati agli [REDACTED]

Successivamente, in data 28 febbraio 1992, l'Impresa Appaltatrice ha proceduto al rilevamento della consistenza degli immobili ed alla loro immissione in possesso per conto de [REDACTED], mediante delimitazione dell'area interessata; nello specifico, con il verbale n. 55 è stata occupata una superficie di 15 m² del mappale 103 e con il verbale n. 56, una superficie di 1.685 m² del mappale 104.

In data 16 ottobre 1996, sono stati redatti i verbali di concordamento n. 8 e n. 10 (allegato 12) per l'esproprio, rispettivamente, dei mappali 104b (attuale 369) di superficie pari a 1.872 m² e 103b (attuale 373) di superficie pari a 43 m².

In data 27 gennaio 1997, il Prefetto di Cagliari ha emesso il Decreto definitivo di esproprio n. 2475/1°sett. (allegato 13), relativo, tra gli altri, ai mappali siti in Comune di Sestu ed individuati al Catasto Terreni al foglio 3, particelle 103b (di 43 m²) e 104b (di 1.872 m²), intestati a [REDACTED]

In data 27 febbraio 2002 (allegato 15), il Prefetto di Cagliari ha attestato che l'avviso ad opponendum è stato pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 37 del 29 ottobre 2001 (allegato 14) e presso l'Albo Pretorio del Comune di Sestu per quindici giorni completi e consecutivi e che durante tale periodo non sono state prodotte opposizioni.

Con nota Prot. CCA-0008371-P del 05 marzo 2014 (allegato 16), [REDACTED] ha confermato tale successione di eventi ed ha aggiunto di aver liquidato alla [REDACTED] (Appaltatrice dei lavori di sistemazione del tratto di SS 131 "Carlo Felice" da Cagliari (loc. Fangario) al km 14+250) gli importi che la stessa aveva anticipato alle Ditte espropriate.

Pertanto, alla luce di tali considerazioni, il C.T.U. afferma che **l'immobile in oggetto (mappale 369) non è nella piena proprietà del debitore pignorato, già in data antecedente il pignoramento**; di conseguenza, compilerà la presente relazione omettendo la sola risposta ai quesiti 7) – "vendita in lotti", 8) – "pignoramento pro quota e nominativi comproprietari", e 13) – "determinazione del valore dell'immobile".

Nell'allegato 2, il C.T.U. evidenzia, nell'estratto di mappa catastale del foglio 3, l'area oggetto di esproprio e la localizzazione dei mappali oggetto del presente procedimento.



QUESITO 2)

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

L'immobile, come risulta dall'allegata “Visura storica per immobile” alla data 10/12/2013 (allegato 3), è distinto al Catasto Terreni, Comune di Sestu (CA), al foglio 3, particella 369, qualità seminativo, classe 4, sup. 1.872 m², reddito dominicale € 1,93, reddito agrario € 1,93.

Attualmente l'immobile risulta, catastalmente, intestato alla sig.ra (proprietà 1/1).

Il lotto è, parzialmente, occupato dalla sede stradale della S.S. 131 e risulta delimitato lungo il confine con le particelle 423 e 424 da una recinzione metallica con paletti metallici infissi nel terreno.

QUESITO 3)

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

Fermo restando quanto espresso nella risposta al quesito 1) con specifico riferimento alla proprietà dell'immobile, il C.T.U. afferma che la descrizione attuale dello stesso è conforme (per localizzazione e dati catastali) a quella contenuta nell'atto di pignoramento e lo individua in maniera inequivocabile.

QUESITO 4)

“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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”

L'identificazione catastale e la relativa planimetria sono coerenti con la consistenza attuale dell'immobile. L'unica difformità riguarda la proprietà dello stesso, attualmente attribuita erroneamente alla sig.ra e non a [REDACTED]

Il C.T.U. rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per l'espletamento delle pratiche necessarie all'aggiornamento catastale.

QUESITO 5)

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

L'attuale strumento urbanistico colloca l'immobile per l'86,10% circa in viabilità esistente S.S. 131 e per il restante 13,90% circa in zona D2 (Industriale, artigianale, commerciale e di deposito – di nuovo insediamento).

L'immobile è, altresì, incluso nello studio del Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica adottato in via definitiva con delibera Commissario ad Acta n. 2 del 18/07/2003, entrato in vigore in data 02/09/2003.

QUESITO 6)

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967”

L'immobile è un semplice lotto di terreno occupato dalla sede stradale della S.S. 131.

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”

Con riferimento a quanto indicato nella risposta al quesito 1), il C.T.U. non risponderà al presente quesito.

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, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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”

Con riferimento a quanto indicato nella risposta al quesito 1), il C.T.U. non risponderà al presente quesito.



“accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”

Come già evidenziato nelle risposte ai quesiti precedenti, l'immobile è stato oggetto di espropriazione per causa di pubblica utilità da parte [REDACTED] ed è attualmente occupato dalla sede stradale della S.S. 131.



“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 non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

QUESITO 11)

“indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo)”

Come già evidenziato nelle risposte ai quesiti precedenti, l'immobile è stato oggetto di espropriazione per causa di pubblica utilità da parte [REDACTED] ed è attualmente occupato dalla sede stradale della S.S. 131.



“rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”

Come già evidenziato nelle risposte ai quesiti precedenti, l'immobile è stato oggetto di espropriazione per causa di pubblica utilità da parte [REDACTED] ed è attualmente occupato dalla sede stradale della S.S. 131.

QUESITO 13)

“determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile”

Con riferimento a quanto indicato nella risposta al quesito 1), il C.T.U. non risponderà al presente quesito.



2.B. Immobile B

QUESITO 1)

“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;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti”

Il C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione agli atti, riscontrando la presenza del certificato notarile redatto in data 20 ottobre 2009 dal [REDACTED] attestante la storia catastale ventennale dell'immobile a tutto il 30 settembre 2009, la sua identificazione attuale, nonché la proprietà e libertà dello stesso e tutti gli atti e formalità che lo riguardano. Sulla base dei documenti in atti, predispone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Immobile B: Terreno sito in Sestu (CA), località Corti Pisanu, distinto al Catasto Terreni, foglio 3, particella 372, qualità Seminativo, classe 4, superficie 142 m ² , reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,15, proprietà per 1/1.	
Titolo:	Atto di compravendita (Terreno, foglio 3, mappale 103, sup. 185 m ² e mappale 104, sup. 23.300 m ²)
Notaio	[REDACTED]
A favore di:	
Contro:	
Data:	04/08/1959 – Rep. 43199 – Racc. 9380
Trascrizione:	Cagliari – 05/08/1959 – Cas. 9079 – Art. 8155
Titolo:	Atto per causa di morte (Terreno, foglio 3, mappale 103, sup. 185 m ² e mappale 104, sup. 22.260 m ²)
A favore di:	
Contro:	
Registrazione:	Cagliari – 14/06/1990 – N. 8 – Volume 1073
Trascrizione:	Cagliari – 05/03/2003 – Cas. 10315 – Art. 8077
Note:	Il coniuge superstite, rinuncia all'eredità con verbale del 11/01/1990, registrato a Cagliari il 07/02/1990 al n° 649. Non risulta, inoltre, pubblicata l'accettazione dell'eredità

Variazione catastale:	Frazionamento
Vecchio identificativo	Catasto Terreni, foglio 3, mappale 103 (185 m ²)
Identificativo aggiornato:	Catasto Terreni, foglio 3, mappale 372 (142 m ²) Catasto Terreni, foglio 3, mappale 373 (43 m ²)
Nota di variazione:	n. 2052.1 del 15/10/2001
Titolo:	Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo n. 3688 del Tribunale di Cagliari del 21/11/2007 (Terreno, foglio 3, mappale 368, sup. 20.388 m ² , mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² e mappale 373, sup. 43 m ²)
A favore di:	
Contro:	
Iscrizione:	Cagliari – 28/12/2007 – Cas. 51179 – Art. 10023
Titolo:	Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo n. 4011 del Tribunale di Cagliari del 11/12/2007 (Terreno, foglio 3, mappale 368, sup. 20.388 m ² , mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² e mappale 373, sup. 43 m ²)
A favore di:	
Contro:	
Iscrizione:	Cagliari – 28/12/2007 – Cas. 51180 – Art. 10024
Titolo:	Verbale di pignoramento immobili (Terreno, foglio 3, mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² , sup. 1.872 m ² , mappale 373, sup. 43 m ² e mappale 422, sup. 6.702 m ²)
A favore di:	
Contro:	
Data notifica:	17/03/2008
Trascrizione:	Cagliari – 16/04/2008 – Cas. 13790 – Art. 9428
Titolo:	Atto di divisione (Terreno, foglio 3, mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² , mappale 373, sup. 43 m ² e mappale 422, sup. 6.702 m ²)
Notaio	
A favore di:	
Contro:	
Data:	13/05/2008 – Rep. 113982 – Vol. 25592
Trascrizione:	Cagliari – 16/05/2008 – Cas. 17723 – Art. 12180
Titolo:	Verbale di pignoramento immobili (Terreno, foglio 3, mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² , sup. 1.872 m ² , mappale 373, sup. 43 m ² e mappale 422, sup. 6.702 m ²)
A favore di:	
Contro:	(per la quota di proprietà di 1/1)
Data notifica:	08/04/2009 – Rep. 714/2009
Trascrizione:	Cagliari – 29/04/2009 – Cas. 13133 – Art. 9342

Il C.T.U., infine, ha acquisito l'estratto di mappa catastale (allegato 1), il certificato di destinazione urbanistica (allegato 7) e l'atto di provenienza ultraventennale (allegato 9) dell'immobile oggetto di pignoramento.

QUESITO 2)

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

L'immobile, come risulta dall'allegata “Visura storica per immobile” alla data 10/12/2013 (allegato 4), è distinto al Catasto Terreni, Comune di Sestu (CA), al foglio 3, particella 372, qualità seminativo, classe 4, sup. 142 m², reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,15.

Attualmente l'immobile risulta, catastalmente, intestato alla sig.ra (proprietà 1/1).

Il lotto, di limitate dimensioni, si trova immediatamente a ridosso dell'area oggetto di espropriazione da parte de ████████, separato dalla particella 373 (immobile C) da una recinzione metallica con paletti metallici infissi nel terreno. Il resto del perimetro è privo di qualunque tipo di recinzione. Il terreno si presenta sistemato a verde.

QUESITO 3)

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

La descrizione attuale dell'immobile è conforme, per localizzazione e dati catastali, a quella contenuta nel pignoramento e lo individua in maniera inequivocabile.

QUESITO 4)

“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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”

L'identificazione catastale e la rappresentazione grafica nell'estratto di mappa sono coerenti con la consistenza e con la proprietà attuale dell'immobile.

QUESITO 5)

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

L'attuale strumento urbanistico colloca l'immobile in zona D2 (Industriale, artigianale, commerciale e di deposito – di nuovo insediamento).

L'immobile è, altresì, incluso nello studio del Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica adottato in via definitiva con delibera Commissario ad Acta n. 2 del 18/07/2003, entrato in vigore in data 02/09/2003.

In particolare, l'attività edilizia è regolata dalle seguenti prescrizioni:

- indice di copertura: 0,40;
- indice fondiario: 4,00 m³/m².

QUESITO 6)

"indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967"

L'immobile è un semplice lotto di terreno privo di manufatti.

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"

La consistenza e la collocazione dell'immobile ne sconsigliano il frazionamento in lotti vendibili autonomamente.

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, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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"

L'immobile è pignorato per la sua interezza.

QUESITO 9)

"accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191;

qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

L'immobile risulta libero, nella piena disponibilità del proprietario. Il C.T.U ha acquisito copia del titolo legittimante il possesso (allegato 10), redatto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento:

Atto di divisione del 13/05/2008, notaio dott. [REDACTED] (Rep. 113982 – Vol. 25592), trascritto a Cagliari il 16/05/2008 (Cas. 17723 – Art. 12180).

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 non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

QUESITO 11)

“indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo)”

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, di indivisibilità o di natura condominiale.

QUESITO 12)

“rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”

Ai sensi del Codice della Strada (art. 16) e del suo Regolamento di esecuzione ed attuazione (art. 26), così come previsto all'art. 22 delle Norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sestu, l'immobile ricade totalmente all'interno della fascia di rispetto ANAS, nella quale vige il vincolo di inedificabilità.

QUESITO 13)

“determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile”

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo detto “a valore di mercato”, che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e dei quali siano noti i prezzi di mercato attuali. Come parametro di confronto è stato assunto il prezzo per metro quadrato di superficie del terreno.

Tenuto conto, quindi, della destinazione urbanistica, dei vincoli derivanti dalla fascia di rispetto ANAS, dello stato di conservazione dell'immobile, delle caratteristiche estrinseche della zona in cui l'immobile è situato (localizzazione, collegamenti, servizi, livello di qualità ambientale...), dei riscontri e delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari, si può supporre che:



Attuale valore unitario di mercato: 10,00 €/m² di superficie catastale.

Pertanto, moltiplicando tale valore unitario per la superficie complessiva si ottiene il seguente valore attuale di mercato:

Valore di mercato: 10,00 €/m² x 142 m² = € 1.420,00 arrotondato a **€ 1.500,00.**



2.C. Immobile C**QUESITO 1)**

“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;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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; acquisisca l'atto di provenienza ultravennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti”

Il C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione agli atti, riscontrando la presenza del certificato notarile redatto in data 20 ottobre 2009 dal [REDACTED] notaio in [REDACTED] attestante la storia catastale ventennale dell'immobile a tutto il 30 settembre 2009, la sua identificazione attuale, nonché la proprietà e libertà dello stesso e tutti gli atti e formalità che lo riguardano.

Sulla base dei documenti in atti, predispone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Immobile C: Terreno sito in Sestu (CA), località Corti Pisanu, distinto al Catasto Terreni, foglio 3, particella 373, qualità Seminativo, classe 4, superficie 43 m ² , reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,04, proprietà per 1/1.	
Titolo:	Atto di compravendita (Terreno, foglio 3, mappale 103, sup. 185 m ² e mappale 104, sup. 23.300 m ²)
Notaio	[REDACTED]
A favore di:	
Contro:	
Data:	04/08/1959 – Rep. 43199 – Racc. 9380
Trascrizione:	Cagliari – 05/08/1959 – Cas. 9079 – Art. 8155
Titolo:	Atto per causa di morte (Terreno, foglio 3, mappale 103, sup. 185 m ² e mappale 104, sup. 22.260 m ²)
A favore di:	
Contro:	
Registrazione:	Cagliari – 14/06/1990 – N. 8 – Volume 1073
Trascrizione:	Cagliari – 05/03/2003 – Cas. 10315 – Art. 8077
Note:	Il coniuge superstite, _____ rinuncia all'eredità con verbale del 11/01/1990, registrato a Cagliari il 07/02/1990 al n° 649. Non risulta, inoltre, pubblicata l'accettazione dell'eredità

Variazione catastale:	Frazionamento
Vecchio identificativo	Catasto Terreni, foglio 3, mappale 103 (185 m ²)
Identificativo aggiornato:	Catasto Terreni, foglio 3, mappale 372 (142 m ²) Catasto Terreni, foglio 3, mappale 373 (43 m ²)
Nota di variazione:	n. 2052.1 del 15/10/2001
Titolo:	Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo n. 3688 del Tribunale di Cagliari del 21/11/2007 (Terreno, foglio 3, mappale 368, sup. 20.388 m ² , mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² e mappale 373, sup. 43 m ²)
A favore di:	
Contro:	
Iscrizione:	Cagliari – 28/12/2007 – Cas. 51179 – Art. 10023
Titolo:	Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo n. 4011 del Tribunale di Cagliari del 11/12/2007 (Terreno, foglio 3, mappale 368, sup. 20.388 m ² , mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² e mappale 373, sup. 43 m ²)
A favore di:	
Contro:	
Iscrizione:	Cagliari – 28/12/2007 – Cas. 51180 – Art. 10024
Titolo:	Verbale di pignoramento immobili (Terreno, foglio 3, mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² , sup. 1.872 m ² , mappale 373, sup. 43 m ² e mappale 422, sup. 6.702 m ²)
A favore di:	
Contro:	
Data notifica:	17/03/2008
Trascrizione:	Cagliari – 16/04/2008 – Cas. 13790 – Art. 9428
Titolo:	Atto di divisione (Terreno, foglio 3, mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² , mappale 373, sup. 43 m ² e mappale 422, sup. 6.702 m ²)
Notaio	
A favore di:	
Contro:	
Data:	13/05/2008 – Rep. 113982 – Vol. 25592
Trascrizione:	Cagliari – 16/05/2008 – Cas. 17723 – Art. 12180
Titolo:	Verbale di pignoramento immobili (Terreno, foglio 3, mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² , sup. 1.872 m ² , mappale 373, sup. 43 m ² e mappale 422, sup. 6.702 m ²)
A favore di:	
Contro:	
Data notifica:	08/04/2009 – Rep. 714/2009
Trascrizione:	Cagliari – 29/04/2009 – Cas. 13133 – Art. 9342

Il C.T.U., infine, ha acquisito l'estratto di mappa catastale (allegato 1), il certificato di destinazione urbanistica (allegato 7) e l'atto di provenienza ultraventennale (allegato 9) dell'immobile oggetto di pignoramento.

Dopo l'effettuazione del sopralluogo ed in seguito all'esame della documentazione acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari, l'Ufficio Tecnico del [REDACTED], la Prefettura di Cagliari e l' [REDACTED] il C.T.U. ha riscontrato che l'immobile pignorato è stato oggetto di esproprio da parte dello stesso ente [REDACTED] ed è attualmente e parzialmente occupato dalla sede stradale della S.S. 131. Ciò è confermato dal succitato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sestu in data 24 dicembre 2013 nel quale si legge che il mappale 373 *"ricade per l'5,90% circa in viabilità esistente S.S. 131"*.

In data 14 gennaio 1992, il Prefetto di Cagliari ha emesso il Decreto n. 66/1°sett. (allegato 11), con il quale ha autorizzato l'ANAS a procedere all'occupazione d'urgenza degli immobili di cui al relativo Piano particellare d'esproprio, tra i quali anche i mappali siti in Comune di Sestu ed individuati al Catasto Terreni al foglio 3, particelle 103 e 104, intestati agli eredi [REDACTED]

Successivamente, in data 28 febbraio 1992, l'Impresa Appaltatrice ha proceduto al rilevamento della consistenza degli immobili ed alla loro immissione in possesso per conto dell' [REDACTED], mediante delimitazione dell'area interessata; nello specifico, con il verbale n. 55 è stata occupata una superficie di 15 m² del mappale 103 e con il verbale n. 56, una superficie di 1.685 m² del mappale 104.

In data 16 ottobre 1996, sono stati redatti i verbali di concordamento n. 8 e n. 10 (allegato 12) per l'esproprio, rispettivamente, dei mappali 104b (attuale 369) di superficie pari a 1.872 m² e 103b (attuale 373) di superficie pari a 43 m².

In data 27 gennaio 1997, il Prefetto di Cagliari ha emesso il Decreto definitivo di esproprio n. 2475/1°sett. (allegato 13), relativo, tra gli altri, ai mappali siti in Comune di Sestu ed individuati al Catasto Terreni al foglio 3, particelle 103b (di 43 m²) e 104b (di 1.872 m²), intestati agli [REDACTED]

In data 27 febbraio 2002 (allegato 15), il Prefetto di Cagliari ha attestato che l'avviso ad opponendum è stato pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 37 del 29 ottobre 2001 (allegato 14) e presso l'Albo Pretorio del Comune di Sestu per quindici giorni completi e consecutivi e che durante tale periodo non sono state prodotte opposizioni.

Con nota Prot. CCA-0008371-P del 05 marzo 2014 (allegato 16), l'ANAS ha confermato tale successione di eventi ed ha aggiunto di aver liquidato alla [REDACTED] (Appaltatrice dei lavori di sistemazione del tratto di SS 131 "Carlo Felice" da Cagliari (loc. Fangario) al km 14+250) gli importi che la stessa aveva anticipato alle Ditte espropriate.

Pertanto, alla luce di tali considerazioni, il C.T.U. afferma che **l'immobile in oggetto (mappale 369) non è nella piena proprietà del debitore pignorato, già in data antecedente il pignoramento**; di conseguenza, compilerà la presente relazione omettendo la sola risposta ai quesiti 7) – "vendita in lotti", 8) – "pignoramento pro quota e nominativi comproprietari", e 13) – "determinazione del valore dell'immobile".

Nell'allegato 2, il C.T.U. evidenzia, nell'estratto di mappa catastale del foglio 3, l'area oggetto di esproprio e la localizzazione dei mappali oggetto del presente procedimento.



QUESITO 2)

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

L'immobile, come risulta dall'allegata “Visura storica per immobile” alla data 10/12/2013 (allegato 5), è distinto al Catasto Terreni, Comune di Sestu (CA), al foglio 3, particella 373, qualità seminativo, classe 4, sup. 43 m², reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,04.

Attualmente l'immobile risulta, catastalmente, intestato alla sig.ra (proprietà 1/1).

Il lotto è, parzialmente, occupato dalla sede stradale della S.S. 131 e risulta delimitato lungo il confine con la particella 372 da una recinzione metallica con paletti metallici infissi nel terreno.

QUESITO 3)

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

Fermo restando quanto espresso nella risposta al quesito 1) con specifico riferimento alla proprietà dell'immobile, il C.T.U. afferma che la descrizione attuale dello stesso è conforme (per localizzazione e dati catastali) a quella contenuta nell'atto di pignoramento e lo individua in maniera inequivocabile.

QUESITO 4)

“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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”

L'identificazione catastale e la relativa planimetria sono coerenti con la consistenza attuale dell'immobile. L'unica difformità riguarda la proprietà dello stesso, attualmente attribuita erroneamente alla sig.ra e non al

Il C.T.U. rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per l'espletamento delle pratiche necessarie all'aggiornamento catastale.

QUESITO 5)

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

L'attuale strumento urbanistico colloca l'immobile per l'5,90% circa in viabilità esistente S.S. 131 e per il restante 94,10% circa in zona D2 (Industriale, artigianale, commerciale e di deposito – di nuovo insediamento).

L'immobile è, altresì, incluso nello studio del Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica adottato in via definitiva con delibera Commissario ad Acta n. 2 del 18/07/2003, entrato in vigore in data 02/09/2003.

QUESITO 6)

"indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967"

L'immobile è un semplice lotto di terreno occupato dalla sede stradale della S.S. 131.

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"

Con riferimento a quanto indicato nella risposta al quesito 1), il C.T.U. non risponderà al presente quesito.

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, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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"

Con riferimento a quanto indicato nella risposta al quesito 1), il C.T.U. non risponderà al presente quesito.



QUESITO 9)

“accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”

Come già evidenziato nelle risposte ai quesiti precedenti, l'immobile è stato oggetto di espropriazione per causa di pubblica utilità da parte dell'██████████ ed è attualmente occupato dalla sede stradale della S.S. 131.



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 non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

QUESITO 11)

“indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo)”

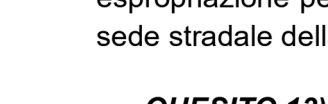
Come già evidenziato nelle risposte ai quesiti precedenti, l'immobile è stato oggetto di espropriazione per causa di pubblica utilità da parte dell'██████████ ed è attualmente occupato dalla sede stradale della S.S. 131.



QUESITO 12)

“rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”

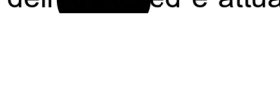
Come già evidenziato nelle risposte ai quesiti precedenti, l'immobile è stato oggetto di espropriazione per causa di pubblica utilità da parte dell'██████████ ed è attualmente occupato dalla sede stradale della S.S. 131.



QUESITO 13)

“determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile”

Con riferimento a quanto indicato nella risposta al quesito 1), il C.T.U. non risponderà al presente quesito.



2.D. Immobile D**QUESITO 1)**

“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;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti”

Il C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione agli atti, riscontrando la presenza del certificato notarile redatto in data 20 ottobre 2009 dal Dott. Luigi Polli, notaio in Cagliari, attestante la storia catastale ventennale dell'immobile a tutto il 30 settembre 2009, la sua identificazione attuale, nonché la proprietà e libertà dello stesso e tutti gli atti e formalità che lo riguardano.

Sulla base dei documenti in atti, predispone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Immobile D: Terreno sito in Sestu (CA), località Corti Pisanu, distinto al Catasto Terreni, foglio 3, particella 422, qualità Seminativo, classe 4, superficie 6.702 m², reddito dominicale € 6,92, reddito agrario € 6,92, proprietà per 1/1.	
Titolo:	Atto di compravendita (Terreno, foglio 3, mappale 103, sup. 185 m² e mappale 104, sup. 23.300 m²)
Notaio	██████████
A favore di:	_____
Contro:	_____
Data:	04/08/1959 – Rep. 43199 – Racc. 9380
Trascrizione:	Cagliari – 05/08/1959 – Cas. 9079 – Art. 8155
Titolo:	Atto per causa di morte (Terreno, foglio 3, mappale 103, sup. 185 m² e mappale 104, sup. 22.260 m²)
A favore di:	_____
Contro:	_____
Registrazione:	Cagliari – 14/06/1990 – N. 8 – Volume 1073
Trascrizione:	Cagliari – 05/03/2003 – Cas. 10315 – Art. 8077
Note:	Il coniuge superstite, _____, rinuncia all'eredità con verbale del 11/01/1990, registrato a Cagliari il 07/02/1990 al n° 649. Non risulta, inoltre, pubblicata l'accettazione dell'eredità

Variazione catastale:	Frazionamento
Vecchio identificativo	Catasto Terreni, foglio 3, mappale 104 (22.260 m ²)
Identificativo aggiornato:	Catasto Terreni, foglio 3, mappale 368 (20.388 m ²)
Nota di variazione:	n. 2052.1 del 15/10/2001
Titolo:	Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo n. 3688 del Tribunale di Cagliari del 21/11/2007 (Terreno, foglio 3, mappale 368, sup. 20.388 m ² , mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² e mappale 373, sup. 43 m ²)
A favore di:	
Contro:	(per la quota di proprietà di 1/3)
Iscrizione:	Cagliari – 28/12/2007 – Cas. 51179 – Art. 10023
Titolo:	Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo n. 4011 del Tribunale di Cagliari del 11/12/2007 (Terreno, foglio 3, mappale 368, sup. 20.388 m ² , mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² e mappale 373, sup. 43 m ²)
A favore di:	
Contro:	(per la quota di proprietà di 1/3)
Iscrizione:	Cagliari – 28/12/2007 – Cas. 51180 – Art. 10024
Variazione catastale:	Frazionamento
Vecchio identificativo	Catasto Terreni, foglio 3, mappale 368 (20.388 m ²)
Identificativo aggiornato:	Catasto Terreni, foglio 3, mappale 422 (6.702 m ²)
Nota di variazione:	n. 91532.1 del 19/02/2008
Titolo:	Verbale di pignoramento immobili (Terreno, foglio 3, mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² , sup. 1.872 m ² , mappale 373, sup. 43 m ² e mappale 422, sup. 6.702 m ²)
A favore di:	
Contro:	(per la quota di proprietà di 1/3)
Data notifica:	17/03/2008
Trascrizione:	Cagliari – 16/04/2008 – Cas. 13790 – Art. 9428
Titolo:	Atto di divisione (Terreno, foglio 3, mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² , mappale 373, sup. 43 m ² e mappale 422, sup. 6.702 m ²)
Notaio	
A favore di:	
Contro:	
Data:	13/05/2008 – Rep. 113982 – Vol. 25592
Trascrizione:	Cagliari – 16/05/2008 – Cas. 17723 – Art. 12180

Titolo:	Verbale di pignoramento immobili (Terreno, foglio 3, mappale 369, sup. 1.872 m ² , mappale 372, sup. 142 m ² , sup. 1.872 m ² , mappale 373, sup. 43 m ² e mappale 422, sup. 6.702 m ²)
A favore di:	
Contro:	(per la quota di proprietà di 1/1)
Data notifica:	08/04/2009 – Rep. 714/2009
Trascrizione:	Cagliari – 29/04/2009 – Cas. 13133 – Art. 9342

Il C.T.U., infine, ha acquisito l'estratto di mappa catastale (allegato 1), il certificato di destinazione urbanistica (allegato 7) e l'atto di provenienza ultraventennale (allegato 9) dell'immobile oggetto di pignoramento.

QUESITO 2)

“descrive, 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.)”

L'immobile, come risulta dall'allegata “Visura storica per immobile” alla data 10/12/2013 (allegato 6), è distinto al Catasto Terreni, Comune di Sestu (CA), al foglio 3, particella 422, qualità seminativo, classe 4, sup. 6.702 m², reddito dominicale € 6,92, reddito agrario € 6,92.

Attualmente l'immobile risulta, catastalmente, intestato alla sig.ra (proprietà 1/1).

Il lotto è collocato tra la S.S.131 e l'È separato da quest'ultima tramite una recinzione in C.A. con sovrastanti pannelli in fibrocemento; il confine a nord, di separazione con il mappale 378, è realizzato con una recinzione metallica con paletti metallici infissi nel terreno. Il resto del perimetro è privo di qualunque tipo di recinzione.

Il terreno risulta in buono stato di conservazione e si presenta arato e seminato; al suo interno, in corrispondenza dello spigolo a nord-ovest è presente un pozzo.

QUESITO 3)

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

La descrizione attuale dell'immobile è conforme, per localizzazione e dati catastali, a quella contenuta nel pignoramento e lo individua in maniera inequivocabile.



QUESITO 4)

“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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”

L'identificazione catastale e la rappresentazione grafica nell'estratto di mappa sono coerenti con la consistenza e con la proprietà attuale dell'immobile.

QUESITO 5)

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

L'attuale strumento urbanistico colloca l'immobile in zona D2 (Industriale, artigianale, commerciale e di deposito – di nuovo insediamento).

L'immobile è, altresì, incluso nello studio del Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica adottato in via definitiva con delibera Commissario ad Acta n. 2 del 18/07/2003, entrato in vigore in data 02/09/2003.

In particolare, l'attività edilizia è regolata dalle seguenti prescrizioni:

- indice di copertura: 0,40;
- indice fondiario: 4,00 m³/m².

QUESITO 6)

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967”

L'immobile è un semplice lotto di terreno privo di corpi di fabbrica. La recinzione presente sul confine nord è stata realizzata in seguito al rilascio della Autorizzazione Edilizia n. 290 del 02/10/1989 (allegato 8).

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”

La consistenza e la collocazione dell'immobile ne sconsigliano il frazionamento in lotti vendibili autonomamente.

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, solo previa

autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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"

L'immobile è pignorato per la sua interezza.

QUESITO 9)

"accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio"

L'immobile risulta libero, nella piena disponibilità del proprietario. Il C.T.U ha acquisito copia del titolo legittimante il possesso (allegato 10), redatto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento:

Atto di divisione del 13/05/2008, notaio dott. [REDACTED] (Rep. 113982 – Vol. 25592), trascritto a Cagliari il 16/05/2008 (Cas. 17723 – Art. 12180).

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 non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

QUESITO 11)

"indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo)"

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, di indivisibilità o di natura condominiale.

QUESITO 12)

"rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto"

Ai sensi del Codice della Strada (art. 16) e del suo Regolamento di esecuzione ed attuazione (art. 26), così come previsto all'art. 22 delle Norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sestu, parte dell'immobile ricade all'interno della fascia di rispetto ANAS, nella quale vige il vincolo di inedificabilità.

“determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile”

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo detto “a valore di mercato”, che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e dei quali siano noti i prezzi di mercato attuali. Come parametro di confronto è stato assunto il prezzo per metro quadrato di superficie del terreno.

Tenuto conto, quindi, della destinazione urbanistica, dei vincoli derivanti dalla fascia di rispetto ANAS, dello stato di conservazione dell'immobile, delle caratteristiche estrinseche della zona in cui l'immobile è situato (localizzazione, collegamenti, servizi, livello di qualità ambientale...), dei riscontri e delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari, si può supporre che:

Attuale valore unitario di mercato: 40,00 €/m² di superficie catastale.

Pertanto, moltiplicando tale valore unitario per la superficie complessiva si ottiene il seguente valore attuale di mercato:

Valore di mercato: $40,00 \text{ €/m}^2 \times 6.702 \text{ m}^2 = \text{€ } 268.080,00$ arrotondato a **€ 268.000,00.**

Con la presente relazione che si compone di n.27 pagine e di n.17 allegati (la documentazione fotografica, composta da n.6 scatti, è contenuta nell'allegato 17), il C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 06 marzo 2014

Il C.T.U.
Dott. Ing. Mauro Porcu