



TRIBUNALE DI

CAGLIARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

<b>Creditore Procedente</b>		[REDACTED]	
<b>Debitore</b>		[REDACTED]	
<b>Titolo</b>		[REDACTED]	
<b>Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)</b>		Importo	5.940,40
<b>Pignoramento</b>		R.G.	R.P.
Annotaz./trascriz.	8565	6488	di data 07/03/2018
Atti opponibili?	no	Quali?	
		Data di notifica (497 c.p.c.)	07/03/2018
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	
<b>Iscrizione a ruolo</b>		Data deposito nota iscriz.	
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
<b>Documentazione depositata</b>		precetto	si
		atto di pignoramento	si
		nota di trascrizione	si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
<b>Istanza di vendita</b>		Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	16/04/2018
Scadenza in festivo?	no		
<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>		Data dep. documentazione	
Scadenza in festivo?		Ottenuta proroga del termine?	
		Numero immobili pignorati	5
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			
<b>Individuazione beni pignorati</b>		Comune di Selargius (CA) - Catasto Terreni Foglio 42 Particella 2152 - mq 464; Particella 2154 - mq 520 Particella 2156 - mq 653; Particella 1295 - mq 256; Particella 1304 mq 210;	
<b>Notifica ex art. 498 c.p.c.</b>		Nome	(si/no)
<b>Notifica ex art.599 c.p.c.</b>		Nome	(si/no)
<b>Annotazione altri pignoramenti</b>		Nome	



## 1 PREMESSA ED OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il sottoscritto Antonio Vento, Ingegnere, nato a Cagliari il 15.07.1956 con studio in Cagliari, via S'Arrulloni n° 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 1868 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, nominato consulente tecnico nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.Es n° 139/2018, promossa da [REDACTED] +1 in data 22/02/2021 ha ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Flaminia Ielo la notifica del seguente **incarico**, visto l'art.173 bis disp.att. c.p.c.:

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

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

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



comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

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

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

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



verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

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

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

**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;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale



d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) **invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza** fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"

f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

#### **AUTORIZZA**

sin d'ora il C.T.U. ad estrarre copia su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed ai contratti di locazione o affitto registrati).

#### **DISPONE**

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

#### **ORDINA**

al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al C.T.U.

Nell'ipotesi in cui l'esecutato assuma reiteratamente atteggiamenti non collaborativi il C.T.U. chiederà al Giudice dell'esecuzione l'autorizzazione ad avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica e dell'intervento di un fabbro o altro



artigiano per avere accesso all'immobile pignorato (le chiavi eventualmente sostituite devono essere depositate alla Forza pubblica intervenuta).

### **ASSEGNA**

all'esperto un acconto di euro 500,00 che si pone provvisoriamente a carico, quale spesa rimborsabile in prededuzione ex art.2770 c.c., del creditore pignorante;

### **DISPONE**

che l'esperto presti giuramento di bene e fedelmente adempiere al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità da depositare nel fascicolo telematico della presente procedura unitamente a copia di un documento di identità;

### **FISSA**

**udienza di comparizione delle parti ex art. 569 cpc per la data del 12/10/2021 ore 12,00, che si terrà nella stanza n. 79 ( secondo piano ala nuova).**

Rende noto che in tale udienza:

- potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art.173-bis disp.att.c.p.c.;
- potrà essere delegato un notaio o un avvocato ovvero un commercialista al compimento delle attività previste dal paragrafo 3-bis, della Sezione III, del Capo IV del Titolo II del Libro III del c.p.c.;
- ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, potrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt.600 e 601 c.p.c. e dall'art.181 disp.att.c.p.c.;

Evidenzia che:

- in base a quanto disposto dall'art.495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese;
- in base a quanto disposto dall'art.624-bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione – per una sola volta - fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;



Manda alla Cancelleria per l'immediata comunicazione del presente provvedimento al creditore pignorante, ai creditori intervenuti ed al debitore esecutato nonché al perito anche a mezzo telefax o pec.

Manda al creditore pignorante per la notifica del presente provvedimento, anche in copia non autentica, ai creditori iscritti ed ai sequestratari non intervenuti ed ai comproprietari nonché al debitore esecutato al domicilio eletto ai sensi dell'art.492 c.p.c. o in mancanza presso la cancelleria.

**Invita l'esperto stimatore a comparire all'udienza.**

Cagliari, 22/02/2021

**Il Giudice dell'Esecuzione - Dott. Flaminia Ielo**

**2 DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' PERITALE ESPLETATA**

A seguito della notifica dell'incarico relativo alla presente procedura in data 24/02/2021, lo scrivente CTU ha accettato l'incarico e prestato giuramento. **(vedi allegato 1)**

In adempimento dell'incarico ricevuto lo scrivente CTU ha provveduto a fissare per il giorno 16/04/2021 ore 12,30 sul posto la data del sopralluogo allo scopo di dare inizio alle relative attività peritali, ma per avverse condizioni climatiche è stato necessario rinviare al 28/04/2021 ore 12,30 sul posto la data del primo sopralluogo. **(vedi allegato 2)**

L'informativa per il debitore è stata consegnata al Curatore Dott. Luigi Angius che ha sottoscritto il relativo verbale di accesso numero 1 in segno di ricevuta senza osservazioni, **(vedi allegato 2)** il sopralluogo si è concluso alle ore 13,48 del giorno 28 aprile 2021.

Nel corso del predetto sopralluogo sono stati identificati sul posto i terreni oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Selargius (CA) Località Su Planu distinti nel N.C.T. al Foglio.42, Particelle 2152, 2154, 2156, 1295, 1304.

E' stata presa accurata visione dei beni pignorati ed è stata effettuata puntuale ripresa fotografica dei vari mappali. **(vedi foto da n.1 a n. 17 allegato 3).**

Nel corso del sopralluogo è stato accertato con i presenti che i predetti mappali 1295 e 1304 si trovano attualmente occupati da una pavimentazione cementizia e ricompresi tramite recinzione in un' area di parcheggio più ampia facente parte



della proprietà "██████████ srl" dichiarata dal relativo titolare Sig. ██████████  
██████████ (mail : ██████████) che ha sostenuto di essere  
lui il legittimo proprietario dei predetti due mappali 1295 e 1304 di superficie  
complessiva catastale pari a mq 466. (**vedi visure catastali allegato 4**), senza  
peraltro esibirmi alcun titolo di legittimazione al riguardo.

Per quanto concerne invece gli altri tre mappali (2152 – 2154 – 2156) risultano  
fondi incolti situati in corrispondenza della scarpatina in confluenza con la  
scarpata stradale della bretella stradale che porta alla S.S 554, ma che sbocca in  
adduzione alla S.S 131 D lato direzione Cagliari.

Parallelamente a tale attività, lo scrivente ha inoltrato richiesta di accesso agli atti  
amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Selargius ove ha  
successivamente acquisito telematicamente la documentazione tecnica utile  
all'espletamento della consulenza, cioè il Certificato di Destinazione Urbanistica  
di tutti i mappali di causa . (**vedi allegato 5**).

### **3 RISPOSTE AI QUESITI**

#### **Quesito n° 1**

Come già esposto a pagina 8 penultimo comma della presente relazione, lo  
scrivente conferma di aver provveduto alla consegna dell'informativa. (**vedi  
allegato 2**)

#### **Quesito n° 2**

Lo scrivente ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari le mappe  
catastali e le relative visure storiche dell'immobile in questione. (**vedi allegato 4**).  
Giuste le verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso la  
Conservatoria dei RR. II. di Cagliari sulla base della documentazione prodotta in  
atti dal creditore precedente, si rimanda alla documentazione di causa allegata  
agli atti, in particolare certificato notarile redatto dal Notaio Avv. Lamberto Corda.  
Si conferma la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c.; si  
conferma inoltre la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio  
e si allega all'uopo la visura camerale dell'esecutato. (**vedi allegato 6**) .



**Quesito n° 3**

Per effetto dell'accesso effettuato in data 28/04/2021 sui beni in questione, si passa nel seguito alla descrizione dettagliata degli immobili pignorati.

Prendendo spunto dalla differenziazione riportata sul certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Selargius (CA) in data 7 giugno 2021, si raggruppano i mappali 2152 – 2154 – 2156, superficie complessiva mq 1.637, nel seguito definendoli **Primo Blocco**, mentre i mappali 1295 – 1304, superficie complessiva mq 466, nel seguito definendoli **Secondo Blocco**.

Tale distinzione rende conto anche del fatto che i due blocchi così individuati sono ben distanziati l'uno dall'altro.

**Primo Blocco** : sito nel Comune di Selargius (CA), Località “Tranzellida – Su Planu” costituito dai tre mappali seguenti già richiamati:

- distinto in Catasto Terreni Comune di Selargius, (Codice: 1580) Provincia di Cagliari Foglio 42 Particella 2152 – seminativo 1, Superficie 464 mq, R.D. € 2,04, R.A. € 0,48;
- distinto in Catasto Terreni Comune di Selargius, (Codice: 1580) Provincia di Cagliari Foglio 42 Particella 2154 – vigneto 2, Superficie 520 mq, R.D. € 4,43, R.A. € 2,42;
- distinto in Catasto Terreni Comune di Selargius, (Codice: 1580) Provincia di Cagliari Foglio 42 Particella 2156 – seminativo 1, Superficie 653 mq, R.D. € 2,87, R.A. € 0,67;

Ai tre mappali suddetti contigui e adiacenti, di forma quadrangola regolare, attualmente si accede sia dall'alto tramite il prolungamento sterrato di Via Simon Mossa A. ricadente nel quartiere “Su Planu” di Selargius, sia dal basso direttamente dalla banchina della bretella della strada statale 554 che va a innestarsi nella strada statale 131D direzione Cagliari. (**vedi foto n. 1-3-4-5-6-7-8-9—10-allegato 3**)

L'accesso sia dal basso che dall'alto non è limitato da alcuna recinzione, i tre mappali, con andamento altimetrico di leggera pendenza verso la S.S. 554, quindi ricadono in un'area molto più ampia, libera e incolta con vegetazione spontanea tipo mediterranea; tale area costituisce un ambito più ampio e in realtà si trova in adiacenza con un compendio urbanistico a destinazione residenziale C1.34 come meglio più avanti sarà illustrato.



**Secondo Blocco** : sito nel Comune di Selargius (CA), Località “Tranzellida – Su Planu” costituito dai due mappali seguenti già richiamati:

- distinto in Catasto Terreni Comune di Selargius, (Codice: 1580) Provincia di Cagliari Foglio 42 Particella 1295 – seminativo 1, Superficie 256 mq, R.D. € 1,12, R.A. € 0,26;
- distinto in Catasto Terreni Comune di Selargius, (Codice: 1580) Provincia di Cagliari Foglio 42 Particella 1304 – seminativo 1, Superficie 210 mq, R.D. € 0,92 R.A. € 0,22

Ai due mappali suddetti contigui e adiacenti, di forma rettangolare allungata, attualmente si accede esclusivamente dal terminale di Via Piero della Francesca “Su Planu” Selargius, chiuso dalla S.S.554.

Tali due mappali si trovano attualmente completamente ricompresi ed inglobati in un ampio piazzale tutto recintato, con pavimentazione cementizia, piazzale che costituisce l'ampio parcheggio (circa 50 auto) di una struttura sportiva polifunzionale, gestita dal citato [REDACTED], qualificatosi come titolare della Ditta [REDACTED] srl.

I predetti due mappali, intestati alla Cooperativa eseguita, costituiscono tramite il loro lato minore l'unico accesso al parcheggio più ampio già citato.

Il liquidatore della cooperativa Dott. Luigi Angius ha fatto presente che per quanto a lui consti non risulterebbe alcun passaggio di proprietà o servitù di passaggio o qualunque altro documento che possa legittimare l'attuale occupazione completa dei predetti due mappali in favore della citata Società Sportiva [REDACTED] s.r.l..

Risulta inoltre che non sia stata rilasciata alcuna autorizzazione amministrativa o di sanatoria o permesso per quanto realizzato sui predetti due mappali di causa occupati. (vedi foto n. 2-11-12-13-14-15-16-17-allegato 3)

#### **Quesito n° 4**

Lo scrivente CTU dà atto di aver accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni, come già esposto, e quella contenuta nel pignoramento.

#### **Quesito n° 5**

Omissis.



**Quesito n° 6**

Lo strumento urbanistico comunale qualifica la zona in cui ricadono gli immobili pignorati: Zona H di salvaguardia – sottozona H3\_2 di salvaguardia ambientale, l'attività edilizia in tale zona è regolamentata dagli articoli 23 e 25 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Selargius (CA), mentre per i mappali del secondo blocco l'attività edilizia è regolamentata in parte anche per viabilità.

Su i tre mappali del primo blocco non esiste alcuna costruzione, mentre per quanto riguarda i due mappali del secondo blocco, come già anticipato, si trova realizzato attualmente un pacchetto di pavimentazione stradale utilizzato sia come unico ingresso di un'area molto più ampia (destinata a parcheggio auto di un impianto sportivo), sia come area di parcheggio.

Ciò non appare pienamente conforme a quanto previsto dalle precedenti norme citate ma risulterebbe sanabile tramite accertamento tecnico di conformità, in quanto non risulta agli atti alcuna autorizzazione amministrativa o di sanatoria o permesso per quanto realizzato (**vedi allegato 7**).

Si ipotizza, considerando la variabilità delle parcelle dei professionisti, ai fini della regolarizzazione il costo di € 3.000,00 comprensivi del costo delle sanzioni amministrative e degli oneri diretti e indiretti.

**Quesito n° 7**

Considerata la situazione degli immobili in questione, lo scrivente CTU ammette la possibilità di vendere i beni pignorati in due o più lotti.

**Quesito n° 8**

Omissis.

**Quesito n° 9**

Gli immobili del primo blocco risultano completamente liberi e non recintati; mentre per quanto concerne gli immobili del secondo blocco si riconferma che sono attualmente totalmente occupati dalla Società sportiva Ditta [REDACTED] srl.



**Quesito n° 10**

Omissis

**Quesito n° 11**

Non sono stati accertati vincoli artistici, storici, o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**Quesito n° 12**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**Quesito n° 13**

Per la determinazione del valore degli immobili ci si è basati su opportune comparazioni derivate da una lunga esperienza stimatrice di situazioni analoghe ricadenti in località e in ambiti similari.

Infatti si considera che per gli immobili del primo blocco, (in adiacenza con la zona C1 34 su cui vige il relativo piano di lottizzazione operante da un ventennio), sia lecito e possibile prevedere la destinazione a parcheggio dei tre lotti relativi.

In tale ottica, tenuto conto delle difficoltà di accesso carrabile verso i lotti, anche se l'accesso pedonale non è impedito, considerando che la superficie complessiva dei tre lotti del primo blocco è pari a mq 1.637, appare pienamente congruo fissare il valore di stima relativo pari a €/mq 9,50 (euro nove/50), il che esteso alla superficie complessiva di mq 1.637 fa ottenere il valore somma di **€ 15.551,00.**

Per quanto concerne invece i due lotti del secondo blocco, si fa presente quanto segue.

Tali due mappali si trovano in una posizione strategica in quanto costituiscono il terminale di una arteria viaria, Via Piero della Francesca a Selargius, molto appetibile commercialmente, a prescindere dalla loro discutibile attuale utilizzazione.

Alla luce di tali considerazioni, ricavando comparazioni e dati utili ottenuti dalla esperienza stimatrice, appare congruo attribuire il valore di €/mq 50,00, Il che



esteso alla superficie complessiva dei due lotti pari a mq 466 porterebbe al valore complessivo di **€ 23.300,00**.

In realtà il valore marginale attuale di tali due lotti occupati, nelle condizioni attuali di utilizzo e di apparente illegittimità, è di gran lunga maggiore.

Ciò in quanto, senza entrare in dettagli che esulano dalla presente perizia, tali due lotti costituiscono l'unico ingresso possibile nei confronti dell'ampio parcheggio di pertinenza della struttura sportiva già citata, per cui l'effettivo valore mercantile di tali due lotti può essere posto pari a circa il doppio rispetto al valore precedentemente fissato in € 23.300,00.

Il predetto valore commerciale va incrementato della somma già determinata pari a **€ 3.000,00**, comprensivi sia del costo delle sanzioni amministrative che degli oneri diretti e indiretti per il ripristino della congruità in favore dei due lotti del secondo blocco.

Pertanto il valore finale attuale degli immobili in questione resta definitivamente determinato in **€ 41.851,00**

#### **Quesito n° 14**

Omissis.

#### **Quesito n° 15**

In proposito si fa presente che la predisposizione richiesta relativa alla check list secondo art. 567 c.p.c. sarà regolarmente inserita nella presente relazione subito dopo la copertina all'atto del deposito in cancelleria.

Ritenendo di bene e fedelmente aver adempiuto all'incarico conferito, fatti salvi i diritti di ogni avente causa e dello scrivente per quanto non pertinente e non a conoscenza, si rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che dovesse necessitare.

Cagliari, 09/07/2021

Il C.T.U., Ing Antonio Vento



**RISPOSTA CONCLUSIVA DEL CTU**

Il CTU ha trasmesso la propria relazione completa di allegati in data 09/07/2021 via pec al legale del creditore procedente e al curatore dell'esecutato in liquidazione, assegnando loro il termine del 26/07/2021 per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Non è pervenuta allo scrivente nessuna osservazione da parte di alcuno.

La presente relazione definitiva CTU pertanto conferma e riproduce esattamente la versione preliminare di CTU completa di tutti gli allegati a suo tempo inviata alle parti.

\*\*\*\*\*

Quanto precede, oggetto della presente CTU, viene sottoposto all'autorevole attenzione del Sig. Giudice e rimesso alle Sue decisioni.

Ritenendo di bene e fedelmente aver adempiuto all'incarico conferito, fatti salvi i diritti di ogni avente causa e dello scrivente per quanto non pertinente e non a conoscenza, si rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che dovesse necessitare.

Cagliari, 04/08/2021

Il CTU

Dott. Ing. Antonio Vento

