

1. Premessa

La sottoscritta ing. Daniela Sechi, regolarmente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 8040 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Cagliari, con studio in via Carboni Boi n. 14 a Cagliari, è stata nominata C.T.U. dal G.E. dott.ssa Flaminia Ielo nell'esecuzione immobiliare R.Es. 677/1995 e ha accettato l'incarico pronunciando il giuramento di rito in data 28 giugno 2023.

L'incarico prevedeva:

1. a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.. 1) 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.);

2. 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;
3. proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal catasto (cc.dd. Immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
4. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 L. 47/1985, è richiesto che *le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
5. 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);

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

2. Elenco degli immobili pignorati

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare l'immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

- Terreno sito nel Comune di Gonnosfanadiga, censito al N.C.T. del Comune di Gonnosfanadiga al Foglio 8, particella 1, della dimensione di 2 ettari 33 are 30 centiare;

A tal proposito si precisa che l'identificazione catastale riportata nella nota di trascrizione di rinnovamento di pignoramento non è del tutto corretta infatti il dato catastale corretto sarebbe



Terreno censito al N.C.T. del Comune di Gonnosfanadiga SEZ D, foglio 8, particella 1, della dimensione di ettari 21.33.30 oppure, Terreno censito al N.C.T. del Comune di Gonnosfanadiga, foglio 408, particella 1, della dimensione di ettari 21.33.30.

3. Svolgimento delle attività peritali

A seguito del conferimento dell'incarico la scrivente procedeva all'effettuazione di indagini presso:

- N.C.T. dell'Ufficio Provinciale di Cagliari, acquisendo visure attuali e storiche, planimetrie ed estratti di mappa;
- Uffici del Comune di Gonnosfanadiga per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica;
- immobile pignorato per la constatazione dello stato dei luoghi;
- agronomi utili ai fini dell'attribuzione del valore di mercato, individuato in relazione a caratteristiche oggettive.

4. Risposte ai quesiti

1.

a) Documentazione

Terreno sito in Gonnosfanadiga distinto al N.C.T. Foglio 408 particella 1		
Documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.	SI	NO
Estratto Catasto		X
Certificato delle iscrizioni e trascrizioni ventennio		X
Certificato Notarile		X

b) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile sottoposto a pignoramento:

Identificativi catastali: N.C.T. Comune di Gonnosfanadiga Foglio 408 Mappale 1:

1. TRASCRIZIONE del 25/02/1992 - Registro Particolare 3979 Registro Generale 5223
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 704/92 del 19/02/1992
ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;



2. ISCRIZIONE del 12/07/1995 - Registro Particolare 2558 Registro Generale 18614
Pubblico ufficiale GIAGHEDDU GIOVANNI Repertorio 12482 del 15/07/1975
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 517 del 1975 Annotazione n. 1663 del 19/04/1999
(CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 08/08/1995 - Registro Particolare 14295 Registro Generale
21032 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 31/07/1995
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 11697 del 12/06/2015

4. ISCRIZIONE del 10/06/1996 - Registro Particolare 1612 Registro Generale 12344
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 871 del 22/03/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 1960 del 03/06/2016

5. TRASCRIZIONE del 20/05/1997 - Registro Particolare 8160 Registro Generale
12022 Pubblico ufficiale PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE SARDA Repertorio
5/45 del 06/05/1997 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU'
COATTIVA

6. TRASCRIZIONE del 02/06/1997 - Registro Particolare 8872 Registro Generale
13075 Pubblico ufficiale PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE SARDA Repertorio
5/57 del 19/05/1997 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU'
COATTIVA

7. TRASCRIZIONE del 19/03/1998 - Registro Particolare 4360 Registro Generale 6489
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI Repertorio 263/98 del
20/02/1998 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

8. TRASCRIZIONE del 11/02/2002 - Registro Particolare 4537 Registro Generale 6034
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 60/1182 del 04/02/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



9. TRASCRIZIONE del 13/07/2002 - Registro Particolare 26956 Registro Generale 33989 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE Repertorio 95/534 del 06/07/1989 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
10. TRASCRIZIONE del 17/09/2005 - Registro Particolare 22124 Registro Generale 33167 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 52/738 del 19/07/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
11. TRASCRIZIONE del 15/04/2013 - Registro Particolare 7266 Registro Generale 9343 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 494 del 01/02/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
12. TRASCRIZIONE del 12/06/2015 - Registro Particolare 11697 Registro Generale 14839 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1651/1995 del 31/07/1995 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IN RINNOVAZIONE Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14295 del 1995 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2740 del 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI);
13. TRASCRIZIONE del 07/09/2015 - Registro Particolare 19198 Registro Generale 24002 Pubblico ufficiale GHIGLIERI PAOLA Repertorio 20545 del 30/11/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';
14. ISCRIZIONE del 03/06/2016 - Registro Particolare 1960 Registro Generale 15095 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 871 del 22/03/1996 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1612 del 1996 Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2739 del 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) Immobili precedenti

Relativamente all'ultimo ventennio, 2005-2025, si è riscontrata continuità nelle trascrizioni.

- c) Si allega la mappa catastale che consente una corretta individuazione del bene anche se si precisa che attualmente il terreno non è recintato e/o delimitato in



alcun modo. Si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gonnosfanadiga;

- d) Nell'ultimo ventennio non vi sono state compravendite;
- e) Si allega il certificato di stato civile dell'esecutato;

Descrizione del bene pignorato

Il terreno si trova in una zona distante circa 10 km dal centro del paese di Gonnosfanadiga, ad una altitudine di circa 300 metri sul livello del mare, è raggiungibile attraverso la viabilità locale (senza nome) e successivamente con delle strade di campagna, per alcuni tratti poco battute e quindi difficoltose da percorrere. Si tratta di un terreno cespugliato, composto da macchia mediterranea e al suo interno ci sono acclività importanti che lo rendono difficile per tutti gli usi, fatta eccezione per il pascolo. Oltre alla macchia mediterranea sono presenti anche sporgenze rocciose, anche esse incompatibili per tutti gli utilizzi, eccetto il pascolo.

Nella zona NW una porzione di terreno è attraversata da un fiume.

I terreni limitrofi, ovviamente recintati, sono utilizzati per il pascolo di bestiame, perlopiù capre e pecore.

15. Conformità tra il pignoramento e il bene

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento sono i dati identificativi vecchi. Infatti con la meccanizzazione del catasto, i terreni non venivano più identificati attraverso sezione (A-B-C-D), bensì queste lettere venivano sostituite da numeri. Nel nostro caso la lettera D della sezione è stata sostituita con il numero **4**, a cui è seguito il numero del mappale, in questo caso **08**. Se oggi si dovesse fare anche una semplice visura catastale con quei dati non si troverebbe nulla. Il nuovo dato catastale è: Terreno censito al N.C.T. del Comune di Gonnosfanadiga, foglio 408, particella 1.

16. Accatastamento

Non pare ci siano fabbricati da accatastare.

17. Strumento urbanistico comunale e conformità

Il terreno ricade in zona E – AGRICOLA secondo il piano di fabbricazione vigente ed è sottoposto ai seguenti vincoli:

- Fascia dei 150 metri dei corsi d'acqua – P.P.R.;
- Parco Geominerario Storico della Sardegna (D.M. 16.10.01);
- Beni identitari (parco geo minerale ambientale e storico della Sardegna e aree dell'organizzazione mineraria);
- Bosco;



Le prescrizioni urbanistico edilizie sono quelle riportate nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione.

18. Immobile libero o occupato

Al momento dell'accesso ai luoghi, da quanto si è potuto visionare vista l'entità della superficie, il terreno era libero e non utilizzato in maniera continuativa

19. Assegnazione casa coniugale

Non del caso.

20. Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

Non vi sono vincoli storico-artistico né di inalienabilità o indivisibilità.

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

Non vi sono pesi gravanti sull'immobile.

22. Valore immobile

Considerato quanto esposto sulla descrizione del bene, si ritiene che l'unico utilizzo che potrebbe farsi del terreno è quello del pascolo. Una possibilità di vendita infatti potrebbe essere data dalla volontà di qualche azienda confinante di voler ampliare la propria attività. Ovviamente quanto sopra esposto è frutto di una opinione personale e non è detto che poi questa possibilità riesca a concretizzarsi.

Detto ciò, si ritiene che un valore congruo e appetibile per il mercato possa essere di €/ha 5.000,00.

Superficie commerciale [ha]	21.33.30
Valore [€/mq]	5000,00
Valore immobile [€]	106.000,00

23. Spese fisse di gestione o di manutenzione

Non sono presenti spese fisse.



5. Elenco allegati

5.1. Mappa catastale;

5.2. Atto di provenienza;

5.3. Certificato stato civile;

5.4. Visura storica N.C.T.;

5.5. Ispezioni ipotecarie;

5.6. Documentazione fotografica;

Cagliari, 27/09/2024

