STUDIO TECNICO
Ettore Crobu Dottore Agronomo
Via Rossini n° 44
09128 CAGLIARI
TEL./FAX 0704560965

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice della Esecuzione Dott. Francesco De Giorgi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 89/2024 R.g.es.

CREDITORE

XXXX

(AVV.TO XXXXXX)
(AVV.TO XXXXX)
(AVV.TO XXXX)

CONTRO

DEBITORE

XXXX

IL C.T.U.
Ettore Crobu - Dottore Agronomo

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La presente relazione di consulenza tecnica si compone dei seguenti paragrafi:

1. **Premessa** **pag. 4**
2. **Descrizione delle operazioni** **pag. 9**
3. **Check list** **pag. 11**
4. **Risposta ai quesiti** **pag. 12**
   - **4.1. in risposta al 1° quesito** **pag. 12**
   - **4.2. in risposta al 2° quesito** **pag. 12**
   - **4.3. in risposta al 3° quesito** **pag. 18**
   - **4.4. in risposta al 4° quesito** **pag. 22**
   - **4.5. in risposta al 5° quesito** **pag. 22**
   - **4.6. in risposta al 6° quesito** **pag. 23**
   - **4.7. in risposta al 7° quesito** **pag. 26**
   - **4.8. in risposta all'8° quesito** **pag. 27**
   - **4.9. in risposta al 9° quesito** **pag. 27**
   - **4.10 in risposta al 10° quesito** **pag. 28**
   - **4.11 in risposta all'11° quesito** **pag. 29**
   - **4.12 in risposta al 12° quesito** **pag. 31**
   - **4.13 in risposta al 13° quesito** **pag. 31**
   - **4.14 in risposta al 14° quesito** **pag. 34**
   - **4.15 in risposta al 15° quesito** **pag. 34**
5. **Conclusioni** **pag. 35**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

Allegati

1. **Allegato fotografico**
2. **Verbale del 23.01.2025**
3. **Verbale del 28.02.2025**
4. **Informativa debitore - Ricevuta di avvenuta consegna PEC**
5. **Ispezione ipotecaria del 13.03.2025**
6. **N.C.E.U. – Visura e planimetria catastale**
7. **N.C.T. - Mappa e visura catastale**
8. **Atto di compravendita del 28.09.2006**
9. **Successioni del 2006 e 2007**
10. **Certificato Anagrafico di Stato Civile**
11. **Inquadramento su ortofoto**
12. **Planimetria casa di civile abitazione**
13. **Stralcio N.T.A.**
14. **Concessione Edilizia 19.06.1970**
15. **Concessione Edilizia n.58 del 1984**
16. **Planimetrie con difformità riscontrate**
17. **Certificato di residenza**
18. **Risposta Agenzia delle Entrate**
19. **Quotazioni OMI**
20. **Scheda di stima**
21. **Check list**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

1) PREMESSA

Il sottoscritto Ettore Crobu, di professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, e-mail: etcrobu@tiscali.it, PEC: ettore.crobu@pec.epap.it, tel/fax: 0704560965, con Decreto di Nomina del 29 ottobre 2024 veniva nominato CTU dal Giudice Dott. Francesco De Giorgi nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 89/2024 tra XXXX e XXXX.

Con decreto del 29 Ottobre 2024 il signor Giudice affidava l'incarico al sottoscritto con i seguenti quesiti:

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

2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie

(calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un ***giudizio di congruità/incongruità del canone fissato*** *(ed indicando il deprezzamento subito*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

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

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

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

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;

2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di consulenza si sono svolte presso l'immobile oggetto di pignoramento; durante il sopralluogo sono state scattate numerose fotografie, parte delle quali sono allegate alla presente relazione (allegato n. 1).

I lavori sono poi proseguiti nello studio professionale del sottoscritto. Sono state compiute accurate indagini tecniche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Villamassargia e presso l'Agenzia delle Entrate; sono stati esaminati tutti i documenti presenti negli atti di causa; sono state svolte tutte le indagini di mercato presso tecnici, professionisti, operatori del settore, il tutto valutato alla luce della personale conoscenza del sottoscritto CTU acquisita in occasione di analoghi incarichi professionali.

Incontro del 23 gennaio 2025

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 23.01.2025 alle ore 10.00 presso i luoghi oggetto di causa (allegato n. 2).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: nessuno
- per la parte **debitrice**: Sig. XXXX (Figlia della Sig.ra XXXX)
- per l'**Istituto Vendite Giudiziarie**: Sig. XXXX

Durante l'incontro si è proceduto a individuare e visionare i beni oggetti di perizia. Si rileva che la Sig. XXXX risiede presso il bene oggetto di perizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

Incontro del 28 febbraio 2025

Le operazioni peritali sono proseguite il 28.02.2025 alle ore 10.00 presso i luoghi oggetto di perizia. (allegato n. 3).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: nessuno
- per la parte **debitrice**: Sig.ra XXXX
- per l'**Istituto Vendite Giudiziarie**: Sig. XXXX

Durante l'incontro si è proseguito ad eseguire i rilievi metrici dell'edificio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

3) CHECK LIST

TRIBUNALE DI		**CAGLIARI**			
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'					
Creditore Procedente					
Debitore					
Titolo		**Mutuo ipotecario**			
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo		€	147.552,20
Pignoramento	R.G.	R.P.			
Annotaz./trascriz.	13768	10793	di data		02/05/2024
Atti opponibili?	no	Quali?			
		Data di notifica (497 c.p.c.)			06/04/2024
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)			10/04/2024
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.			19/04/2024
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo			si
Documentazione depositata		precetto			si
		atto di pignoramento			si
		nota di trascrizione			si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale			si
Istanza di vendita					
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)			22/04/2024
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Data dep. documentazione			22/05/2024
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?			no
		Numero immobili pignorati			1
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)					si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i					
N. estratto/i catastale/i depositato/i					
Individuazione beni pignorati		Immobile ubicato presso il Comune di Villamassargia (CA) in Viale Stazione n.1 - Strada Provinciale Villamassargia-Domusnovas SNC (Sezione A, Foglio 9, Particella 709, subalterno 4)			

	Nome	(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.		no
		no
		no

	Nome	(si/no)
Notifica ex. art.599 c.p.c.		no
		no
		no

	Nome
Annotazione altri pignorament	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

4) RISPOSTA AI QUESITI

4.1 - in risposta al 1° quesito

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

In data 12/11/2024 il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno alla signora XXXX "*l'informativa per il debitore*", predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, che è stata ricevuta in data 15/11/2024. Si allega la ricevuta di avvenuta consegna e le ricevute delle raccomandate (allegato n. 4).

4.2 - in risposta al 2° quesito

"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"

Dalla verifica della documentazione presente agli atti si evince la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c..

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare in data 13/03/2025 l'ispezione ipotecaria sul nominativo della sig.ra XXXX presso il sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, che si allega alla presente relazione (allegato n. 5).

Dall'analisi della certificazione notarile del Notaio Dott. XXXX, del distretto notarile di Perugia, agli atti di causa, e dall'Ispezione ipotecaria emerge quanto segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

Quadro sinottico provenienza nel ventennio

I. **COMPRAVENDITA** trascritta il 28.09.2006 al numero 26871 di formalità, rogito Dott. Giua Marassi Vittorio del 25.09.2006, Repertorio 128223/29507.

1. **A favore:**
   - XXXX nato a Carbonia il XXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
2. **Contro**:
   - XXXX nata a Domusnovas (SU) il XXXX per i diritti di ½ di piena proprietà;
   - XXXX nata a Carbonia il XXXX per i diritti di ½ di piena proprietà.

Immobili siti nel Comune di Villamassargia, Strada Provinciale Villamassargia Domusnovas snc distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 9 particella 709 sub 4 e al Catasto Terreni al Foglio 109 particella 835 (ex Foglio 109 p.lle 253-254, ex Foglio 9 p.lle 253-254).

II. Dichiarazione di **SUCCESSIONE** devoluta per legge, presentata all'ufficio di Cagliari il 21.09.2006 al n. 49/79, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il 08.10.2007 al numero 26495 di formalità.

1. **A favore:**
   - XXXX nata a Domusnovas (SU) il XXXX per i diritti di ½ di piena proprietà;
   - XXXX nata a Carbonia il XXXX per i diritti di ½ di piena proprietà.
2. **Contro**:
   - XXXX nato a Villamassargia (SU) il XXX, deceduto il XXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

Immobili siti nel Comune di Villamassargia, Strada Provinciale Villamassargia Domusnovas snc distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 9 particella 709 sub 4 e al Catasto Terreni al Foglio 109 particella 835 (ex Foglio 109 p.lle 253-254, ex Foglio 9 p.lle 253-254).

III. Atto notarile pubblico di **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** a rogito del Dott. Giua Marassi Vittorio, Notaio in Cagliari, del 25.09.2006 repertorio n.128223/29507, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il 28.09.2006 al numero 26872 di formalità.

3. **A favore:**
   - XXXX nata a Domusnovas (SU) il XXXX per i diritti di ½ di piena proprietà;
   - XXXX nata a Carbonia il XXXX per i diritti di ½ di piena proprietà.
4. **Contro**:
   - XXXX nato a Villamassargia (SU) il XXXX, deceduto il XXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Immobili siti nel Comune di Villamassargia, Strada Provinciale Villamassargia Domusnovas snc distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 9 particella 709 sub 4 e al Catasto Terreni al Foglio 109 particella 835 (ex Foglio 109 p.lle 253-254, ex Foglio 9 p.lle 253-254).

Ante ventennio

IV. Area già di proprietà di XXXX nato a Villamassargia (SU) il XXX pervenuta con atto notarile di **COMPRAVENDITA** trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

27.12.1983 al numero 21700 di formalità, rogito Dott. Giua Marassi Vittorio del 28.11.1983, Repertorio 27567.

"b) predisponga, sulla base dei documenti 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"

Formalità pregiudizievoli

I. **IPOTECA VOLONTARIA** n. 6873 del 28/09/2006 a rogito Giua Marassi Vittorio, Notaio in Cagliari, del 25.09.2006, Repertorio 128224/29508.

1. **A favore:**
   - XXXX – Milano – XXXX
2. **Contro:**
   - XXXX nato a Carbonia il XXXX;

per € 234.000,00 di cui € 156.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni.

II. **IPOTECA LEGALE** n. 5051 del 04/06/2010, Pubblico Ufficiale Equitalia Sardegna S.P.A. Agente di Riscossione Cagliari di Sassari, in data 20.05.2010, Repertorio 4169/2010.

1. **A favore:**
   - XXX con sede in Sassari XXXX
2. **Contro:**
   - XXXX nato a Carbonia il XXXX;

per € 30.569,02 di cui € 15.284,51 per capitale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

III. **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** n. 5030 del 08/11/2021, Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, in data 05.11.2021, Repertorio 4167/2521.

1. **A favore:**
   - Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma XXX
2. **Contro:**
   - XXXX nata a Carbonia il XXXX;

per € 514.464,70 di cui € 257.232,35 per capitale.

IV. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n. 10793 del 02/05/2024, Pubblico Ufficiale UNEP Corte di Appello di Cagliari, in data 11.04.2024, Repertorio 1818.

1. **A favore:**
   - XXXX con sede in Conegliano (TV)
2. **Contro:**
   - XXXX nata a Carbonia il XXXX;

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla lettura del certificato notarile del Notaio XXXX del 21 maggio 2024, presente negli atti di causa.

Relativamente all'ultimo ventennio, sulla base della certificazione notarile presente agli atti, sussiste continuità nelle trascrizioni.

"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'art. 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".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire la mappa, le visure e planimetria catastale (allegato n. 6 e 7). Per quanto attiene il Certificato di Destinazione Urbanistica non si è provveduto a richiederlo in quanto trattasi di un fabbricato.

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

Dalla verifica della documentazione il sottoscritto ha provveduto ad estrarre gli atti di provenienza ultraventennale (allegato n. 8 e 9).

"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.".

In data 13 novembre 2024 il sottoscritto richiedeva all'Ufficio servizi demografici del Comune di Villamassargia il certificato di stato civile dell'esecutata.

Il Comune di Villamassargia inviava il Certificato Anagrafico di Stato Civile della Sig. XXXX che in data 13.11.2024 risulta di "stato libero".

Per una visione più dettagliata del certificato si rimanda all'allegato n.10.

4.3 - in risposta al 3° quesito

"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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.)".

L'immobile è ubicato nel comune di Villamassargia, in prossimità della Strada provinciale Villamassargia-Domusnovas denominata recentemente Viale Stazione n.1.

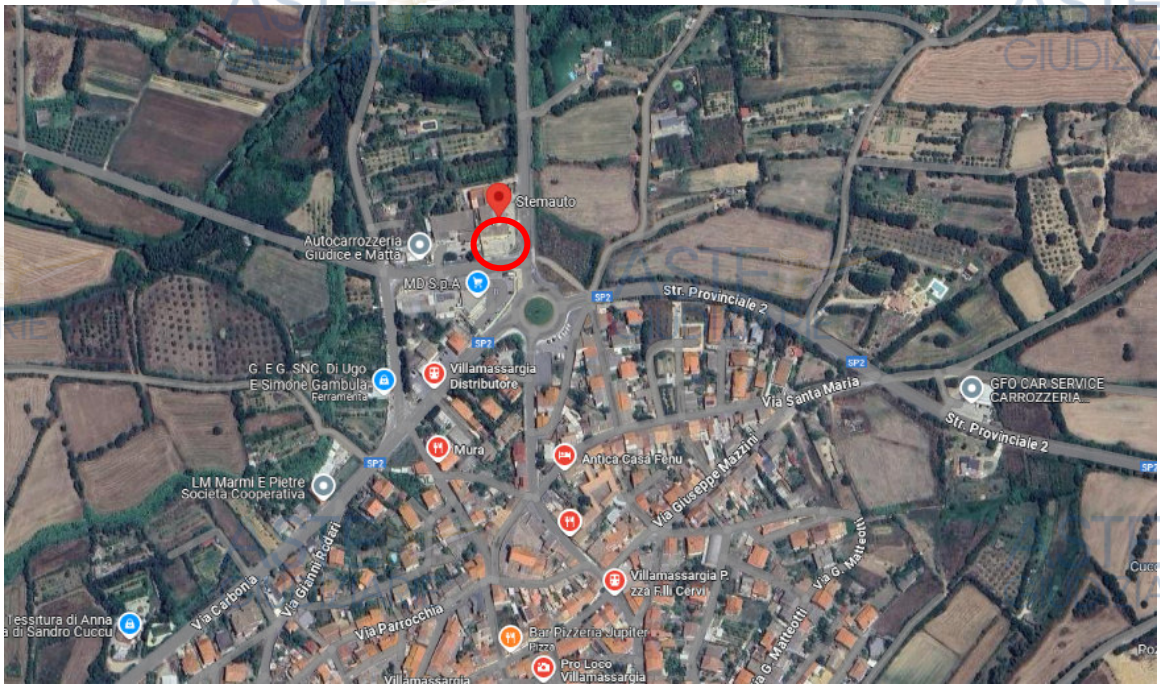


Figura 1. Immobili ubicati presso il Comune di Villamassargia – Viale Stazione n.1

Il bene confina a nord con altra proprietà, a est con la Strada Provinciale Villamassargia-Domusnovas, a sud con altra proprietà e a ovest con la particella 836.

Per una visione più dettagliata si rimanda all'inquadramento su ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale (allegati n.11).

Si segnala che dal confronto tra i fogli catastali e l'ortofoto emerge la presenza di una traslazione del dato catastale, come spesso avviene nel sistema informatico GIS (Geographical Information System).

Il bene è ubicato nel Comune censuario di Villamassargia (CA), distinto al Nuovo Catasto Terreni e Catasto Fabbricati come dalle seguenti tabelle:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
A	9	709	4	A/2	5	11,5 vani

Per una visione più dettagliata della visura e della planimetria catastale si rimanda all'allegato n.6.

Nuovo Catasto Terreni

Il fabbricato, ubicato al piano primo, ricade all'interno della particella 835 del foglio 109, comprendente anche altri immobili non oggetto del presente procedimento, come da tabella che segue:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE M^2	QUALITÀ/CLASSE
Villamassargia	109	835	1538	Ente urbano

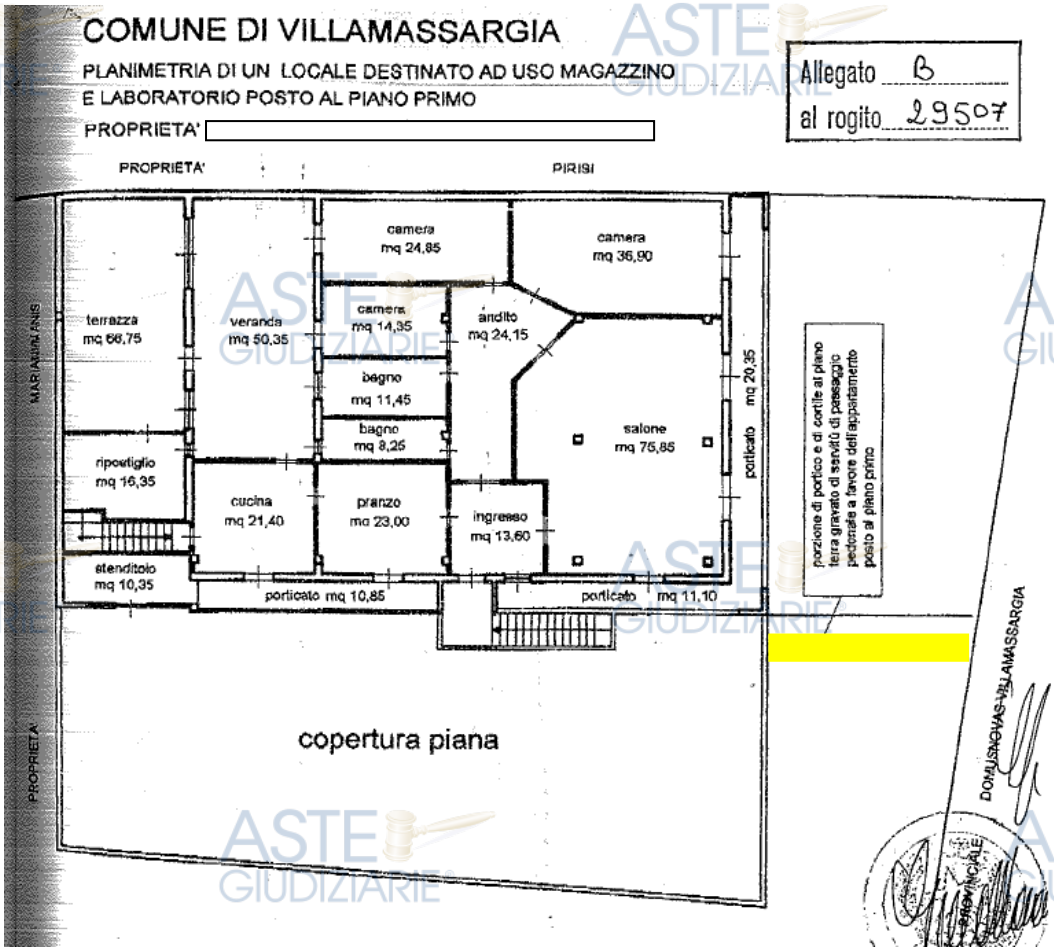
Per una visione più dettagliata della mappa e delle visure catastali si rimanda all'allegato n. 7.

Il bene in esame è una casa di civile abitazione e risulta attualmente abitato dalla signora XXXX, figlia della signora XXXX, così come appurato nel corso dei sopralluoghi.

L'unità immobiliare risulta è accessibile attraverso una servitù di passaggio pedonale di 1,5 metri di larghezza situata su una fascia di terreno a quota terra. Tale servitù si estende dalla Strada Provinciale Villamassargia-Domusnovas fino all'ingresso della scala al piano terra, conformemente a quanto indicato nell'atto notarile n.29507 del 28/09/2006, rogito del notaio Vittorio Giua Marassi, e indicato graficamente nell'Allegato B dello stesso atto (allegato n. 8). Per maggiore chiarezza, il percorso della servitù è evidenziato in giallo nello stralcio documentale sottostante.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930



Il fabbricato è ubicato al piano primo con pilastri in calcestruzzo armato e murature in laterizi. Il pavimento è presente in tutto l'appartamento ad eccezione degli ambienti al grezzo (allegato n.12 - ambiente n.12,13,15,16 e parte del portico n.18). Il solaio del piano primo è in latero-cemento mentre quello del sottotetto non accessibile risulta in lastre ondulate in cemento-amianto. L'immobile presenta porte e infissi in legno.

L'unità immobiliare è composta dagli ambienti che di seguito si descrivono, la cui numerazione corrisponde a quella riportata in planimetria nell'allegato n. 12:

1. Ingresso: superficie calpestabile di circa mq 13,70 (Allegato n. 1 – foto n. 4,5);
2. Sala pranzo: superficie calpestabile di circa mq 22,20 (Allegato n. 1 – foto n.6);
3. Cucina: superficie calpestabile di circa mq 21,45 (Allegato n.1 – da foto n.7 a n.11);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

4. Disimpegno: superficie calpestabile di circa mq 23,55 (allegato n.1 – foto n.12,13,14,15)
5. Bagno: superficie calpestabile di circa mq 6,50 (allegato n. 1 – da foto n.16 a n.21);
6. Bagno: superficie calpestabile di circa mq 13,00 (allegato n.1 – foto n.22,23,24)
7. Camera: superficie calpestabile di circa mq 14,50 (allegato n. 1 – foto n.25,26,27,28);
8. Camera: superficie calpestabile di circa mq 24,85 (allegato n. 1 – foto n.29,30,31,32);
9. Camera: superficie calpestabile di circa mq 36,25 (allegato n. 1 – foto n.33,34);
10. Soggiorno: superficie calpestabile di circa mq 75,75 (Allegato n. 1 – da foto n.35 a n.39);
11. Veranda chiusa: superficie calpestabile di circa mq 50,75 (Allegato n. 1 – da foto n.40 a 43);
12. Terrazza: superficie calpestabile di circa mq 47,75 (Allegato n.1 – da foto n.44 a n.48);
13. Ripostiglio: superficie calpestabile di circa mq 16,80 (allegato n.1 – foto n.49,50,51);
14. Ripostiglio: superficie calpestabile di circa mq 6,55 (allegato n.1 – foto n.52,53)
15. Stenditoio: superficie calpestabile di circa mq 10,20 (allegato n. 1 – foto n.54,55,56);
16. Portico: superficie calpestabile di circa mq 12,70 (allegato n.1 – foto 57);
17. Ingresso: superficie calpestabile di circa mq 4,75 (allegato n.1 – foto 57, 58);
18. Portico: superficie calpestabile di circa mq 27,75 (allegato n.1 – foto 59);
19. Vano scala: superficie calpestabile di circa mq 12,00 (allegato n. 1 – foto n.60);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

La superficie complessiva del fabbricato è pari a circa 429,00 mq.

Si segnala che è presente un sottotetto non accessibile con una copertura in cemento-amianto (allegato n. 1 – foto n.61,62,63); si segnala, inoltre, che sono presenti due condotti di acque meteoriche che scaricano in altre proprietà: il primo condotto convoglia l'acqua del sottotetto scaricandola nel terrazzo di altra proprietà (allegato n.1 - foto n.56); il secondo condotto, proveniente dalla terrazza, attraversa l'immobile presente al piano terra e convoglia le acque provenienti dalla terrazza verso altra proprietà (allegato n.1 – foto n.64,65,66).

4.4 - in risposta al 4° quesito

"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 consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato".

A seguito della verifica effettuata, risulta che i beni indicati nell'atto di pignoramento risultano conformi alla descrizione fornita.

4.5 - in risposta al 5° quesito

"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 difformità;"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

Sulla base delle verifiche effettuate, si attesta che il bene risulta quasi correttamente accatastato. Vi è una piccola difformità interna tra la cucina e pranzo (2 e 3 in planimetria) in quanto nell'accatastamento risulta presente un tramezzo in luogo di un arco. Pertanto chi acquista dovrà necessariamente aggiornare la planimetria catastale a seguito delle eventuali regolarizzazioni urbanistiche.

4.6 **- in risposta al 6° quesito**

"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 al 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 del 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".

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Villamassargia, oltre a quanto presente nel sito istituzionale del Comune, con particolare riferimento al Piano Urbanistico Comunale (PUC), è emerso che il bene in esame ricade in Zona D 1 – 2 (Zona produttiva, artigianale, industriale).

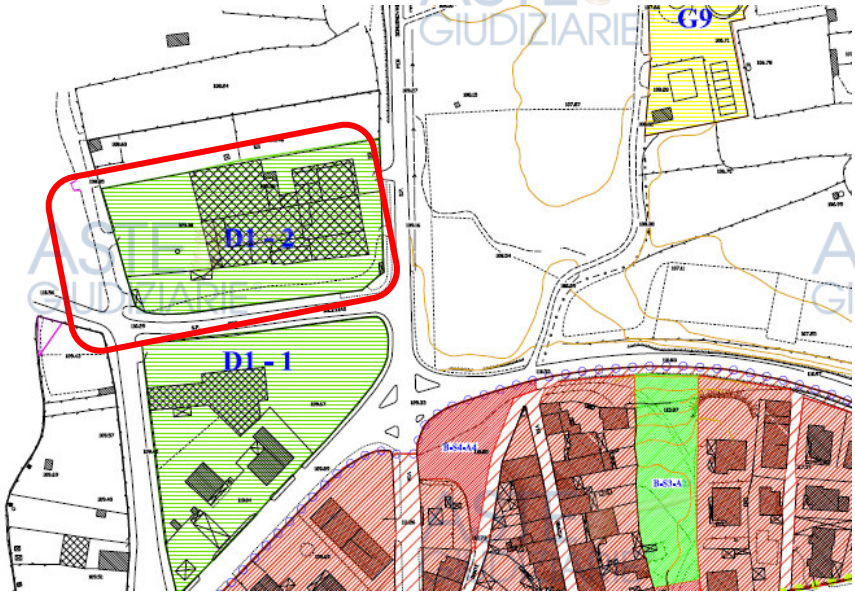


Figura 2. Stralcio zonizzazione urbana - Comune di Villamassargia

Per una visione dello stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.23 del 29 agosto 2014 del Comune di Villamassargia si rimanda all'allegato n.13.

L'immobile è stato costruito in forza della Concessione Edilizia del 19 Giugno 1970 (allegato n. 14) e della Concessione Edilizia n.58 del 1984 (allegato n. 15). Per quanto concerne la conformità edilizia, il fabbricato risulta parzialmente conforme alle autorizzazioni e concessioni amministrative rilasciate dal comune di Villamassargia; in particolare nella concessione non era presente la terrazza indicata con il numero 12 in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

planimetria, inoltre è stata demolita la scala e sono stati ricavati gli ambienti n.13,14,15 rappresentati in rosso nella planimetria (allegato n.16); non è presente il muro divisorio tra l'ambiente n.2 e quello n.3, sono state riscontrate variazioni delle aperture di alcune porte, rappresentate in rosso in planimetria; infine, il portico indicato in planimetria al n.16 ha una dimensione inferiore rispetto alla C.E. n.58. Per un maggiore dettaglio si rimanda alla visione dell'allegato n.16.

Non è stata rinvenuta presso l'ufficio tecnico del comune di Villamassargia la dichiarazione di agibilità.

Per quanto attiene le varie difformità rinvenute nella casa di civile abitazione sarà necessario interfacciarsi con l'ufficio tecnico al momento dell'acquisizione dell'immobile per comprendere in quel preciso momento ciò che sia sanabile e ciò che non lo sia. In tutti i casi, ciò comporterà l'applicazione di sanzioni amministrative da parte del Comune, secondo quanto stabilito dagli art. 8, comma 1 e 2 della L.R. 8/2015 e art. 8, comma 1 e 2 della L.R. 11/2017, poiché le modifiche sono state eseguite senza presentazione di alcuna pratica urbanistica.

È pertanto necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villamassargia una pratica di accertamento di conformità e si dovranno corrispondere i relativi oneri per la richiesta di sanatoria delle parti sanabili; inoltre occorrerà saldare la parcella del professionista incaricato della redazione della pratica.

Si precisa che gli abusi rilevati dovranno essere valutati dall'Ufficio Tecnico Comunale alla luce dei rilevanti vincoli, che verranno meglio descritti nel quesito n. 11.

Si sono stimati i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale indicati graficamente con il colore rosso nell'allegato n. 16, calcolati prudenzialmente a corpo in € 20.000,00 compresi eventuali costi di piccole demolizioni.

Si precisa che il sottoscritto ha effettuato una valutazione della conformità degli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

immobili basandosi sulla normativa vigente e sulle interpretazioni comunemente adottate dall'ufficio tecnico consultato. Tuttavia, è importante sottolineare che, non essendo stata presentata alcuna pratica di questo tipo presso il Comune di Villamassargia, le considerazioni esposte riguardo la possibilità e le relative modalità di sanare le difformità riscontrate dovranno essere verificate e confermate solo nel momento in cui l'ufficio tecnico di Villamassargia esaminerà la pratica di accertamento di conformità che verrà eventualmente presentata dall'aggiudicatario, anche in considerazione della continua evoluzione delle normative urbanistiche.

4.7 - in risposta al 7° quesito

"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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale".

Il bene pignorato non è comodamente divisibile in più lotti in quanto non risulta possibile ricavare unità autonome senza determinare una significativa diminuzione del valore complessivo del bene indiviso. Inoltre, un'eventuale suddivisione comporterebbe l'imposizione di pesi, servitù e rilevanti limitazioni a carico di ciascuna unità immobiliare, rendendo necessarie operazioni di progettazione, trasformazione e frazionamento che inciderebbero ulteriormente sulla commerciabilità e sul valore dell'immobile. Pertanto, si ritiene più opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

4.8 - in risposta al 8° quesito

"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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

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 risulta pignorato alla sig.ra XXXX, che ne detiene la piena proprietà. Tuttavia, il lotto non è divisibile in quanto la natura stessa dell'immobile non consente una suddivisione fisica senza comprometterne la funzionalità e il valore. Un eventuale frazionamento comprometterebbe la razionale fruizione dell'immobile, rendendo la divisione non praticabile. Alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078, si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile e che debba essere stimato nella sua interezza.

4.9 - in risposta al 9° quesito

"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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti)"

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere al Comune di Villamassargia il Certificato di residenza. Il Comune in data 13.11.2024 ha provveduto ad inviare il Certificato che attesta che la signora XXXX non è residente presso l'immobile (allegato n.17). A seguito degli accessi effettuati e delle informazioni acquisite in sede di sopralluogo, è emerso che l'immobile oggetto del presente procedimento di pignoramento è attualmente occupato dalla sig.ra XXXX, figlia della sig.ra XXXX, la quale risulta residente nell'immobile. Il bene, attualmente, è occupato da un familiare del debitore in assenza di contratti di locazione o comodato d'uso gratuito per cui, salvo diverse indicazioni, l'immobile sarà ritenuto libero al momento della emanazione del Decreto di trasferimento.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate se sussistessero eventuali registrazioni di titoli di terzi occupanti del bene oggetto di procedimento. L'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Territoriale di Iglesias in data 13.11.2024 rispondeva con esito negativo. Non sono emersi contratti di locazione in favore di terzi né altri titoli opponibili alla procedura esecutiva, cosi come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate (allegato n.18).

4.10 - in risposta al 10° quesito

"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 è occupato da un coniuge separato.

4.11 - in risposta al 11° quesito

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

Il bene pignorato risulta inquadrato urbanisticamente secondo le previsioni del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di Villamassargia nella Zona D – Zona Produttiva, artigianale, industriale assoggettata alle prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., capo IV - zone a prevalente destinazione produttiva per attività industriali e terziarie.

Figura 3. Stralcio PUC - Comune di Villamassargia [Fonte Urbismap]

L'appartamento risulta all'interno della Perimetrazione del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) in zona H3 – Aree a pericolosità idraulica elevata.

Figura 4. Stralcio PAI - Comune di Villamassargia [Fonte Urbismap]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

L'immobile risulta ricadere nelle Aree Tutelate della Regione Sardegna con il vincolo dei 150 metri dai fiumi, D.Lgs. 42/04 – Art.42 -c.1.c. – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 metri da sponde e argini; nelle fasce studiate dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni – Piena (PGRA-P) – Classe di Danno potenziale D24 – Danno potenziale molto elevato; nella mappa del rischio idraulico (PAI PGRA rev. 2023 nella classe di rischio Ri3 – Rischio idraulico elevato inoltre ricade nella Mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA nella classe P2 – Pericolosità idraulica media (D.Lgs. 49/2010).

Non risulterebbero vincoli di inalienabilità o indivisibilità di natura storica, artistica o alberghiera.

La presenza delle suddette restrizioni urbanistiche e idrogeologiche impone specifici limiti alla gestione e all'eventuale trasformazione dell'immobile.

4.12 - in risposta al 12° quesito

"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 pignorato non risulterebbe gravato da censo, livello o uso civico.

4.13 - in risposta al 13° quesito

"determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"

Il procedimento di stima seguito è quello sintetico-comparativo.

L'aspetto economico preso in esame è quello del valore commerciale del bene. Il valore commerciale è quello che il bene assume nel mercato e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare il più probabile valore di mercato attribuibile a beni simili a quello oggetto di stima per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Per poter applicare il citato criterio di stima, oltre a sfruttare la personale conoscenza del mercato della zona, sono state eseguite una serie di indagini presso tecnici e professionisti specializzati e presso gli Uffici Tecnici Comunali; il tutto è servito a reperire quanti più dati utili per ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

L'appartamento ubicato al piano primo è rappresentato graficamente nella planimetria allegata alla presente relazione (allegato n. 12).

L'immobile è così individuato:

Fabbricato di civile abitazione; composto dai seguenti ambienti al piano terra (scala di accesso) e piano primo, (allegato n. 12) cosi come sotto riportato:

Piano primo

1. Ingresso di circa mq 13,70;
2. Sala pranzo di circa mq 22,20;
3. Cucina di circa mq 21,45;
4. Disimpegno di circa mq 23,55;
5. Bagno di circa mq 6,50;
6. Bagno di circa mq 13,00;
7. Camera di circa mq 14,50;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

8. Camera di circa mq 24,85;

9. Camera di circa mq 36,25;

10. Soggiorno di circa mq 75,75;

11. Veranda di circa mq 50,75;

12. Terrazza di circa mq 47,75;

13. Ripostiglio di circa mq 16,80;

14. Ripostiglio di circa mq 6,55;

15. Stenditoio di circa mq 10,20;

16. Portico di circa mq 12,70;

17. Ingresso di circa mq 4,75;

18. Portico di circa mq 27,75;

19. Vano scala di circa mq 12,00.

La casa di civile abitazione ha subìto delle modifiche rispetto alla Concessione edilizia con la variazione delle aperture delle porte interne, la demolizione del muro tra la cucina e la sala da pranzo oltre che la realizzazione di ulteriori ambienti abitativi, in particolare due ripostigli, uno stenditoio, il portico e delle aperture delle porte interne, oltre alla terrazza non presente nella concessione edilizia n. 58 del 1984. Le difformità sono rappresentate in rosso nell'elaborato planimetrico (allegato n.16).

Dalle indagini svolte è scaturito che il valore di mercato a metro quadro dei fabbricati in esame varia in funzione delle rifiniture e della tipologia edificatoria presente sul lotto.

Dopo aver svolto le indagini suddette e in considerazione dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare e considerate le modifiche apportate al fabbricato rispetto alla C.E. n. 58 del 1984, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire la stima del bene in esame.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

La stima del più probabile valore di mercato è stata fatta valutando lo stato attuale dei beni; al valore stimato sono state applicate le opportune detrazioni dovute allo stato d'uso del fabbricato (vetustà), oltre ai costi di eventuali demolizioni.

Per la stima del più probabile valore di mercato della casa di civile abitazione ubicata nel Comune di Villamassargia - sulla base di quanto rilevato e riportato nella cartografia e su quanto riscontrato in sede di sopralluogo, durante il quale si è potuto appurare lo stato d'uso del fabbricato, che risulta edificato in forza a regolare Concessione Edilizia ad esclusione degli ambienti n. 12, 13, 14, 15 e 16 riportati in planimetria (allegato n.16) – sono state considerate le quotazioni del mercato immobiliare locale e verificato quanto riportato nella banca dati dove sono pubblicate le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (allegato n.19).

Quindi, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene si ritiene congruo applicare alla casa di civile abitazione il più probabile valore di mercato di € 650,00 a metro quadro, dal valore ottenuto si è detratta una percentuale di vetustà, valutata del 40%; sono stati, inoltre, considerati i costi di demolizione degli ambienti privi di regolari autorizzazioni edilizie e le spese tecniche progettuali, prudenzialmente stimati in € 20.000,00, pertanto il più probabile valore di mercato è stato stimato in € 133.000,00.

Per una visione più dettagliata della stima degli edifici si rimanda all'allegato n.20.

4.14 - in risposta al 14° quesito

"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 scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato".

Vista la natura del bene non risulterebbero deliberate spese fisse di gestione o di manutenzione o spese straordinarie.

4.15 - in risposta al 15° quesito

"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;"

Così come richiesto è stata predisposta la Check -List e inserito nel paragrafo n. 3 della presente relazione, prima della risposta ai quesiti.

Si precisa che la Check List (allegato n. 21) è stata depositata nel fascicolo telematico in formato *.rtf.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

5) CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base dell'attento esame della documentazione agli atti, dai vari sopralluoghi effettuati e dalle indagini svolte, si può sintetizzare quanto segue:

1. I beni sono ubicati nel Comune censuario di Villamassargia (CA), distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come da tabella:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
A	9	709	4	A/2	5	11,5 vani

Per una visione più dettagliata della visura e della planimetria catastale si rimanda all'allegato n.6.

2. Sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto delle concessioni edilizie cosi come meglio evidenziato in rosso nell'allegato n.16.
3. L'immobile oggetto del presente procedimento di pignoramento è attualmente occupato, in assenza di contratto d'affitto o comodato d'uso gratuito, dalla sig.ra XXXX, figlia della sig.ra XXXX, la quale risulterebbe residente nell'immobile.
4. L'unità immobiliare risulta accessibile attraverso una servitù di passaggio pedonale di 1,5 metri di larghezza, situata su una fascia di terreno a quota terra. Tale servitù si estende dalla Strada Provinciale Villamassargia-Domusnovas fino all'ingresso della scala al piano terra, conformemente a quanto indicato nell'Allegato B del rogito n.29507 del 28/09/2006, riportato nell'allegato n. 8 e meglio indicata nella risposta al quesito n. 3.
5. La stima del più probabile valore di mercato del bene in esame è pari a € 133.000,00. Per una visione più dettagliata della stima si rimanda

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

all'allegato n.20.

Con quanto sopra ritengo di aver dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. e rassegno la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n. 36 pagine e di n. 21 allegati.

Cagliari, 2 aprile 2025

IL C.T.U.
Ettore Crobu Dott. Agronomo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930