

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 92/2017

tra

[REDACTED]

e

[REDACTED]

R. ES. 92/2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE: DOTT.SSA LORENA TRAVERSO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. LUCA SANNA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1.		Premessa ed elenco quesiti	3
2.		Svolgimento operazioni di consulenza	7
3.		Risposte ai quesiti	9
	3.1	Quesito 1 – Invio informativa	9
	3.2a	Quesito 2a - Verifica della documentazione	10
	3.2b	Quesito 2b – Predisposizione elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	19
	3.2c	Quesito 2c – Acquisizione mappe censuarie	24
	3.2d	Quesito 2d - Acquisizione atto di provenienza ultraventennale	24
	3.2e	Quesito 2e - Verifica certificato stato civile	25
	3.3	Quesito 3 – Descrizione dell’immobile	25
	3.4	Quesito 4 - Conformità della descrizione all’atto di pignoramento	34
	3.5	Quesito 5 – Aggiornamento dati catastali	34
	3.6	Quesito 6 – Verifica conformità urbanistica	34
	3.7	Quesito 7 – Verifica possibilità vendita in lotti	36
	3.8	Quesito 8 – Pignoramento pro quota	37
	3.9	Quesito 9 – Stato di occupazione dell’immobile	37
	3.10	Quesito 10 – Acquisizione provvedimento di assegnazione immobile	38
	3.11	Quesito 11 – Verifica sussistenza vincoli di inalienabilità ed indivisibilità	38
	3.12	Quesito 12 – Gravami di censo, livello o uso civico	39
	3.13	Quesito 13 – Stima degli immobili	39
		Quesito 13 – Stima immobile 1	40
		Quesito 13 – Stima immobile 2	41
		Quesito 13 – Stima immobile 3	42

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

		Quesito 13 – Stima immobile 4	43
		Quesito 13 – Stima immobile 5	44
		Quesito 13 – Stima immobile 6	46
		Quesito 13 – Stima immobile 7	47
		Quesito 13 – Stima immobile 8	48
		Quesito 13 – Stima immobile 9	49
	3.14	Quesito 14 – Verifica degli oneri condominiali	51
	3.15	Quesito 15 – Predisposizione check list	51
4.		Conclusioni ed elenco allegati	23

R. ES. 92/2017

1. PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Lorena Traverso, io sottoscritto ing. Luca Sanna, con studio in Cagliari via Verdi 27, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3180, in data 08.04.2022, sono stato nominato Consulente Tecnico d’Ufficio dalla S.V.I. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n°92/2017, [REDACTED]

Sottoscritto il giuramento di rito in data 15.04.2022 con il quale mi veniva conferito il seguente incarico:

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’articolo 567 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei vent’anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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'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;

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.);

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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'art. 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- dell'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 in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no, per singola unità immobiliare il 2% 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 dall'immobile in caso di offerta di 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 ed 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);

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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'art. 567, secondo comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica P.C.T.; 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;

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver provveduto all'accettazione dell'incarico il 15.04.2022, io sottoscritto C.T.U. procedo prioritariamente alla trasmissione dell'informativa per il debitore inviata mediante PEC

[REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedo quindi all'acquisizione di visure e planimetrie catastali, tramite il sito dell'Agenzia del Territorio di Cagliari (ALLEGATI dal 10 al 48).

Verificata la consistenza degli immobili interessati dal pignoramento, per semplicità nell'identificazione degli stessi, si stabilisce di assegnare la seguente denominazione, corrispondente ai lotti di vendita:

IMMOBILE	RIFERIMENTO CATASTALE	COORDINATE LUOGO
1	Fg. 6 mapp. 186 sub 2	39.31680883160393, 8.971689578335093
2	Fg. 6 mapp. 186 sub 4	39.31680883160393, 8.971689578335093
3	Fg. 6 mapp. 186 sub 5	39.31680883160393, 8.971689578335093
4	Fg. 6 mapp. 186 sub 6	39.31680883160393, 8.971689578335093
5	Fg. 6 mapp. 632 sub 1- Fg. 6 mapp. 633- Fg. 6 mapp. 186 sub 8- Fg. 6 mapp. 186 sub 9	39.316966, 8.971365
6	Fg. 6 mapp. 625	39.316887, 8.971315
7	Fg. 6 mapp. 605 (ex 266)- Fg. 6 mapp. 607 (ex 267)- Fg. 6 mapp. 609 (ex 268)- Fg. 6 mapp. 611	39.320187, 8.975383
8	Fg. 6 mapp. 77 coordinate luogo	39.316685, 8.967199
9	Fg. 11 mapp. 655, 656, 657, 658, 661, 662, 663, 665, 666, 667, 714, 715, 716.	39.316718, 8.969137

Si procedeva quindi alla richiesta di proroga, considerata la molteplicità degli immobili interessati dalla procedura.

Il 05.04.2023 ed il 06/04/2023 si è inoltrata al Comune di Decimomannu ufficio tecnico, la richiesta per accesso agli atti relativi alla documentazione tecnica degli immobili.

Il 29.11.2023 ho inoltrato agli uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari, l'istanza tramite P.E.C., per accesso agli atti in possesso dell'Amministrazione, ed in particolare l'esistenza di eventuali Contratti di Locazione sussistenti per gli immobili in esame.

Tra il 19.04.2023 ed il 28.04.2023 sono stati acquisiti i documenti relativi alle concessioni dei fabbricati ed i certificati di destinazione urbanistica dei terreni. (ALL. 03 LICENZA EDILIZIA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ORIGINARIA IMMOBILI 1-2-3-4 ALL. 04 VARIANTE 1979 ALL. 05 CONCESSIONE SOPRAELEVAZIONE ALL. 06 PROGETTO APPROVATO ALL 07 DICH AGIBILITA UNITA 2-3-4 ALL. 08 CDU- ALL 09 CONCESSIONE LOTTIZZAZIONE – ALL. 50 ELABORATO LOTTIZZAZIONE).

Si è proceduto quindi con la convocazione per il sopralluogo del 24.04.2023, comunicazione trasmessa [REDACTED] agli esecutati mediante raccomandata inviata con ricevuta di ritorno il 14.04.2023. Le raccomandate non sono state consegnate con motivazione destinatario sconosciuto e compiuta giacenza.

Il 24.04.2024, alle ore 15.30 mi sono recato a Decimomannu per il sopralluogo presso gli immobili; oltre il sottoscritto C.T.U. era presente [REDACTED] è stato possibile visionare gli immobili in quanto il proprietario non ha ricevuto l'avviso e pertanto non era disponibile per la visita..

Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale (ALLEGATO 01 – VERBALE SOPRALLUOGO).

Non essendo riuscito ad eseguire il sopralluogo, verificata l'impossibilità di rispettare i tempi di consegna stabiliti dal Tribunale ho richiesto proroga il 28/04/2023

2. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N.1

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

Si è provveduto all'invio dell'informativa per il debitore mediante PEC trasmessa [REDACTED]

QUESITO N.2

1. a) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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'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;

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.

2 a) IMMOBILI 1-2-3-4-5

La documentazione di cui all'articolo 567 2° comma C.P.C. è presente; in particolare Relazione Notarile redatta dal Dott. Enrico Ricetto, Notaio in Cagliari iscritto nel Collegi Notarile del distretti riuniti di Cagliari Lanusei ed Oristano per gli immobili 1-2-3-4-5 agli atti della procedura: **relazione notarile** XXXXXXXXXX quale si evince che, tra gli altri, oggetto del pignoramento risultano i **seguenti immobili** siti in Decimomannu v. San Sperate (D259):



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Locale commerciale in via San Sperate n. 35 al P.T consistenza mq. 160
N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub .2 mq 176 Cat. C1 Classe 7 – Rendita 2487,26
- Appartamento in via San Sperate n. 35 composto da tre locali di sgombero e deposito al piano 1S, ingresso soggiorno, cucinino, cucina, ripostiglio, disimpegno due bagni, tre camere e due balconi al P1 - N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub. 4 vani 9,5 Cat. A2 Classe 7 – Rendita 613,29
- Appartamento in via San Sperate n. 35 composto da pranzo-soggiorno, cucina, bagno ripostiglio, disimpegno, due camere e balcone al P.2 (mansarda)
N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub.5 vani 5,5 Cat. A2 Classe 7 – Rendita 355,06
- Appartamento in via San Sperate n. 35 composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, bagno, antibagno, ripostiglio, disimpegno, due camere edue balconi al P.2 (mansarda)
N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub 6 vani 4,5 Cat. A2 Classe 7 – Rendita 290,51
- Magazzino nella via San Sperate al piano terra consistenza mq. 46
N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub. 8 Cat. C2 Classe 10 – Rendita 109,28 €
- Magazzino nella via San Sperate al piano terra, con tratto di cortile, consistenza mq. 35
N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub. 9 Cat. C2 Classe 11 – Rendita 97,61 €

R. ES. 92/2017

[REDACTED]

Le suddette porzioni immobiliari con le aree scoperte annesse, insistono sull'Ente Urbano Distinto al Catasto Terreni del Comune di Decimomannu al F. 6 mapp. 186 di mq. 500.

Provenienza:

a Rogito Pietro Alagna il 15.07.1975 repertorio 92315 raccolta 1840, compravendita

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

di area edificabile sita in Decimomannu nel prolungamento di via San Sperate, località Is Bingias N.C.T. Fg. 6 Mapp. 186 m². 500. Non specificato il regime patrimoniale [REDACTED]

Trascritta a Cagliari il 13.08.1975, casella 10627, art. 8899.

2 a) IMMOBILI 5-6

Relazione Notarile redatta dal Dott. Enrico Ricetto, Notaio in Cagliari iscritto nel Collegi Notarile del distretti riuniti di Cagliari Lanusei ed Oristano per gli immobili 5-6 agli atti della procedura: [REDACTED], dalla quale si evince che, tra gli altri, oggetto del pignoramento risultano i **seguenti immobili** siti in Decimomannu v. San Sperate (D259):



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Via San Sperate, magazzino al piano terra con annesso cortile, della consistenza di 271 m², censito NCEU foglio 6 mapp. 625 m² 391 cat. C/2 Cl. 10 rendita € 643,81.
- Via San Sperate, magazzino al piano terra, della consistenza di 116 m², censito NCEU foglio 6 mapp. 632 sub. 1 m² 119 cat. C/2 Cl. 11 rendita € 323,51.

Provenienza

1. Rogito Arturo Saba in data 30.11.1984, repertorio n. 243019, raccolta n. 48151 compravendita

A favore: [redacted]

A favore: [redacted]

contro: [redacted]

contro: [redacted]

contro: [redacted]

Terreno sito in Decimomannu

N.C.T. Fg. 6 Mapp. 80/f m² 1330 – Fg. 6 Mapp. 78/a m² 150– Fg. 6 Mapp. 78/f m² 110

Trascritta in cagliari il 11.12.1984, registro generale n. 27469, registro particolare n. 22019

2. ... Segretario Comunale [redacted] in data 24.01.1987. repertorio n. 107 Convenzione edilizia

A favore: Comune di decimomannu

Contro: [redacted]

Contro: [redacted]

Contro: [redacted]

I signori [redacted] e [redacted] che intervengono all'atto quali soci amministratori e legali rappresentanti della società [redacted] assumono impegno verso il Comune di Decimomannu, anche per i loro successori o aventi causa, di attuare la lottizzazione ad uso edificatorio ai sensi delle disposizioni della Legge Urbanistica 17.08.1941 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, sulle aree di loro proprietà e precisamente:

Di proprietà [redacted] terreno sito in Decimomannu

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

N.C.T. Fg. 6 Mapp. 80/f m² 1330 – Fg. 6 Mapp. 74/c m² 20 - Fg. 6 Mapp. 78/a m² 150– Fg. 6 Mapp. 78/f m² 110

Di proprietà [REDACTED] terreno sito in Decimomannu:

N.C.T. Fg. 6 Mapp. 80/a m² 1637 – Fg.6 Mapp. 74/a m² 1070

Area ceduta al Comune di Decimomannu Terreno in Decimomannu:

N.C.T. Fg. 6 Mapp. 78/h m² 590 – Fg. 6 Mapp. 74/d m² 10 - Fg. 6 Mapp. 80/e m² 340– Fg. 6 Mapp. 74/b m² 645 – Fg. 6 Mapp. 78/g m² 50

Trascritta a Cagliari il 09.04.1987, registro generale 8225, registro particolare 6020.

3. Rogito Maria Cristina Lobina in data 28.07.2005, repertorio n. 27075, raccolta n. 6969
Convenzione di lottizzazione ai sensi delle disposizioni dell Legge Urbanistica 17.08.1941 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Premesso che: con atto del Segretario Comunale Filippo Spallina in data 24.01.1987, rep. N. 107, tra il Comune di Decimomannu e i sig. signori [REDACTED]

[REDACTED] venne stipulata la convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione in località Is Bingias; i lottizzanti, in particolare i sig. [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di sopravvenute esigenze, hanno presentato, ai sensi delle disposizioni di cui all' art. n. 28 della Legge Urbanistica del 17.08.1942 n. 1150, istanza, con allegato progetto in data 21.12.1990 (prot. 14484), intesa ad ottenere l'approvazione della variante al piano di lottizzazione sopracitato, avente ad oggetto immobili di proprietà degli stessi Lottizzanti, meglio descritti: con deliberazione n. 34 del 30.05.2000, il Consiglio Comunale ha approvato in via definitiva la variante al Piano di Lottizzazione presentato dalla ditta [REDACTED] – Con deliberazione n. 54 del 29.09.200 il Consiglio Comunale ha approvato la variante al Piano di Lottizzazione anzidetto, giuste le intese intervenute tra le parti, occorre regolarizzare:

- a) La realizzazione da parte degli interessati di opere pubbliche di loro competenza, in particolare alla superficie da destinare a parcheggi pubblici, indispensabile all'utilizzazione a scopo edilizio dei singoli lotti.
- b) ... la cessione in piena e perfetta proprietà a favore del Comune di decimomannu. Che i componenti [REDACTED] dichiarano di cedere, con ogni obbligo di



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

legge, al Comune di Decimomannu, che accetta il terreno distinto nel catasto terreni al Fig. 6 mapp. 446 di m²5, mapp. 442 di m² 95 e mapp. 331 di m² 20.

- c) L'impegno alla cessione da parte del Comune di Decimomannu, a favore [REDACTED] [REDACTED] dell'area distinta all'N.C.T. del medesimo Comune al Fig. 5 mapp. 445 al fine di consentire la composizione del lotto n. 2 come previsto nel progetto di variante.
- d) Trascritta a Cagliari il 12.08.2005 registro generale 30224, registro particolare 20004.

2 a) IMMOBILI 9

Relazione Notarile redatta dal Dott. Enrico Ricetto, Notaio in Cagliari iscritto nel Collegi Notarile del distretti riuniti di Cagliari Lanusei ed Oristano per gli immobili 9 agli atti della procedura: [REDACTED] quale si evince che, tra gli altri, oggetto del pignoramento risultano i **seguenti immobili** siti in Decimomannu (D259):

Terreno in località Riu Concias

F11 mapp. 655 m² 325

F11 mapp. 656 m² 580

F11 mapp. 657 m² 921

F11 mapp. 658 m² 975

F11 mapp. 661 m² 285

F11 mapp. 662 m² 660

F11 mapp. 663 m² 525

F11 mapp. 665 m² 230

F11 mapp. 666 m² 190

F11 mapp. 667 m² 240

F11 mapp. 714 m² 575

F11 mapp. 715 m² 195

F11 mapp. 716 m² 235

Provenienza:

1 – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Maria Cristina Lobina in data 01.10.2004 repertorio n. 24131, raccolta n. 6162

Compravendita

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED] Decimomannu 12/2/1992

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N.C.T.

- F11 mapp. 655 m2 325
- F11 mapp. 656 m2 580
- F11 mapp. 657 m2 921
- F11 mapp. 658 m2 975
- F11 mapp. 661 m2 285
- F11 mapp. 662 m² 660
- F11 mapp. 663 m² 525
- F11 mapp. 665 m² 230
- F11 mapp. 666 m² 190
- F11 mapp. 667 m² 240
- F11 mapp. 714 m² 575
- F11 mapp. 715 m² 195
- F11 mapp. 716 m² 235

I venditori dichiarano il possesso ultraventennale pacifico, pubblico, continuo ed ininterrotto, sebbene non confortato da alcuna sentenza dell'intervenuto acquisto per usucapione, relativamente ai mappali 656 e 715.

Trascritta a Cagliari il 25.10.2004 registro generale n. 38844, registro particolare n. 26716

2 a) IMMOBILE 8

Relazione Notarile redatta dal Dott. Enrico Ricetto, Notaio in Cagliari iscritto nel Collegi Notarile del distretti riuniti di Cagliari Lanusei ed Oristano per l'immobile 8 agli atti della procedura: [REDACTED] quale si evince che, tra gli altri, oggetto del pignoramento risulta il **segunte immobile** sito in Decimomannu (D259):

Terreno sito Terreno sito in Comune di Decimomannu località Riu Concias

N.C.T.

- F6 mapp. 77 m2 5402

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Provenienza

Rogito Paolo Tardiola in data 10.01.2000, repertorio n. 25849,
compravendita

A favore: [redacted]

A favore: [redacted]

Contro [redacted]

Terreno sito in Decimomannu località Riu Concias N.C.T. F.6 Mapp. 77 m² 6400

Trascritta a Cagliari il 25.01.2000, registro generale n. 1704, registro particolare n. 1075.

2 a) **IMMOBILI 5** Relazione Notarile redatta dal Dott. Enrico Ricetto, Notaio in Cagliari iscritto nel Collegi Notarile del distretti riuniti di Cagliari Lanusei ed Oristano per l'immobile 5 agli atti della procedura: [redacted] quale si evince che, tra gli altri, oggetto del pignoramento risulta il **segunte immobile** sito in Decimomannu (D259):

Magazzino al piano terra, con annesso cortile, della consistenza di m²53. N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 633 m² 53 cat. C/2 cl. 11 rendita 147.81 (variazione nel classamento del 23.06.2012 prot. N. 0238352; variazione del 24.06.2011 prot. N. 0272404 porzione di U.I.U. unita di fatto con quella del fg. 6 mapp. 186/9 e del Fg. 6 mapp. 632 sub. 1; variazione per costituzione del 23.06.2011 prot. N. 0269158)

La suddetta unità immobiliare con l'area scoperta annessa insiste sull'ente urbano distinto nel Catasto Terreni del Comune di Decimomannu al Fg. 6 mapp. 633 di m² 470, giusto tipo mappale del 10.06.2011 prot. N. 141756 derivato dalla soppressione della particella 444 ex 335 ex 78/h di m²590.

Provenienza

Rogito Arturo Saba in data 30.11.1984, repertorio n. 243019, raccolta n. 48151
compravendita

A favore: [redacted]

A favore: [redacted]

Contro [redacted]

Contro [redacted]

Contro [redacted]

Compresa nella vendita è la pertinenza della quota di verde pubblico sita in Decimomannu

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

N.C.T. F.6 mapp. 78/h m²590

F.6 mapp. 74/d m²10

F.6 mapp. 80/e m²340

F.6 mapp. 74/b m²645

F.6 mapp. 78/g m²50

Terreno sito in Decimomannu

N.C.T. F. 6 mapp. 80/f m² 1330

F.6 mapp. 74/c m²20

F.6 mapp. 78/a m²150

F.6 mapp. 78/f m²110

Trascritta a Cagliari il 11.12.1984, registro generale n. 27469, registro particolare n. 22019

Segretario Comunale Filippo Spellina in data 24/11/1987, repertorio n. 107 Convenzione edilizia

Favore Comune di Decimomannu

Contro: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

- I signori [REDACTED] che intervengono al presente atto quali soci amministratori e legali rappresentanti della società [REDACTED] assumono impegno verso il Comune di Decimomannu, anche per i loro successori o aventi causa, di attuare la lottizzazione ad uso edificatorio ai sensi delle disposizioni della Legge Urbanistica 17.08.1941 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, sulle aree di loro proprietà e precisamente:

Di proprietà di [REDACTED]

N.C.T. F. 6 mapp. 80/f m² 1330

F.6 mapp. 74/c m²20

F.6 mapp. 78/a m²150

F.6 mapp. 78/f m²110

[REDACTED]

Terreno sito in Decimomannu

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

N.C.T. F. 6 Mapp. 78/h m² 590

F.6 mapp. 74/d m²10

F.6 mapp. 80/e m²340

F.6 mapp. 74/b m²645

F.6 mapp. 78/g m²50

Trascritta a Cagliari il 09.04.1987, registro generale n. 8225, registro particolare n. 6020

Rogito Maria Cristina Lobina in data 28/07/2005, repertorio n. 27075, raccolta n. 6969

Convenzione di lottizzazione ai sensi delle disposizioni della Legge Urbanistica 17.08.1941 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Premesso che:

- CON ATTO DEL SEGRETARIO Comunale Spallina in data 24.01.1987, rep. N. 107, tra il Comune di Decimomannu [REDACTED] [REDACTED] venne stipulata la convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione in località Is Bingias;
- I lottizzanti, in particolare i signori [REDACTED] seguito di sopravvenute esigenze, hanno presentato, ai sensi delle disposizioni di cui all'art.28 della Legge Urbanistica 17.08.1942 n.1150, istanza con allegato progetto in data 21.12.199 (prot. N. 14484), intesa ad ottenere l'approvazione della variante al piano di lottizzazione sopracitato, avente ad oggetto immobili di proprietà degli stessi lottizzanti, meglio infra descritti:
 - Con deliberazione n. 34 del 30.05.2000, il Consiglio Comunale ha adottato la variante al Piano di Lottizzazione, presentato dalla [REDACTED]
 - Con deliberazione n. 54 del 29.09.2000 il Consiglio Comunale ha approvato in via definitiva la variante al Piano di Lottizzazione anzidetto;
 - Giuste le intese intervenute tra le parti, occorre regolarizzare:
 - a) La realizzazione da parte degli interessati delle opere di loro competenza, in particolare, alla superficie da destinare a parcheggi pubblici, indispensabile alla utilizzazione a scopo edilizio dei singoli lotti.

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

b) La cessione in piena e perfetta proprietà a favore del Comune di Decimomannu, che i comparenti [redacted] dichiarano di cedere, con ogni obbligo di legge, al Comune di Decimomannu, che accetta, il terreno distinto nel Catasto terreni al foglio 6 mappali 446 di m²5,442 di m²95 e 331 di m²20.

c) L'impegno alla cessione da parte del Comune di Decimomannu, [redacted] [redacted] dell'area distinta al N.C.T. del medesimo Comune al foglio 5 mappale 445 al fine di consentire la composizione del lotto n.2, come previsto nel progetto di variante.

Trascritta a Cagliari il 12.08.2005, registro generale n. 30224, registro particolare n. 20004

2 b) Trascrizioni pregiudizievoli

IMMOBILI 1-2-3-4-5

1) Tribunale di Cagliari, in data 16.07.2015, repertorio n. 2682, Ipoteca Giudiziale di €80.000, in forza del decreto ingiuntivo per il credito di € 68.313,81

A Favore: Banco di Sardegna

[redacted]

[redacted]

Iscritta a Cagliari il 16.09.2015, registro generale n. 24849, registro particolare n. 2955

Di proprietà di [redacted]

- Locale commerciale in via San Sperate n. 35 al P.T consistenza mq. 160 N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub .2 mq 176 Cat. C1 Classe 7 – Rendita 2487,26
- Appartamento in via San Sperate n. 35 composto da tre locali di sgombero e deposito al piano 1S, ingresso soggiorno, cucinino, cucina, ripostiglio, disimpegno due bagni, tre camere e due balconi al P1 - N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub. 4 vani 9,5 Cat. A2 Classe 7 – Rendita 613,29
- Appartamento in via San Sperate n. 35 composto da pranzo-soggiorno, cucina, bagno ripostiglio, disimpegno, due camere e balcone al P.2 (mansarda) N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub.5 vani 5,5 Cat. A2 Classe 7 – Rendita 355,06



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Appartamento in via San Sperate n. 35 composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, bagno, antibagno, ripostiglio, disimpegno, due camere edue balconi al P.2 (mansarda)
N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub 6 vani 4,5 Cat. A2 Classe 7 – Rendita 290,51
- Magazzino nella via San Sperate al piano terra consistenza mq. 46
N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub. 8 Cat. C2 Classe 10 – Rendita 109,28 €
- Magazzino nella via San Sperate al piano terra, con tratto di cortile, consistenza mq. 35
N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub. 9 Cat. C2 Classe 11 – Rendita 97,61 €

Iscritta a Cagliari il 16.09.2015 registro generale n. 24849, registro particolare n. 2955.

2) Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 06.03.2017, repertorio n. 1143, verbale di pignoramento immobili

A favore: di Banco di Sardegna S.P.A. – Cagliari – 01564560900

[REDACTED]

[REDACTED].

Di proprietà [REDACTED]

- Locale commerciale in via San Sperate n. 35 al P.T consistenza mq. 160
N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub .2 mq 176 Cat. C1 Classe 7 – Rendita 2487,26
- Appartamento in via San Sperate n. 35 composto da tre locali di sgombero e deposito al piano 1S, ingresso soggiorno, cucinino, cucina, ripostiglio, disimpegno due bagni, tre camere e due balconi al P1 - N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub. 4 vani 9,5 Cat. A2 Classe 7 – Rendita 613,29
- Appartamento in via San Sperate n. 35 composto da pranzo-soggiorno, cucina, bagno ripostiglio, disimpegno, due camere e balcone al P.2 (mansarda)
N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub.5 vani 5,5 Cat. A2 Classe 7 – Rendita 355,06
- Appartamento in via San Sperate n. 35 composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, bagno, antibagno, ripostiglio, disimpegno, due camere edue balconi al P.2 (mansarda)
N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub 6 vani 4,5 Cat. A2 Classe 7 – Rendita 290,51
- Magazzino nella via San Sperate al piano terra consistenza mq. 46
N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub. 8 Cat. C2 Classe 10 – Rendita 109,28 €
- Magazzino nella via San Sperate al piano terra, con tratto di cortile, consistenza mq. 35
N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub. 9 Cat. C2 Classe 11 – Rendita 97,61 €

Trascritto il 23.03.2017, registro generale n. 8421 registro particolare n. 6275



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

2b) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

IMMOBILI 5

- 1) Tribunale di Cagliari, in data 16.07.2015, repertorio n. 2682, Ipoteca Giudiziale di €80.000, in forza del decreto ingiuntivo per il credito di € 68.313,81

A Favore: Banco di Sardegna

[REDACTED]

[REDACTED]

Magazzino sito in Decimomannu via San Sperate al P.T. N.C.E.U. F.6 Mapp. 633 Cat C/2
Iscritta a Cagliari il 16.09.2015, registro generale n. 24849, registro particolare n. 2955.

- 2) Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 06.03.2017, repertorio n. 1143, verbale di pignoramento immobili

A favore: di Banco di Sardegna S.P.A. – Cagliari – 01564560900

[REDACTED]

[REDACTED]

Magazzino sito in Decimomannu via San Sperate al P.T. N.C.E.U. F.6 Mapp. 633 Cat C/2
Iscritta a Cagliari il 16.09.2015, registro generale n. 24849, registro particolare n. 2955.
Trascritto in Cagliari il 23.03.2017, registro generale n. 8421, registro particolare n. 6275

2 b) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

IMMOBILI 5-6

- 1) Tribunale di Cagliari, in data 16.07.2015, repertorio n. 2682, Ipoteca Giudiziale di €80.000, in forza del decreto ingiuntivo per il credito di € 68.313,81

A Favore: Banco di Sardegna

[REDACTED]

[REDACTED]

Magazzino sito in Decimomannu via San Sperate al p.t. Nceu fg. 6 mapp. 625 cat C/2

Magazzino sito in Decimomannu via San Sperate al p.t. Nceu fg. 6 mapp. 632 sub. 1 cat C/2

Iscritta a Cagliari il 16.09.2015 registro generale n. 24849, registro particolare n. 2955.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- 2) Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 06.03.2017, repertorio n. 1143, verbale di pignoramento immobili

A favore: di Banco di Sardegna S.P.A. – Cagliari – 01564560900

[REDACTED]

[REDACTED]

Magazzino sito in Decimomannu via San Sperate al p.t. Nceu fg. 6 mapp. 625 cat C/2

Magazzino sito in Decimomannu via San Sperate al p.t. Nceu fg. 6 mapp. 632 sub. 1 cat C/2

Trascritto in Cagliari il 23.03.2017, registro generale n. 8421, registro particolare n. 6275.

2 b) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

IMMOBILE 8

- 1) Tribunale di Cagliari, in data 16.07.2015, repertorio n. 2682, Ipoteca Giudiziale di €80.000, in forza del decreto ingiuntivo per il credito di € 68.313,81

A Favore: Banco di Sardegna

[REDACTED]

[REDACTED]

Terreno sito Terreno sito in Comune di Decimomannu località Riu Concias

N.C.T. F6 mapp. 77

Iscritta a Cagliari il 16.09.2015, registro generale n. 24849, registro particolare n. 2955.

- 2) Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 06.03.2017, repertorio n. 1143, verbale di pignoramento immobili

A favore: di Banco di Sardegna S.P.A. – Cagliari – 01564560900

[REDACTED]

[REDACTED]

Terreno sito Terreno sito in Comune di Decimomannu località Riu Concias

N.C.T. F6 mapp. 77

Trascritto in Cagliari il 23.03.2017, registro generale n. 8421, registro particolare n. 6275

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

2 b) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

IMMOBILI 9

- 1) Tribunale di Cagliari, in data 16.07.2015, repertorio n. 2682, Ipoteca Giudiziale di €80.000, in forza del decreto ingiuntivo per il credito di € 68.313,81

A Favore: Banco di Sardegna

[REDACTED]

[REDACTED]

Terreno sito Terreno sito in Comune di Decimomannu località Riu Concias
N.C.T.

F11 mapp. 655 m2 325

F11 mapp. 656 m2 580

F11 mapp. 657 m2 921

F11 mapp. 658 m2 975

F11 mapp. 661 m2 285

F11 mapp. 662 m² 660

F11 mapp. 663 m² 525

F11 mapp. 665 m² 230

F11 mapp. 666 m² 190

F11 mapp. 667 m² 240

F11 mapp. 714 m² 575

F11 mapp. 715 m² 195

F11 mapp. 716 m² 235

Iscritta a Cagliari il 16.09.2015, registro generale n. 24849, registro particolare n. 2955

- 2) Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 06.03.2017, repertorio n. 1143, verbale di pignoramento immobili

A favore: di Banco di Sardegna S.P.A. – Cagliari – 01564560900

[REDACTED]

[REDACTED]

Terreno sito Terreno sito in Comune di Decimomannu località Riu Concias
N.C.T.

F11 mapp. 655 m2 325

F11 mapp. 656 m2 580

F11 mapp. 657 m2 921

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

F11 mapp. 658 m² 975

F11 mapp. 661 m² 285

F11 mapp. 662 m² 660

F11 mapp. 663 m² 525

F11 mapp. 665 m² 230

F11 mapp. 666 m² 190

F11 mapp. 667 m² 240

F11 mapp. 714 m² 575

F11 mapp. 715 m² 195

F11 mapp. 716 m² 235

Trascritto in Cagliari il 23.03.2017, registro generale n. 8421, registro particolare n. 6275

2 c) Sono State acquisite le mappe censuarie e le visure catastali, utili per l'individuazione dei beni, allegati dal 10 al 48 ed i certificati di destinazione urbanistica dei terreni fg. 6 mapp. 605-607-609; fg 6 mapp. 77 e fg 11 mapp. 655,656,657,658, 661, 662,663, 665,666,667,714,715,716 (ALL. 08 CDU) CON RICHIESTA AL Comune di Decimomannu del 06.04.2023 e risposta del 29.04.2023.

2 d) Tra la documentazione acquisita sono presenti le relazioni notarili redatte dal Dott. Enrico Ricetto, Notaio in Cagliari iscritto nel Collegi Notarile dei distretti riuniti di Cagliari Lanusei ed Oristano, con indicazione dei passaggi e delle trascrizioni nel ventennio; dalle relazioni emergono le seguenti irregolarità:

IMMOBILI 9:

Irregolarità nei passaggi e nelle registrazioni

a) Dalla relazione notarile risulta che presso l'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare, non risultano trascritte le accettazioni delle eredità relitte da [REDACTED]

[REDACTED] il 15.07.1923 e ricevuto il 31.12.1924

[REDACTED] il 16.06.1995 e ricevuto il 26.02.1980. Pirella

[REDACTED] il 17.07.1932 e ricevuto il 10.05.1995. Suddetta

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

irregolarità è successivamente sanata con accettazione del 15.07.2020 e successiva trascrizione del 31.08.2020.

- b) Nella dichiarazione di successione in [REDACTED] vengono indicati i mappali 662,665 e 716
- c) Nella permuta viene indicato Comune di Decimoputzu anziché Decimomannu.

IMMOBILI 5

Irregolarità nei passaggi e nelle registrazioni

- a) Si precisa che l'area di sedime dell'immobile oggetto di pignoramento, è stata ceduta al Comune di Decimomannu con convenzione edilizia di cui al punto "3" dell'allegato "C".
- b) Catastralmente risulta intestato a:

[REDACTED], per la quota pari ad 172 di proprietà;

[REDACTED], per la quota pari ad 172 di proprietà

[REDACTED]) oneri partecipazione alla quota parte fino al 10.06.2011.

2 e) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, pertanto si procede all'acquisizione dello stesso, all'ufficio anagrafe del Comune di Decimomannu, richiesta inviata in data 29.12.2023.

QUESITO N.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.);

In data 18.12.2023 alle 16.00 si è effettuato il sopralluogo presso gli immobili. (ALLEGATO 02 – VERBALE SOPRALLUOGO).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

R. ES. 92/2017

Gli immobili di seguito descritti fanno parte di un compendio, costituito da un edificio a destinazione commerciale e residenziale con retrostanti magazzini; sono situati nella periferia Nord- Est di Decimomannu (CA), a 750 m. (12 minuti a piedi) dal centro, a circa 300 m dal bivio per la 130 dir., si tratta di un fabbricato in via San Sperate ai numeri 35-37. L'edificio ha complessivamente quattro livelli: seminterrato, rialzato, primo e secondo.

Nella zona sorgono diverse attività commerciali ed artigianali legate all'edilizia.

L'edificio, per la parte residenziale, attualmente abitato dal proprietario e la sua famiglia, al piano terra si trovano magazzini per attività commerciale (**Immobile 1**), al piano primo un unico appartamento con pertinenza i locali di sgombero del seminterrato (**Immobile 2**), nella mansarda del secondo piano sono ubicati due appartamenti (**Immobili 3 e 4**). La copertura dell'edificio è a doppia falda.

L'edificio confina sul lato nord-ovest con immobili della stessa proprietà, sul lato sud-ovest con strada privata, sul lato sud-est si affaccia sulla via san Sperate e sul lato nord est con proprietà

L'edificio è stato realizzato con concessione edilizia n. 6/76 del 12 marzo 1976, successivamente è stata presentata una variante (pratica 45/78 prot. 179/U.T. del 14 marzo 1979) ed infine concessione per ampliamento e sopraelevazione n. 11/91 pratica n. 318/87 prot. 1285 U.T. del 14.02.1991, in forza del quale sono stati realizzati gli appartamenti al secondo piano (immobili 3 e 4)

L'immobile è provvisto di dichiarazione di agibilità identificativo SUAP 5137 del 2018.

IMMOBILE 1

L'immobile in oggetto è situato a Decimomannu (CA) Codice catastale: D259, in via San Sperate n°37.

Si tratta di un locale commerciale, censito all' N.C.E.U. al Fg.6 Mapp. 186 sub. 2 mq 176 Cat. C1 Classe 7 – Rendita 2487,26

A parte un lato che presenta una parte inclinata, l'immobile ha forma rettangolare di lati 15.00 m e 12.00 m. ed è libero su quattro lati, il lato Nord-Est si presenta non finestrato.

La superficie coperta lorda è di 178 m². E' costituito da un unico ambiente, di superficie netta 154.3 m² con annesso bagno ed antibagno di superficie netta 3.1 m².



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La destinazione dell'immobile è commerciale e si trova al piano rialzato dell'edificio. La quota del calpestio è +0.70 rispetto alla quota del marciapiede e si accede mediante rampa di quattro gradini. Sono presenti tre ingressi distinti, tutti sulla via San Sperate, ciascuno dotato di balcone e scala autonoma. Lateralmente sono presenti due vetrine e sul retro aperture a "luce". L'ambiente principale pertanto risulta aperto su tre lati, anche il bagno è dotato di aero-illuminazione naturale (ALL. 51 PLANIMETRIA IMM. 1) La superficie dei balconi è di **6.00 m²** (4.8x1.25), **6.75 m²** (5.4x1.25), **7.60 m²** (6.1x1.25).

La superficie netta calpestabile dell'immobile, è pari a **159.77 m²**, oltre i balconi di **20.35 m²**.

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 6/76 del 12 marzo 1976, successivamente è stata presentata una variante (pratica 45/78 prot. 179/U.T. del 14 marzo 1979).

I lavori di costruzione dell'immobile hanno avuto inizio a gennaio 1977 e si sono conclusi a maggio 1979.

L'edificio, esternamente, si trova in buone condizioni di manutenzione, ma all'interno, in alcuni punti necessita un completamento delle finiture.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive: Struttura intelaiata in Calcestruzzo armato, solai in latero cemento finitura ad intonaco civile. Pareti di tamponamento in blocchi laterizi spessore 25-30 cm, pavimentazione interna in gres porcellanato, battiscopa in gres, infissi interni in legno laminato, Infissi esterni in alluminio a vetro semplice con saracinesche avvolgibili in metallo.

La facciata esterna, è rifinita con intonaco rasato e tinteggiatura color ruggine. (ALL. 52 PLANIMETRIA IMMOBILE 1 - ALL. 56 FOTO IMMOBILE 1).

IMMOBILE 2

L'immobile in oggetto è situato al primo piano ed al piano seminterrato, collegati da una scala a tre rampe (scala che serve l'intero edificio). Riferimenti catastali: N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186/4 vani 9,5 Cat. A2 Classe 7 – Rendita 613,29. [REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

R. ES. 92/2017

L'appartamento, al primo piano, ha una superficie complessiva lorda, di **180.16 m²** ed è così ripartito: Ingresso **7.80 m²**, con accesso ad un piccolo studio **9.20 m²**, al soggiorno **30.22 m²** ed all'andito **14.75 m²** sul quale si aprono le tre camere da letto di **23.00 m²**, **15.20 m²** e **18.15 m²** la cucina **19.78 m²** con annesso cucinino **9.20 m²** ed un bagno **8.40 m²**. Tutti gli ambienti sono dotati di finestra e/o portafinestra. L'appartamento è inoltre dotato di balconi lungo due dei quattro lati liberi del fabbricato; di dimensioni **15.75 m²** (15.00x1.05) sul lato nord ovest (balcone presente in progetto ma non realizzato) **13.25 m²** (13.25x1.00) sul lato sud ovest e **13.88 m²** (4.8x1.25+6.3x1.25) sul fronte sud-est di via San Sperate. Dalle scale condominiali si accede al **piano seminterrato** (pertinenza dell'immobile principale), che ha una **superficie lorda di 178 m²**, E' ripartito in **due locali di sgombero** e da un **deposito di superficie netta** rispettivamente, **99.53 m²**, **39.00 m²** e **21.24 m²**. L'immobile, nello stato di fatto, non è corrispondente alla planimetria della concessione edilizia, per alcune differenze nella ripartizione degli ambienti. Risulta viceversa conforme la planimetria catastale.

La superficie netta calpestabile dell'immobile, al piano seminterrato è pari a **159.77 m²**, mentre l'appartamento al piano primo ha una superficie netta di **155.7 m²**, oltre i balconi di 42.88 m².

I lavori di costruzione dell'immobile hanno avuto inizio a gennaio 1977 e si sono conclusi a maggio 1979.

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 6/76 del 12 marzo 1976, successivamente è stata presentata una variante (pratica 45/78 prot. 179/U.T. del 14 marzo 1979), che si riferisce al solo piano seminterrato.

L'edificio si trova in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive: Struttura intelaiata in Calcestruzzo armato, solai in latero cemento finitura ad intonaco civile. Pareti di tamponamento in blocchi laterizi spessore 25-30 cm, pavimentazione interna in gres porcellanato, battiscopa in legno, infissi interni in legno e vetro, Infissi esterni in legno a vetro semplice dotate di avvolgibili. Riscaldamento con pompe di calore.

La facciata esterna, è rifinita con intonaco rasato e tinteggiatura color ruggine. (ALL. 53 PLANIMETRIA IMMOBILE 2 - ALL. 56 FOTO IMMOBILE 2).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILE 3

Appartamento in via San Sperate n. 35 al piano secondo, mansarda. N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub 5 vani 5,5 Cat. A2 Classe7– Rendita 355,06 [REDACTED]

L'appartamento in esame si trova sul lato sud ovest (lato sinistro per chi sale scale), e ha una superficie lorda, di **85.42 m²** ed è così ripartito: Pranzo soggiorno **superficie netta 22.00 m²**, con accesso alla cucina **superficie netta 13.50 m²**, al disimpegno **superficie netta 4.68 m²**. Dal disimpegno si accede al ripostiglio **superficie netta 3.42 m²**, bagno **superficie netta 6.31 m²** e due camere da letto di **superficie netta 13.60 e 12.00 m²**. Tutti gli ambienti sono dotati di portafinestra. L'appartamento è inoltre dotato di balconi lungo i tre lati liberi del fabbricato; di dimensioni **9.36 m²** (7.80x1.20) sul lato nord ovest, **12.00 m²** (12.00x1.00) sul lato sud ovest e **10.85 m²** (8.35x1.3) sul fronte sud-est di via San Sperate.

La superficie netta calpestabile dell'immobile, è pari a **75.51 m²**, oltre i **balconi di 32.21 m²**. La copertura è inclinata con altezza variabile tra 2.2 m e 3.5 m.

L'edificio è stato realizzato con concessione edilizia n. 6/76 del 12 marzo 1976, successivamente è stata presentata una variante per ampliamento e sopraelevazione e relativa concessione n. 11/91 pratica n. 318/87 prot. 1285 U.T. del 14.02.1991.

I lavori di costruzione dell'immobile hanno avuto inizio a settembre 1991.

L'edificio si trova in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive: Struttura intelaiata in Calcestruzzo armato, solai in latero cemento finitura ad intonaco civile. Pareti di tamponamento in blocchi laterizi spessore 25-30 cm, pavimentazione interna in gres porcellanato, infissi esterni in legno a vetro semplice dotate di avvolgibili. Riscaldamento con pompe di calore.

La facciata esterna, è rifinita con intonaco rasato e tinteggiatura color ruggine. (ALL. 54 PLANIMETRIA IMMOBILE 3 - ALL. 56 FOTO IMMOBILE 3).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILE 4

Appartamento in via San Sperate n. 35 al piano secondo, mansarda N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186/6 vani 4,5 Cat. A2 Classe 7 – Rendita 290,51 [REDACTED]

L'appartamento in esame si trova sul lato nord est (lato destro per chi sale scale), e ha una superficie lorda, di **87.50 m²** ed è così ripartito: Pranzo soggiorno con angolo cottura **superficie netta 33.82 m²**, con accesso al disimpegno **superficie netta 3.42 m²**. Dal disimpegno si accede, bagno con antibagno di **superficie netta 2.72 e 4.00 m²** ed alle due camere da letto di **superficie netta 14.25 e 14.62 m²**. Tutti gli ambienti sono dotati di portafinestra. L'appartamento è inoltre dotato di balconi lungo i due lati liberi; di dimensioni **9.48 m²** (7.90x1.20) sul lato nord ovest, **8.06 m²** (6.2x1.3) sul lato sud est di via San Sperate.

La superficie netta calpestabile dell'immobile, è pari a **72.83 m²**, oltre i **balconi di 17.54 m²**.

La copertura è inclinata con altezza variabile tra 2.2 m e 3.5 m.

L'edificio è stato realizzato con concessione edilizia n. 6/76 del 12 marzo 1976, successivamente è stata presentata una variante per ampliamento e sopraelevazione e relativa concessione n. 11/91 pratica n. 318/87 prot. 1285 U.T. del 14.02.1991.

I lavori di costruzione dell'immobile hanno avuto inizio a settembre 1991.

L'edificio si trova in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive: Struttura intelaiata in Calcestruzzo armato, solai in latero cemento finitura ad intonaco civile. Pareti di tamponamento in blocchi laterizi spessore 25-30 cm, pavimentazione interna in gres porcellanato, infissi esterni in legno a vetro semplice dotate di avvolgibili. Riscaldamento con pompe di calore.

La facciata esterna, è rifinita con intonaco rasato e tinteggiatura color ruggine. (ALL. 55 PLANIMETRIA IMMOBILE 4 - ALL. 56 FOTO IMMOBILE 4).

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILE 5

Magazzino e deposito, a piano terra con tratto di cortile, consistenza mq. 35 e accesso da strada privata che si affaccia sulla via San Sperate. Censiti rispettivamente

- N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub 9 Cat. C2 Classe 11 – Consistenza 35 m², superficie catastale 38 m², rendita 97,61 € [REDACTED]
- Magazzino nella via San Sperate s.n.c. al piano terra consistenza mq. 46 N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub 8 Cat. C2 Classe 10 – Rendita 109,28, superficie catastale 54 m², rendita 109.28 € [REDACTED]

Terreni:

- Via San Sperate, censito NCEU foglio 6 mapp. 632 sub 1 cat. C/2, classe 11, rendita 323,51 €, consistenza 116 m², superficie totale [REDACTED]
- Via San Sperate, censito NCEU foglio 6 mapp. 633 cat. C/2, classe 11, rendita 147,81 €, consistenza 53 m², superficie totale 10 [REDACTED] in comunione dei beni per la quota di 2/3 [REDACTED]

Si tratta di due magazzini, uno di 54.23 m² (sub 8) ed uno di 224,77 m² (sub. 9 errata la superficie catastale indicata in visura). Gli immobili hanno accesso dalla via san Sperate s.n.c. e sono stati realizzati su aree rispettivamente di 470 m² (Fg. 6 mapp. 633) e 110 m² (foglio 6 mapp. 632). (ALL. 10-11-12-13-24-25-26-27) – (ALL. 56 FOTO IMMOBILE 5).

IMMOBILE 6

Magazzino su terreno, in Decimomannu v. San Sperate (strada di lottizzazione), s.n.c. facente parte della lottizzazione Calabretta e Più censiti all'N.C.E.U al fg. 6 mapp. 625, rendita 643,81 €, categoria C2, classe 10, consistenza 271 m². Superficie 391 m². [REDACTED]

[REDACTED] I quota di ½ in comunione dei beni.

(ALL. 22-23) – (ALL. 56 FOTO IMMOBILE 6).

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILE 7

Lotti, sul prolungamento di via San Sperate, strada statale 130 dir., località terra Noas (coordinate: [39.320187, 8.975383](#))

- Censito all’N.C.E.U. al catasto terreni fg. 6 mapp. 605, reddito dominicale 0,44 €, agrario 0,33 €, particella con qualità SEMINATIVO di classe 3, superficie 212 m².
- Censito all’N.C.E.U. al catasto terreni fg. 6 mapp. 607, reddito dominicale 2,69 €, agrario 2,01 €, particella con qualità SEMINATIVO di classe 3, superficie 1300 m².
- Censito all’N.C.E.U. al catasto terreni fg. 6 mapp. 609, reddito dominicale 45,98 €, agrario 17,02 €, particella con qualità AGRUMETO di classe U, superficie 1402 m².
- Censito all’N.C.E.U. al catasto terreni fg. 6 mapp. 611, aree di enti urbani e promiscui. Particelle corrispondenti al catasto fabbricati Fg. 6 Particella 611, particella con qualità ENTE URBANO, superficie 396 m².



(ALL. 28-29-30-31) – (ALL. 56 FOTO IMMOBILE 7).

IMMOBILE 8

Lotto in Comune di Decimomannu Strada Statale 130 iglesiente, con accesso da Via Immacolate s.n.c.(coordinate: [39.31670601493395, 8.969180401400251](#))

- Censito all’N.C.E.U. al catasto terreni fg. 6 mapp. 77, reddito dominicale 11,16 €, agrario 8,37 €, particella con qualità SEMINATIVO di classe 3, superficie 5402 m².

(ALL. 47-48) – (ALL. 56 FOTO IMMOBILE 8).

IMMOBILE 9

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Lotti in via San Sperate

- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 655**, reddito dominicale 0,07 €, agrario 0,03 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 325 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 656**, reddito dominicale 1,65 €, agrario 0,30 €, particella con qualità CANNETO di classe U, superficie 580 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 657**, reddito dominicale 0,19 €, agrario 0,10 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 921 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 658**, reddito dominicale 0,20 €, agrario 0,10 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 975 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 661**, reddito dominicale 0,06 €, agrario 0,03 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 285 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 662**, reddito dominicale 0,14 €, agrario 0,07 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 660 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 663**, reddito dominicale 0,11 €, agrario 0,05 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 525 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 665**, reddito dominicale 0,05 €, agrario 0,02 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 230 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 666**, reddito dominicale 0,04 €, agrario 0,02 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 190 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 667**, reddito dominicale 0,05 €, agrario 0,02 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 240 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 714**, reddito dominicale 0,12 €, agrario 0,06 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 575 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 715**, reddito dominicale 0,04 €, agrario 0,02 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 195 m²
 - Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 716**, reddito dominicale 0,05 €, agrario 0,02 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 235 m²

(ALL. dal 32 al 48) – (ALL. 56 FOTO IMMOBILE 9).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

QUESITO N.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;

Non sono indicati alcuni numeri civici nella via San Sperate; quindi non è stato possibile verificare la correttezza dei numeri civici indicati nella documentazione acquisita. I dati catastali in possesso del sottoscritto, consentono inequivocabilmente di identificare l'immobile in oggetto e corrispondono a quelli descritti nei punti precedenti.

QUESITO N.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;

Gli identificativi catastali degli immobili risultano coerenti ed attendibili con lo stato dei luoghi; per quanto attiene le planimetrie catastali queste risultano corrispondenti alla morfologia ed all'orientamento dell'immobile.

QUESITO N.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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

R. ES. 92/2017

dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no, per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;

Gli immobili 1-2-3-4 oggetto di perizia, sono ubicati nella via San Sperate 35-37 a Decimomannu. Il Comune di Decimomannu, su richiesta del CTU inoltrata il 5.04.2023 ha fornito la documentazione (risposta del 19.04.203) relativa alla prima concessione del 12.03.1976 prot. 28 registro 6/76 (ALLEGATO 03 CONCESSIONE ORIGINARIA), concessione in variante del 30.05.1979, prot. 179/U.T. prat. 45/78 (ALLEGATO 04 CONCESSIONE DI VARIANTE) e successiva concessione sopraelevazione del 14.02.1991 protocollo 1285/UT, pratica 318/87 concessione 11/91 (ALLEGATO 05 CONCESSIONE SOPRAELEVAZIONE). Relativamente all'ultima pratica edilizia, gli elaborati grafici allegati, rappresentano l'immobile, a meno di piccole differenze, nella sua conformazione attuale (ALLEGATO 06 PROGETTO APPROVATO). Per quanto riguarda **l'immobile 2**, si evidenziano alcune differenze nell'esistente rispetto alla planimetria del progetto approvato. Si tratta di differenze nella ripartizione degli ambienti e l'apertura di una luce sul lato Nord-Est.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

R. ES. 92/2017

Inoltre si evidenzia la mancata realizzazione del balcone sul lato Nord-Ovest. La planimetria corretta è riportata nel catastale.

Dette difformità possono essere sanate con accertamento di conformità.

Per quanto riguarda l'**immobile 4**, si evidenzia esclusivamente l'apertura di una luce sul lato Nord-Est, in corrispondenza di quella del piano sottostante.

Per gli immobili è presente una dichiarazione di Agibilità del 2018, codice univoco SUAPE 1371, prot. 24908 del 22.12.2017.

Gli immobili 5, ubicati sul retro dell'edificio ed utilizzati come magazzini e locali di sgombero, accatastati al fg. 6 mapp. 632 sub.1 – mapp. 633 e mapp. 186 sub. 8 e sub. 9 risultano privi di concessione edilizia. Per essi non è possibile richiedere concessione in sanatoria.

Immobili 6, sono presenti tettoie ad uso deposito materiali per l'edilizia, ricadenti nel lotto censito al fg. 6 mapp. 625, facente parte della lottizzazione Calabretta e PIU'. (ALL. 49 CONCESSIONE LOTTIZZAZIONE – ALL. 50 PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE) .

QUESITO N.7

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

Il bene pignorati non si prestano ad essere frazionati ma alcuni terreni, per tipologia, conformazione e posizione possono essere associati in unici lotti di vendita, secondo il seguente schema riassuntivo:

IMMOBILE	RIFERIMENTO CATASTALE
1	Fg. 6 mapp. 186 sub 2
2	Fg. 6 mapp. 186 sub 4
3	Fg. 6 mapp. 186 sub 5
4	Fg. 6 mapp. 186 sub 6



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

5	Fg. 6 mapp. 632 sub 1- Fg. 6 mapp. 633- Fg. 6 mapp. 186 sub 8- Fg. 6 mapp. 186 sub 9
6	Fg. 6 mapp. 625
7	Fg. 6 mapp. 605 (ex 266)- Fg. 6 mapp. 607 (ex 267)- Fg. 6 mapp. 609 (ex 268)- Fg. 6 mapp. 611
8	Fg. 6 mapp. 77
9	Fg. 11 mapp. 655, 656, 657, 658, 661, 662, 663, 665, 666, 667, 714, 715, 716.

QUESITO N.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;

Gli immobili pignorati sono di proprietà degli esecutati, alcuni immobili di esclusiva proprietà di [REDAZIONE] per la quota di 1/1 (immobili 1-2-3-4-5-7), ed alcuni di [REDAZIONE] per la quota di 1/2 (immobili 6-8-9).

QUESITO N.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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

subito dall'immobile in caso di offerta di 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 ed 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);

Gli immobili 1-2-3-4-5-6 sono nella disponibilità degli esecutati ed utilizzati dai loro e familiari per residenza e svolgimento dell'attività.

QUESITO N.10

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

La situazione non sussiste in quanto i coniugi **[REDACTED]** sono entrambi esecutati e proprietari degli immobili.

QUESITO N.11

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

Dal certificato di Destinazione Urbanistica, si rileva che: parte del terreno censito al Fg. 6 mappale 77 (m² 2910 circa), parte del Fg. 11 mapp. 655 (m² 140 circa), parte del Fg. 11 mapp. 656 (m² 65 circa) , parte del Fg. 11 mapp. 657 (m² 690 circa), parte del Fg. 11 mapp. 714 (m² 205 circa) ricadono in zona H2.

Inoltre parte del terreno censito al Fg. 6 mappale 77 (m² 1902 circa), parte del Fg. 11 mapp. 655 (m² 185 circa), parte del Fg. 11 mapp. 657 (m² 484 circa), parte del Fg. 11 mapp. 714 (m² 30 circa) sono ubicati in zona che il Piano Urbanistico Comunale definisce "Strade di nuova apertura" (Art. 17 delle norme tecniche di attuazione) e pertanto possono essere soggette a procedure espropriative a titolo oneroso per "pubblica utilità"

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

QUESITO N.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;

Dalle verifiche effettuate, in particolare dalla relazione notarile a, del Dott. Enrico Ricetto, risulta che sul lotto Censito al Catasto terreni al Fg. 6 mappale 186 (area edificabile di m² 500), esiste una servitù di passaggio costituita da una strada di m. 10 di larghezza, per consentire l'accesso ai terreni afferenti a detta strada (strada privata con accesso dalla via San Sperate)

QUESITO N.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;

IMMOBILI 1-2-3-4

Per la valutazione dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che questo assumerebbe, in regime di libera commercializzazione, si ritiene adeguato il criterio che si basa sull'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di riferimento il prezzo a m² di superficie commerciale (€/m²). In particolare, per l'immobile oggetto di perizia, si è proceduto ad un'analisi del mercato per immobili della stessa tipologia, ubicazione e con la medesima destinazione d'uso.

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ci si è riferiti ad immobili in vendita nella stessa zona, o in mancanza di questi, nelle zone circostanti.

IMMOBILE 1

Il prezzo di mercato per immobili simili si è osservato variabile tra 600-800 €/m² per i magazzini e tra 800 e 1200 per i negozi, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare il valore pari 900 €/m² per l'intera superficie.

Stabilito il più probabile prezzo unitario si procede pertanto alla definizione del valore dell'immobile.

SUPERFICI COMMERCIALI

Dalle verifiche effettuate sul posto e dai documentazione relativa all'immobile, fornita dall'amministrazione Comunale si è determinata la consistenza di superficie dell'immobile:

SUPERFICI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

DESTINAZIONE D'USO SUPERFICIE	SUPERFICIE [m ²]	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
Area coperta A destinazione commerciale	178.0	100%	178.0
Balconi	20.35	15%	3.0
TOTALE			181,0

Considerato il valore unitario pari a 900 €/m² si determina per l'immobile il valore commerciale più probabile:

SUPERFICIE	Valore unitario	Valore
181,0 m ²	900 €/m ²	162'900 €

Pertanto, con opportuno arrotondamento, il valore commerciale dell'immobile è pari a:

€ 163.000 (Euro centosessantatremila)

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILE 2

Il prezzo di mercato per immobili simili si è osservato variabile tra 1000-1500 €/m², il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare il valore pari a **1200 €/m²**.

Stabilito il più probabile prezzo unitario si procede pertanto alla definizione del valore dell'immobile.

SUPERFICI COMMERCIALI

Dalle verifiche effettuate sul posto e dai documentazione relativa all'immobile, fornita dall'amministrazione Comunale si è determinata la consistenza di superficie dell'immobile:

SUPERFICI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

DESTINAZIONE D'USO SUPERFICIE	SUPERFICIE [m ²]	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
Area coperta A destinazione Residenziale Al piano primo	180.16	100%	180.16
Balconi	42.88	15%	6.43
Pertinenza locali di sgombero al piano seminterrato	178.0	35%	62.30
TOTALE			248,89

Considerato il valore unitario pari a 1200 €/m² si determina per l'immobile il valore commerciale più probabile:

SUPERFICIE	Valore unitario	Valore
248,89 m ²	1200 €/m ²	298'668 €

Da questo importo vanno detratte le spese tecniche per sanare la situazione planimetrica leggermente difforme da quanto assentito dalla Concessione edilizia; tali spese di sanzione per accertamento di conformità per opere già realizzate ammonta a 500 € oltre le spese del professionista totale 1200 €. Pertanto il valore commerciale dell'immobile è pari a: 298'668 € - 1'200 € = 297'468 € approssimato a

€ 297.000 (Euro duecentonovantasettemila)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILE 3

Il prezzo di mercato per immobili simili si è osservato variabile tra 1000-1500 €/m², il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare il valore pari a **1000 €/m²**.

Stabilito il più probabile prezzo unitario si procede pertanto alla definizione del valore dell'immobile.

SUPERFICI COMMERCIALI

Dalle verifiche effettuate sul posto e dai documentazione relativa all'immobile, fornita dall'amministrazione Comunale si è determinata la consistenza di superficie dell'immobile:

SUPERFICI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

DESTINAZIONE D'USO SUPERFICIE	SUPERFICIE [m ²]	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
Area coperta A destinazione Residenziale Al piano secondo altezza media 2.7 m	85.42	100%	85.42
Balconi	32.21	15%	4.83
TOTALE			90,25

Considerato il valore unitario pari a 1000 €/m² si determina per l'immobile il valore commerciale più probabile:

SUPERFICIE	Valore unitario	Valore
90,25 m ²	1000 €/m ²	90'250 €

Pertanto il valore commerciale dell'immobile opportunamente arrotondato, risulta pari a

€ 90.000 (Euro novantamila)

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILE 4

Il prezzo di mercato per immobili simili si è osservato variabile tra 1000-1500 €/m², il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare il valore pari a **1000 €/m²**.

Stabilito il più probabile prezzo unitario si procede pertanto alla definizione del valore dell'immobile.

SUPERFICI COMMERCIALI

Dalle verifiche effettuate sul posto e dai documentazione relativa all'immobile, fornita dall'amministrazione Comunale si è determinata la consistenza di superficie dell'immobile:

SUPERFICI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

DESTINAZIONE D'USO SUPERFICIE	SUPERFICIE [m ²]	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
Area coperta A destinazione Residenziale Al piano secondo altezza media 2.7 m	87.50	100%	87.50
Balconi	17.54	15%	2.63
TOTALE			90,13

Considerato il valore unitario pari a 1000 €/m² si determina per l'immobile il valore commerciale più probabile:

SUPERFICIE	Valore unitario	Valore
90.13 m ²	1000 €/m ²	90'130 €

Da questo importo vanno detratte le spese tecniche per rendere conforme l'immobile allo stato di fatto (apertura luce sul lato Nord Est in corrispondenza dell'angolo cottura); tali spese di sanzione per accertamento di conformità per opere già realizzate ammonta a 500 € oltre le spese del professionista totale 1200 €.

Pertanto il valore commerciale dell'immobile

Pertanto il valore commerciale dell'immobile è pari a:

90'130 €- 1'200 €=88'930 € arrotondato a

€ 89.000 (Euro ottantanovemila)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILE 5

Magazzino e deposito, a piano terra con tratto di cortile, consistenza mq. 35 e accesso da strada privata che si affaccia sulla via San Sperate. Censiti rispettivamente

- N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub 9 Cat. C2 Classe 11 – Consistenza 35 m², superficie catastale 38 m², rendita 97,61 [REDACTED]
- Magazzino nella via San Sperate s.n.c. al piano terra consistenza mq. 46 N.C.E.U. Fg.6 Mapp. 186 sub 8 Cat. C2 Classe 10 – Rendita 109,28, superficie catastale 54 m², rendita 109.28 € PROPRIETA' [REDACTED]

Terreni:

- Via San Sperate, censito NCEU foglio 6 mapp. 632 sub 1 cat. C/2, classe 11, rendita 323,51 €, consistenza 116 m², superficie totale 116 m², proprietà [REDACTED] in comunione dei beni per la quota di ½ [REDACTED]
- [REDACTED] cat. C/2, classe 11, rendita 147,81 €, consistenza 53 m², superficie totale 101 m², [REDACTED] in comunione dei beni per la quota di ½ [REDACTED]

Si tratta di due magazzini, uno di 54.23 m² (sub 8) ed uno di 224,77 m² (sub. 9 errata la superficie catastale indicata in visura). Gli immobili hanno accesso dalla via san Sperate s.n.c. e sono stati realizzati su aree rispettivamente di 470 m² (Fg. 6 mapp. 633) e 110 m² (foglio 6 mapp. 632).

Secondo il parere del sottoscritto detto immobile non può essere compravenduto in quanto privo di concessione.

IPOSTESI DI VALUTAZIONE

SUPERFICI COMMERCIALI

Dalle verifiche effettuate sul posto e dai documentazione relativa all'immobile, fornita dall'amministrazione Comunale si è determinata la consistenza di superficie dell'immobile:

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SUPERFICI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

DESTINAZIONE D'USO SUPERFICIE	SUPERFICIE [m ²]	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
Area scoperta di lottizzazione Fg. 6 mapp. 632	110	100%	110
Area scoperta di lottizzazione Fg. 6 mapp. 633	470	100%	470
TOTALE			580

Considerato il valore unitario pari a 50 €/m² si determina per l'immobile il valore commerciale più probabile:

SUPERFICIE	Valore unitario	Valore
580 m ²	50 €/m ²	29'000 €

Da questo importo vanno detratte le spese di demolizione dei locali abusivi:

Magazzino Fg. 6 mapp.186 sub 8 di 54 m²

Magazzino Fg. 6 mapp.186 sub 9 di 224,77 m².

Spese necessarie per ripristinare la situazione secondo concessione ammontano a circa 60.000 €. Le spese superano il valore dell'immobile, pertanto il valore del bene non può essere stimato.

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILE 6

Immobile censito all'N.C.E.U. come magazzino in strada di lottizzazione, s.n.c. facente parte della lottizzazione Calabretta e Più censiti all'N.C.E.U al fg. 6 mapp. 625, rendita 643,81 €, categoria C2, classe 10, consistenza 271 m². Superficie 391 m², lotto di 1380 m². Allo stato di fatto si tratta di copertura in pannelli di lamiera grecata con struttura tralicciata in acciaio.

SUPERFICI IMMOBILE E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

DESTINAZIONE D'USO SUPERFICIE	SUPERFICIE [m ²]	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
Copertura	390	100%	390
Area residua	990	5%	49.5
TOTALE			439,5

Considerato il valore unitario pari a 130 €/m²

SUPERFICIE	Valore unitario	Valore immobile
439.5 m ²	130 €/m ²	57'135 €

Pertanto il valore commerciale dell'immobile opportunamente arrotondato, risulta pari a

€ 57 ' 000 (Euro cinquantasettemila)

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILE 7

Lotti, sul prolungamento di via San Sperate, strada statale 130 dir., località terra Noas (coordinate: [39.320187, 8.975383](#))

- Censito all’N.C.E.U. al catasto terreni fg. 6 mapp. 605, reddito dominicale 0,44 €, agrario 0,33 €, particella con qualità SEMINATIVO di classe 3, superficie 212 m².
- Censito all’N.C.E.U. al catasto terreni fg. 6 mapp. 607, reddito dominicale 2,69 €, agrario 2,01 €, particella con qualità SEMINATIVO di classe 3, superficie 1300 m².
- Censito all’N.C.E.U. al catasto terreni fg. 6 mapp. 609, reddito dominicale 45,98 €, agrario 17,02 €, particella con qualità AGRUMETO di classe U, superficie 1402 m²
- Censito all’N.C.E.U. al catasto terreni fg. 6 mapp. 611, aree di enti urbani e promiscui. Particelle corrispondenti al catasto fabbricati Fg. 6 Particella 611, particella con qualità ENTE URBANO, superficie 396 m².

Dal certificato di destinazione urbanistica risultano ricadere in zona D, indice di cubatura 5m³/m²

SUPERFICI IMMOBILE E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

IDENTIFICATIVO CATASTALE	SUPERFICIE [m ²]	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
Fg. 6 mapp. 605	212	100%	212
Fg. 6 mapp. 607	1300	100%	1300
Fg. 6 mapp. 609	1402	100%	1402
Fg. 6 mapp. 611	396	100%	396
TOTALE			3310

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SUPERFICIE	Valore unitario	Valore immobile
3310 m ²	35 €/m ²	115'850 €

Pertanto il valore commerciale dell'immobile, opportunamente arrotondato, risulta pari a

€ 116'000 (Euro CENTOSEDICIMILA)

IMMOBILE 8

Lotto in Comune di Decimomannu Strada Statale 130 iglesiente , con accesso da Via Immacolate s.n.c.(coordinate: [39.31670601493395, 8.969180401400251](#))

- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni fg. 6 mapp. 77, reddito dominicale 11,16 €, agrario 8,37 €, particella con qualità SEMINATIVO di classe 3, superficie 5402 m².

Dal certificato di destinazione urbanistica risultano che 590 m² ricadono in zona G, 2910 m² ricadono in zona H₂, 1902 m² ricadono in zona destinata a "strade di nuova apertura".

SUPERFICI IMMOBILE E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

ZONA URBANISTICA	SUPERFICIE [m ²]
ZONA G	590
ZONA H ₂	2910
STRADA	1902
TOTALE	5402

Considerato il valore unitario pari a 6 €/m² , che tiene conto dell'edificabilità della parte di lotto ricadente in zona G

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SUPERFICIE	Valore unitario	Valore immobile
5402 m ²	6 €/m ²	32 '412 €

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, opportunamente arrotondato, risulta pari a

€ 32'000 (Euro trentaduemila)

IMMOBILE 9

Lotti in Strada Statale 130 iglesiente

- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 655**, reddito dominicale 0,07 €, agrario 0,03 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 325 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 656**, reddito dominicale 1,65 €, agrario 0,30 €, particella con qualità CANNETO di classe U, superficie 580 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 657**, reddito dominicale 0,19 €, agrario 0,10 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 921 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 658**, reddito dominicale 0,20 €, agrario 0,10 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 975 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 661**, reddito dominicale 0,06 €, agrario 0,03 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 285 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 662**, reddito dominicale 0,14 €, agrario 0,07 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 660 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 663**, reddito dominicale 0,11 €, agrario 0,05 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 525 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 665**, reddito dominicale 0,05 €, agrario 0,02 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 230 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 666**, reddito dominicale 0,04 €, agrario 0,02 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 190 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 667**, reddito dominicale 0,05 €, agrario 0,02 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 240 m²

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 714**, reddito dominicale 0,12 €, agrario 0,06 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 575 m²
- Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 715**, reddito dominicale 0,04 €, agrario 0,02 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 195 m²
 - Censito all'N.C.E.U. al catasto terreni **fg. 11 particella 716**, reddito dominicale 0,05 €, agrario 0,02 €, particella con qualità PASCOLO CESPUGLIATO di classe U, superficie 235 m²

SUPERFICI IMMOBILE E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

IDENTIFICATIVO CATASTALE	SUPERFICIE [m ²]	ZONA G [m ²]	ZONA H ₂ [m ²]	STRADA [m ²]
FG. 11 MAPP. 655	325		140	185
FG. 11 MAPP. 656	580	515	65	
FG. 11 MAPP. 657	1584	410	690	484
FG. 11 MAPP. 658	975	975		
FG. 11 MAPP. 661	285	285		
FG. 11 MAPP. 662	660	660		
FG. 11 MAPP. 663	525	525		
FG. 11 MAPP. 665	230	230		
FG. 11 MAPP. 666	190	190		
FG. 11 MAPP. 667	240	240		
FG. 11 MAPP. 714	575	340	205	30
FG. 11 MAPP. 715	195	195		
FG. 11 MAPP. 716	235	235		
TOTALE	6599	4800	1100	699

R. ES. 92/2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che alcuni lotti ricadono in zona G parzialmente o totalmente, altri in zona H₂, altri in zona destinata a strade di nuova apertura.

Considerato il valore unitario pari a 18 €/m², che tiene conto dell'edificabilità della parte di lotto ricadente in zona G.

SUPERFICIE	Valore unitario	Valore immobile
6599 m ²	18 €/m ²	118 '782 €

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, opportunamente arrotondato, risulta pari a

€ 118 '000 (Euro centodiciottomila)

QUESITO N.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;

Trattasi di immobili, non facenti parte di condominio.

QUESITO N.15

Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica P.C.T.; 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.

Si predispongono check list e foglio riassuntivo formato rtf.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Luca Sanna rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Allegati	Descrizione sintetica Documento	Allegati	Descrizione sintetica Documento
ALL. 01	Verbale Sopralluogo aprile 2023	ALL. 02	Verbale Sopralluogo dicembre 2023
ALL. 03	Licenza edilizia originaria imm. 1-2-3-4	ALL. 04	Variante 1979 imm. 1-2-3-4
ALL. 05	Concessione sopraelevazione	ALL. 06	Progetto approvato imm. 1-2-3-4
ALL. 07	Dichiarazione agibilità appartamenti	ALL. 08	Certificato di destinazione urbanistica imm. 8-9
ALL. 09	Lottizzazione immobili 6	ALL. 10	Visura storica Fg. 6 mapp. 186 sub 8
ALL. 11	Planimetria catast. Fg. 6 mapp. 186 sub 8	ALL. 12	Visura storica Fg. 6 mapp. 186 sub 9
ALL. 13	Planimetria catast. Fg. 6 mapp. 186 sub 9	ALL. 14	Visura storica Fg. 6 mapp. 186 sub 4
ALL. 15	Planimetria catast. Fg. 6 mapp. 186 sub 4	ALL. 16	Visura storica Fg. 6 mapp. 186 sub 5
ALL. 17	Planimetria catast. Fg. 6 mapp. 186 sub 5	ALL. 18	Visura storica Fg. 6 mapp. 186 sub 6
ALL. 19	Planimetria catast. Fg. 6 mapp. 186 sub 6	ALL. 20	Visura storica Fg. 6 mapp. 186 sub 2
ALL. 21	Planimetria catast. Fg. 6 mapp. 186 sub 2	ALL. 22	Visura storica Fg. 6 mapp. 625
ALL. 23	Planimetria catast. Fg. 6 mapp. 625	ALL. 24	Visura storica Fg. 6 mapp. 632 sub. 1
ALL. 25	Planimetria catast. Fg. 6 mapp. 632 sub. 1.	ALL. 26	Visura storica Fg. 6 mapp. 633
ALL. 27	Planimetria catast. Fg. 6 mapp. 633	ALL. 28	Visura storica Fg. 6 mapp. 605
ALL. 29	Visura storica Fg. 6 mapp. 607	ALL. 30	Visura storica Fg. 6 mapp. 609
ALL. 31	Estratto di mappa Fg. 6 mapp. 605-607-609	ALL. 32	Visura storica Fg. 6 mapp. 611
ALL. 33	Planimetria catast. Fg. 6 mapp. 611	ALL. 34	Visura storica imm. Fg. 11 mapp. 655
ALL. 35	Visura storica imm. Fg. 11 mapp. 656	ALL. 36	Visura storica imm. Fg. 11 mapp. 657
ALL. 37	Visura storica imm. Fg. 11 mapp. 658	ALL. 38	Visura storica imm. Fg. 11 mapp. 661
ALL. 39	Visura storica imm. Fg. 11 mapp. 662	ALL. 40	Visura storica imm. Fg. 11 mapp. 663
ALL. 41	Visura storica imm. Fg. 11 mapp. 665	ALL. 42	Visura storica imm. Fg. 11 mapp. 666

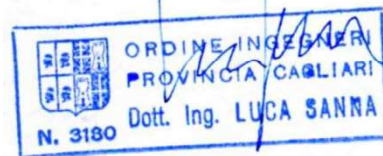


RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ALL. 43	Visura storica imm. Fg. 11 mapp. 667	ALL. 44	Visura storica imm. Fg. 11 mapp. 714
ALL. 45	Visura storica imm. Fg. 11 mapp. 715	ALL. 46	Visura storica imm. Fg. 11 mapp. 716
ALL. 47	MAPPA – FG 6 MAPP. 77	ALL. 48	MAPPA FG. 11 MAPPALI VARI
ALL. 49	CONCESSIONE LOTTIZZAZIONE	ALL. 50	PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE
ALL. 51	ROGITO FG. 6 MAPP. 186	ALL. 52	PLANIMETRIA IMMOBILE 1
ALL. 53	PLANIMETRIA IMMOBILE 2	ALL. 54	PLANIMETRIA IMMOBILE 3
ALL. 55	PLANIMETRIA IMMOBILE 4	ALL. 56	PLANIMETRIA IMMOBILE 3
ALL. 57	Check list	ALL. 58	Documento C.T.U.

Cagliari, 02/01/2024

Il consulente tecnico d'ufficio
(Dott. Ing. Luca Sanna)



R. ES. 92/2017

