

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 119/2019

CONTRO

nato il	a Cagliari (CA), C.F.
nata il	a Capoterra (CA), C.F.
nato il	a Cagliari (CA), C.F.
nato il	a Cagliari (CA), C.F.

PROMOSSO DA

, sede legale in Cagliari (CA)

C.F

PROCURATORE: AVV.

Via

Cagliari (CA)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa FLAMINIA IELO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing. ELISA SERRA

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
3. CHECKLIST ESECUZIONI IMMOBILIARI SISTEMA CONSERVATORIA	7
4. RISPOSTE AI QUESITI	9
QUESITO N° 1	9
QUESITO N° 2	17
QUESITO N° 3	20
QUESITO N° 4	21
QUESITO N° 5	21
QUESITO N° 6	24
QUESITO N° 7	25
QUESITO N° 8	26
QUESITO N° 9	26
QUESITO N° 10	26
QUESITO N° 11	27
QUESITO N° 12	27
QUESITO N° 13	30
5. PROSPETTO RIEPILOGATIVO E DESCRITTIVO	30

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Elisa Serra, nata a Pisa il 04/10/1983, con studio professionale in Cagliari nella via Della Pineta n° 130A, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 6919, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per il **procedimento di esecuzione immobiliare R.G.ES. 119/2019**, dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Flaminia Ielo. Prestato il giuramento di rito, il Giudice dell'Esecuzione, ha affidato alla sottoscritta l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *provveda – prima di tutto – ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo 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 ed 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 dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al*

- custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
 - 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
 - 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
 - 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - 15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.*

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nei giorni successivi alla nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio.

In una prima fase, è stato svolto uno studio approfondito del fascicolo d'ufficio, acquisendo i documenti ritenuti indispensabili per la stesura della presente Relazione di Consulenza Tecnica, tra i quali il Certificato Notarile (allegato B1) e l'Atto di Pignoramento Immobiliare (allegato B2).

Successivamente, è stata indagata la situazione censuaria dell'unità immobiliare indicata nell'atto di pignoramento immobiliare, richiedendo all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, in data 09/12/2021, 16/12/2021 e 08/05/2022, alcuni documenti indispensabili per la corretta identificazione del bene (allegato B.3).

In data 21/04/2022 è stata inoltrata, all'Ufficio Stato Civile del Comune di Assemini (CA), la richiesta del Certificato di Stato Civile del Debitore Esecutato, il Sig. (allegato A1).

In data 09/12/2021 è stata altresì inoltrata la richiesta di accesso agli atti amministrativi al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini (CA) (allegato A2), con prot. 44450 del 09/12/2021, finalizzata alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni immobiliari

(terreni agricoli) siti nel Comune di Assemini (CA) e oggetto di pignoramento. In data 09/12/2021 è stata anche inoltrata la richiesta di accesso agli atti amministrativi al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Elmas (CA) (allegato A3), con prot. 15580 del 10/12/2021, finalizzata alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni immobiliari (terreni agricoli) siti nel Comune di Elmas (CA) e oggetto di pignoramento e delle Concessioni Edilizie, Progetti Approvati, Certificato di Agibilità, Concessioni in Sanatoria dei beni immobiliari (costruzioni) siti nel Comune di Elmas (CA) e di Assemini (CA) e oggetto di pignoramento.

In data 27/01/2022 è stata presentata inoltre apposita richiesta, indirizzata al Dirigente dell'Ufficio del Registro degli atti privati – Direzione Provinciale di Cagliari, per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e/o di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento. In data 10/03/2022 è stata data risposta da parte dell'ufficio sopra indicato dell'assenza di contratti di locazione registrati e/o di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

In data 09/12/2021, tramite l'Ufficio Istituto Vendite Giudiziarie, nella persona del Sig. _____, nominato Custode, è stata inviata comunicazione di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 17/12/2021 alle ore 9:00, e unitamente è stata inoltrata via mail ordinaria l'informativa per i debitori predisposta dal Tribunale di Cagliari – Ufficio Esecuzioni Immobiliari ed è stata confermata via mail ordinaria la ricezione da parte del Debitore Esecutato, il Sig. _____.

In data 17/12/2021, alle ore 9:00 la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo di rito, verbalizzando quanto emerso dalle operazioni peritali. In tale occasione, mediante l'ausilio di strumentazione elettro-ottica di precisione, è stato eseguito un accurato rilievo degli immobili oggetto di pignoramento (allegati C), oltre che un approfondito rilievo fotografico (allegati D).

In seguito al sopralluogo effettuato e sulla base della documentazione reperita e delle successive indagini di mercato effettuate, la sottoscritta C.T.U. ha potuto redigere la presente Relazione di Consulenza Tecnica, che si articola nelle puntuali risposte ai quesiti formulati all'atto della nomina.

3. CHECK LIST ESECUZIONI IMMOBILIARI SISTEMA CONSERVATORIA

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo	SENTENZA		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	56114,44 €	
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	11247	8476	di data 16/04/2019
Atti opponibili?	SI	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		29/03/2019
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		
Scadenza in festivo?	NO	titolo esecutivo	SI
Documentazione depositata	precetto		SI
	atto di pignoramento		SI
	nota di trascrizione		SI
DOCUMENTI MANCANTI	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		SI
Istanza di vendita	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)		24/04/2019
Scadenza in festivo?	NO		
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		23/05/2019
Scadenza in festivo?	NO	Ottenuta proroga del termine?	
	Numero immobili pignorati		6
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			SI
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	F45 M224 M234 M238		
	F2 M389 E M1059 e 1032 (EX 387)		
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Nome	(si/no)	SI
Notifica ex art.599 c.p.c.	Nome	(si/no)	



Firmato Da: ELIO PUMMAI, Esecut. Du. Art. 567 c.p.c. PER CA. DI FIRMA. CUIAUFFICATA. Se info: 071-4328700-161-161000-161-161000-161-161000

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing. ELISA SERRA

Annotazione altri pignoramenti	Nome

13



Firmato Da: ELO FLAMINIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 37b43287b0be4844db09fa520a2698ae

4. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

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

a) Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a verificare la documentazione presente all'interno del fascicolo d'ufficio depositato agli atti, reperendo il **Certificato Notarile**, a cura del Notaio Dott. Enrico Ricetto, Notaio in Cagliari, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti di Cagliari, Lanusei e Oristano (allegato B1) e l'**Atto di Pignoramento Immobiliare** (allegato B2).

Nello specifico, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare viene fatto riferimento al fatto che in data 29/07/2003, il Banco di Sardegna Spa stipulava con il Sig. _____ (nato a Cagliari il _____ C.F. _____) un Contratto Condizionato di Mutuo di Miglioramento Agrario, rogito notaio Dott. Miro Falchi (repertorio n. 47099, raccolta n. 25179), registrato a Cagliari il 01/08/2003 (...). Che alla stipulazione del suindicato atti intervenivano, inoltre, in qualità di fideiussore la Sig.ra _____ (nata a Capoterra il _____ C.F. _____), nonché in qualità di terzo datore di ipoteca e di fideiussione il Sig. _____ (nato ad Assemini il _____ C.F. _____) poi deceduto il _____,

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 119/2019

lasciò in eredità le quote in parte ai due sopracitati moglie e figlio e pro quota ai Sig.ri
(nato a Cagliari il , C.F.) e (nato a Cagliari
il C.F.), i seguenti terreni:
Comune di Assemini, Località Sa Mura, F45 M224,234,238, sub 2 (soppresso il sub).
Comune di Elmas, Località Sa Mura, F2 M387 (diventato 1059 e 1032) e 389.

b) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Si riporta qui di seguito la **cronistoria dei titoli di provenienza e l'elenco delle formalità pregiudizievoli** a nome di , nata a Capoterra il , C.F. ;
di , nato a Cagliari il , C.F. ; di ,
nato a Cagliari il , C.F. di , nato a Cagliari il
C.F. ; desunte dal Certificato Notarile (allegato B.1) a far data
dal 11/10/1974 al 16/04/2019.

Cronistoria delle Trascrizioni Comune di Assemini (CA)

1) Trascrizione del 11/10/1974 Reg. Gen. 17460 Reg. Part. 15111

Atto di donazione a rogito del Dott. Giovanni Marielli, in data 21/09/1974, volume n. 535.

A favore:

, nato il ad Assemini (CA) per la quota di proprietà di 1/1

Contro:

, nato il ad Assemini (CA) per la quota di proprietà di ½
, nata il ad Assemini (CA) per la quota di proprietà di ½

Descrizione degli immobili:

In Comune di Assemini (CA), in località Carrainas, Terreni distinti al NCT,
al F45, M224, Mq 740
al F45, M234, Mq 2950
al F45, M238, Mq 6800

2) Trascrizione Pregiudizievole del 18/01/1980 Reg. Gen. 1258 Reg. Part. 1049

Trascrizione dei patti a rogito del Dott. Miro Falchi in data 28/12/1979, repertorio n.28365

A favore:

Contro:

nato il ad Assemini (CA)

Descrizione degli immobili:

In Comune di Assemini (CA), Terreni distinti al NCT,
al F45, M224, Mq 740
al F45, M234, Mq 2950
al F45, M238, Mq 6800

3) Trascrizione del 13/10/1987 Reg. Gen. 22757 Reg. Part. 15682

, nata a Capoterra il
, nato a Cagliari il
, nato a Cagliari il
, nato a Cagliari il

Descrizione degli immobili:

In Comune di Assemini (CA), Terreni distinti al NCT,
al F45, M224, Mq 740
al F45, M234, Mq 2950
al F45, M238, Mq 6800

Cronistoria delle Iscrizioni Comune di Assemini (CA)

1) Iscrizione Pregiudizievole del 18/01/1980 Reg. Gen. 1257 Reg. Part. 103

Ipoteca volontaria di L. 78.000.000,00 a garanzia del mutuo di L.52.351.000,00, a rogito del Dott. Miro Falchi in data 28/12/1979, repertorio n. 28365

Contro:

, nato il ad Assemini (CA)

Descrizione degli immobili:

In Comune di Assemini (CA), Terreni distinti al NCT,
al F45, M224, Mq 740
al F45, M234, Mq 2950
al F45, M238, Mq 6800

2) Iscrizione Pregiudizievole del 10/01/2000 Reg. Gen. 342 Reg. Part. 60

Ipoteca volontaria di L. 78.000.000,00 a garanzia del mutuo di L. 52.351.000,00 in rinnovazione di quella iscritta il 18/01/1980 art. 103

A favore:

Contro:

, nato il ad Assemini (CA)

Descrizione degli immobili:

In Comune di Assemini (CA), Terreni distinti al NCT,
al F45, M224, Mq 740
al F45, M234, Mq 2950
al F45, M238, Mq 6800

3) Iscrizione Pregiudizievole del 04/08/2003 Reg. Gen. 30412 Reg. Part. 3932

Ipoteca Volontaria, di € 210.000,00 a garanzia del mutuo di € 105.000,00 estinguibile in 15 anni , concesso a nato a Cagliari il rogito Dott. Miro Falchi in data 29/07/2003. Repertorio n. 47099.

A favore:

Annotamento di erogazione a saldo, annotato a Cagliari il 20/06/2005, registro generale n.21457, registro particolare n.3240

c) Risultanze dei vigenti registri catastali e certificato di destinazione urbanistica

La sottoscritta C.T.U., in una prima fase, ha indagato la **situazione censuaria** dell'immobile oggetto di pignoramento e ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, alcuni documenti aggiornati, indispensabili per la corretta identificazione dei beni (allegato B3), consistenti in:

- Estratto di mappa C.T. (F. 2 e F.45)
- Visura catastale storica N.C.T.(Comune di Assemini, Località Sa Mura, F45 M224,234,238).
- Visura catastale storica N.C.T. (Comune di Elmas, Località Sa Mura, F2 M387, diventato M1059 e 1032, e 389);
- Visure Storiche e Planimetrie Catastali (Comune di Elmas, Località Sa Mura, F2 M1032, sub. 3 e sub.4).

La sottoscritta C.T.U. ha ritenuto, poi, opportuno inoltrare la richiesta di acquisizione del **Certificato di Destinazione Urbanistica** (ex art. 18 della Legge n°47/85) presso il Comune di Elmas(CA) e di Assemini (CA) poiché i beni oggetto di pignoramento sono perlopiù terreni (allegato C1).

d) Atto di provenienza ultraventennale

L'atto di provenienza ultraventennale è presente all'interno del fascicolo d'ufficio depositato agli atti.

e) Certificato di stato civile dei debitori esegutati

E' stato reperito il certificato di stato civile (allegato A1) dell'esecutato _____, a cui è stato concesso il mutuo di € 105.000,00 con ipoteca volontaria pari al doppio del valore, sul quale esiste il debito per il quale è stato eseguito il pignoramento, dal quale risulta che il debitore esegutato è **coniugato** con _____ ad Assemini (CA) il _____

In relazione alla **data di acquisto degli immobili oggetto di pignoramento**, come si evince dalla ricostruzione nel ventennio precedentemente descritta, essi sono stati acquisiti mediante **atto di sione**, e gli immobili risultano essere così suddivisi: per i **3/9 di proprietà della Sig.ra _____**, per i **2/9 di proprietà del Sig. _____**, per i **2/9 di proprietà del Sig. _____**, per i **2/9 di proprietà del Sig. _____**, a seguito del decesso del Sig. _____ nel 2012, fino ad allora proprietario per 1/1 dei beni.

In riferimento all'Atto di Pignoramento Immobiliare (allegato B2), **il pignoramento** degli immobili, **è stato notificato a tutti i debitori esegutati e comproprietari.**

QUESITO N° 2

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

Localizzazione e descrizione degli immobili oggetto di pignoramento (allegati C e D)

I terreni oggetto di pignoramento si trovano in Località Sa Mura al confine tra il Comune di Elmas e il Comune di Assemini e sono accessibili attraverso una strada asfaltata, alla quale si accede dalla Via Sulcitana (via di collegamento tra i due Comuni adiacenti dell'area metropolitana di Cagliari).

Nello specifico si tratta di n. 2 terreni appartenenti al Comune di Elmas (CA), contraddistinti dai Mappali 1059 e 1032 (ex 387) e 389 nel Foglio 2 al NCT (Nuovo Catasto Terreni), così descritti dal Certificato di Destinazione Urbanistica:

a) Mappale 1059 e 1032 (ex 387), il terreno ricade nella Zona H2 (Art. 12), Aree di pregio ambientale e paesaggistico, aree nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. L'area ricade: in vincolo del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), ex art.8 comma 2, Norme Tecniche di Attuazione del PAI; l'area è classificata in Ambito di Paesaggio Costiero 01 Golfo di Cagliari ai sensi dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale e sottoposta alla disciplina di cui all'art. 15, in ambito Fascia Costiera ai sensi dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale e sottoposta alla disciplina di cui all'art. 20 e in ambito Zona Umida ai sensi dell'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale. L'area ricade, inoltre, parzialmente all'interno del pSIC (Siti di Interesse Comunitario) e ricade parzialmente all'interno della delimitazione della fascia dei 300 m dallo stagno.

Nell'area identificata con il Mappale 1059, inoltre, come visibile dalla sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea (allegato C2) insistono due serre agricole in ferro e vetro per la coltivazione di verdure e ortaggi, entrambe in occasione del sopralluogo (verbale in allegato A4) non in attività, e una vasca di raccolta dell'acqua, e nel Mappale 1032 esistono anche alcuni fabbricati, finalizzati all'azienda agricola ivi presente. Si tratterà successivamente la loro conformità e regolarità urbanistica.

b) Mappale 389, il terreno ricade nella Zona H2 (Art. 12), Aree di pregio ambientale e paesaggistico, aree nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. L'area ricade: in vincolo del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), ex art.8 comma 2, Norme Tecniche di Attuazione del PAI; l'area è classificata in Ambito di Paesaggio Costiero 01 Golfo di Cagliari ai sensi dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale e sottoposta alla disciplina di cui all'art. 15, in ambito Fascia Costiera ai sensi dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale e sottoposta alla disciplina di cui all'art. 20 e in ambito Zona Umida ai sensi dell'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale. L'area ricade, inoltre, parzialmente all'interno del pSIC (Siti di Interesse Comunitario) e ricade parzialmente all'interno della delimitazione della fascia dei 300 m dallo stagno. Tale area non presenta nessun tipo di edificazione.

Gli altri terreni, n.3, sono invece appartenenti al Comune di Assemini (CA) contraddistinti ai Mappali 224, 234 e 238 nel Foglio 45 al NCT (Nuovo Catasto Terreni), così descritti dal Certificato di Destinazione Urbanistica:

- a) Mappale 224, ricade in Zona omogenea E, agricola, sottozona E1 – Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Nello specifico poi insistono i seguenti vincoli: nel PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) l'area ricade in pericolosità idraulica media (Hi2); nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni Piena Sardegna, l'area ricade nella zona Hi2_P2_6a_E2_Ri2, Chiave Hi2 – Hi Max: P2 – Classe di Pericolosità E2 – Classe di elemento a rischio 6a – Codice di elemento Ri2; nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni – Piena Scenari 2019 Sardegna, l'area ricade nella zona Hi4 ovvero aree di pericolosità molto elevata. Nel Piano Paesaggistico Regionale Sardegna si trova nei: 01 Golfo di Cagliari, Ambito di Paesaggio 01 Golfo di Cagliari, Colture Erbacee Specializzate, Fascia Costiera, bene paesaggistico d'insieme, Sistema Regionale dei Parchi, delle Riserve e dei Monumenti Naturali, Zone Umide Costiere Revisionati con DGR 33/37 del 30/09/2010. Nel Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna, l'area si trova B_200-FM, Fascia B_200 – Flumendosa – Campidano-Cixerri – Flumini Mannu e ricade nei Siti di Interesse Nazionale. Tale area non presenta nessun tipo di edificazione.
- b) Mappale 234, ricade in Zona omogenea E, agricola, sottozona E1 – Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Nello specifico poi insistono i seguenti vincoli: ricade nelle Fasce art. 30 ter delle NA del Pai in zona HS1, ovvero ordine gerarchico 1 e profondità 10 m; nel PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) l'area ricade in pericolosità idraulica media (Hi2); nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni Piena Sardegna, l'area ricade nella zona Hi2_P2_5c_E3_Ri3, Chiave Hi2 – Hi Max: P2 – Classe di Pericolosità E3 – Classe di elemento a rischio 5c – Codice di elemento Ri3 e Hi2_P2_6a_E2_Ri2, Chiave Hi2 – Hi Max: P2 – Classe di Pericolosità E2 – Classe di elemento a rischio 6a – Codice di elemento Ri2; nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni – Piena Scenari 2019 Sardegna, l'area ricade nella zona Hi4 ovvero aree di pericolosità molto elevata. Nel Piano Paesaggistico Regionale Sardegna si trova nei: 01 Golfo di Cagliari, Ambito di Paesaggio 01 Golfo di Cagliari, Colture Erbacee Specializzate, Fascia Costiera, bene paesaggistico d'insieme, Sistema Regionale dei Parchi, delle Riserve e dei Monumenti Naturali, Zone Umide Costiere Revisionati con DGR 33/37 del 30/09/2010. Nel Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna, l'area si trova B_200-FM, Fascia B_200 – Flumendosa – Campidano-Cixerri – Flumini Mannu e ricade nei Siti di Interesse Nazionale. Tale area non presenta nessun tipo di edificazione.
- c) Mappale 238, ricade in Zona omogenea E, agricola, sottozona E1 – Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Nello specifico poi insistono i seguenti vincoli: nel PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) l'area ricade in pericolosità idraulica media (Hi2) e elevata (Hi4); nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni Piena Sardegna, l'area ricade nella zona Hi2_P2_3e_E3_Ri3, Chiave Hi2 – Hi Max: P2 – Classe di Pericolosità E3 – Classe di elemento a rischio 3e – Codice di elemento Ri3, Hi2_P2_4b_E4_Ri3, Chiave Hi2 – Hi Max: P2 – Classe di Pericolosità E4 – Classe di elemento a rischio 4b – Codice di elemento Ri3, Hi2_P2_6a_E2_Ri2, Chiave Hi2 – Hi Max: P2 – Classe di Pericolosità E2 – Classe di elemento a rischio 6a – Codice di elemento Ri2 e Hi4_P3_4b_E4_Ri4, Chiave Hi4 – Hi Max: P3 – Classe di Pericolosità E4 – Classe di elemento a rischio 4b – Codice di elemento Ri4; nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni – Piena Scenari 2019 Sardegna, l'area ricade nella zona Hi4 ovvero aree di pericolosità molto

elevata. Nel Piano Paesaggistico Regionale Sardegna si trova nei: 01 Golfo di Cagliari, Ambito di Paesaggio 01 Golfo di Cagliari, Colture Erbacee Specializzate, Fascia Costiera, bene paesaggistico d'insieme, Sistema Regionale dei Parchi, delle Riserve e dei Monumenti Naturali, Zone Umide Costiere Revisionati con DGR 33/37 del 30/09/2010. Nel Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna, l'area si trova B_200-FM, Fascia B_200 – Flumendosa – Campidano-Cixerri – Flumini Mannu e ricade nei Siti di Interesse Nazionale e di Interesse Comunitario. Nell'area, inoltre, come visibile dalla sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea (allegato C2) insiste una serra agricola in ferro e vetro per la coltivazione di verdure e ortaggi, in occasione del sopralluogo (verbale in allegato A4) in attività.

La prima serra esistente nel Terreno individuato al Foglio 2, Mappale 1059 fu realizzata nel 1979 dal Sig. _____, proprietario al tempo di 1/1 del terreno. Si tratta di una serra in ferro e vetro, di forma rettangolare di dimensione pari a **2.796,00 mq**, organizzata in 4 navate di coltivazione.

La seconda serra, esistente nel Terreno indicato al Foglio 2, Mappale 1059, fu realizzata nel 1989 dal Sig. _____, proprietario al tempo di 1/1 del terreno. Si tratta di una serra in ferro e vetro, di forma rettangolare, di dimensione pari a **3.518,00 mq**, organizzata in 4 navate di coltivazione.

La terza serra, esistente nel Terreno indicato al Foglio 45, Mappale 238, fu realizzata nel 2005 dal Sig. _____ usufruttuario del terreno, di cui il proprietario era ancora il Sig. _____ per 1/1. Si tratta di una serra in ferro e vetro, di forma rettangolare, di dimensione pari a **4.050,00 mq**, costituita da 6 navate di coltivazione.

Nell'area individuata dal Foglio 2, Mappale 1032, nato dal frazionamento del Mappale 387, sono stati individuati inoltre i seguenti fabbricati:

- a) Un fabbricato, indicato come rurale, costruito in data antecedente al 1967, di forma rettangolare, di dimensione complessiva netta pari a **44,94 mq**, e altezza media interna pari a 2,82 m, così realizzato: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto, le cui superfici sono riportate nella tabella seguente.

AMBIENTE	MQ
INGRESSO	3,86
SOGGIORNO/AC	20,08
BAGNO	6,00
CAMERA DA LETTO	15,00

Il presente fabbricato è realizzato in blocchetti in laterizio, con solaio in legno e pannello coibentato tipo Coverit in copertura. Gli infissi sono in legno, con oscuranti a persiana e il portoncino di ingresso è blindato. Si rileva il suo utilizzo come abitazione presso l'azienda agricola.

- b) Un fabbricato, individuato come Locale lavorazione prodotti, costruito tra il 2003 e il 2004, di forma rettangolare, di dimensione complessiva pari a **130,06 mq**, costituito dagli ambienti riportati nella tabella seguente.

AMBIENTE	MQ
LOCALE LAVORAZIONE PRODOTTI	92,20
MAGAZZINO	30,36
WC	5,00
ANTI WC	2,50
SOPPALCO CON UFFICIO IN CARTONGESSO	30,36

Le altezze interne sono pari a 2,70 m per il magazzino, 5,30 m l'altezza massima e 4,15 m l'altezza minima per il locale lavorazione prodotti e 2,34 l'altezza massima dell'ufficio sul soppalco. Il fabbricato è realizzato in profilati metallici e capriate, arcarecci da omega e colonne IPE su sottostanti fondazioni continue in calcestruzzo. La copertura è in lamiera di acciaio preverniciato. Gli infissi esistenti sono di tipo vasistas in alluminio e i portelloni scorrevoli sono metallici. Il soppalco è realizzato con solaio in laterocemento e la partizione dell'ufficio in cartongesso. Si precisa che il soppalco è accessibile solo tramite scala amovibile.

- c) Un fabbricato adibito alla Cabina gruppo pompaggio, di superficie pari a **23,76 mq**, realizzato in blocchetti di calcestruzzo su sottostanti fondazioni continue. La copertura è in lamiera di acciaio preverniciato, opportunamente coibentata e isolata dall'esterno. Il pavimento è in battuto di cemento e gli infissi sono in ferro con vetro singolo. L'altezza interna pari a 2,80 m.

Nell'area individuata al Foglio 2, Mappale 1059 si trova, inoltre, un vascone di accumulo di superficie complessiva di **858,42 mq** per un volume complessivo di **2145,43 mc**. E' stato realizzato mediante scavo con mezzi meccanici, sino ad una profondità m 3,00; è stata inoltre realizzata l'impermeabilizzazione mediante geo-membrana di sicurezza lungo tutto il perimetro. Inoltre, è stata realizzata una recinzione costituita da una rete metallica zincata romboidale con pali di sostegno in ferro a "T" di altezza fuori terra pari a m 2,00.

QUESITO N° 3

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

L'Atto di Pignoramento Immobiliare fa riferimento all'esecuzione forzata degli immobili di proprietà per 3/9 della Sig.ra _____, per 2/9 del Sig. _____, per 2/9 del Sig. _____ e per 2/9 del Sig. _____, a causa del debito esistente per il mutuo fondiario richiesto e concesso al Sig. _____, dal creditore procedente,

Come riportato in precedenza gli immobili oggetto di pignoramento sono contraddistinti al **N.C.E.U. (Comune di Assemini, Località Sa Mura, F45 M224,234,238 sub.2)** e al **N.C.E.U. (Comune di Elmas, Località Sa Mura, F2 M387 e 389)**.

Ad oggi la corretta individuazione catastale delinea al **N.C.E.U. (Comune di Assemini, Località Sa Mura, F45 M224,234,238)** è, quindi, riportato erroneamente il sub.2, che è stato nel frattempo soppresso, come risulta da allegato B3 e al **N.C.E.U. (Comune di Elmas, Località Sa Mura, F2 M1059 e M1032, ex 387 per frazionamento, e 389)**.

Si può concludere che, nonostante i dati indicati nel pignoramento non siano completamente aggiornati, consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

QUESITO N° 4

Proceda – prima di tutto – all’accatostamento di fabbricati non accatostati ed 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.

Dal confronto tra i documenti catastali rilasciati dall’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali e lo stato attuale dei luoghi, **gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere regolarmente accatostati, i dati inerenti gli intestati sono completi e corrispondenti alla successione (atto di provenienza) e la mappa catastale risulta conforme allo stato di fatto.** Per quanto concerne le planimetrie catastali dei fabbricati:

- a) Per il foglio 2, mappale 1032, sub.3 la planimetria è conforme allo stato dei luoghi
- b) Per il foglio 2, mappale 1032, sub.4 la planimetria catastale non è del tutto conforme, in quanto non è indicata nella stessa la presenza dell’ufficio nel piano soppalco, sopra il deposito.

Si ritiene lo stesso possa essere regolarizzato tramite pratica Docfa, a correzione della semplice difformità, posto che, come verrà descritto ai punti successivi, lo stesso ufficio non può essere regolarizzato come tale, ma eventualmente dovrà essere semplicemente indicato l’eventuale utilizzo del soppalco per attrezzature ed essere, quindi, accatostato nella medesima planimetria del sub.4.

QUESITO N° 5

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.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e regionale

In base agli **Strumenti Urbanistici Comunali** vigenti del Comune di Elmas (CA) e di Assemini (CA), gli immobili oggetto di pignoramento ricadono:

- a) Foglio 2 Mappali 389, 1059 e 1032, Comune di Elmas (CA) in **zona H2 Aree di pregio ambientale e Paesaggistico (art.12)**;
- b) Foglio 45 Mappali 224, 234 e 238, Comune di Assemini (CA) in **zona E Agricola – Sottozona E1 Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata**

Per il **Piano Paesaggistico Regionale** gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in **Ambito di Paesaggio 01 – Golfo di Cagliari**.

Breve cronistoria amministrativa degli immobili

La prima serra ubicata al Foglio 2, Mappale 1059, Comune di Elmas, è stata realizzata nel 1979 in assenza di concessione edilizia, in quanto non richiesta in quegli anni.

La seconda serra ubicata al Foglio 2, Mappale 1059, Comune di Elmas, è stata realizzata nel 1989 con **Autorizzazione Edilizia n.120 del 06/02/1989**.

La terza serra ubicata al Foglio 45, Mappale 238, Comune di Assemini, è stata realizzata nel 2005 con **Autorizzazione Edilizia del 06/03/2005**.

Il fabbricato rurale ubicato al Foglio 2, Mappale 1032, Sub.3, Comune di Elmas, è stato realizzato in data antecedente al 1967 in assenza di concessione edilizia, in quanto non richiesta in quegli anni per i fabbricati agricoli.

Il fabbricato adibito a Locale lavorazione prodotti ubicato al Foglio 2, Mappale 1032, Sub 4, Comune di Elmas, è stato realizzato con **Concessione Edilizia n.05/2003 del 30/01/2003**.

Il fabbricato adibito a Gruppo Cabina Pompaggio ubicato al Foglio 2, Mappale 1032, Sub 4, Comune di Elmas, è stato realizzato con **Concessione Edilizia n. 26/2004 del 21/07/2004**.

Il vascone di accumulo ubicato al Foglio 2, Mappale 1059, Comune di Elmas è stato realizzato con **Concessione Edilizia n.26/2004 del 21/07/2004**.

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e descrizione delle tipologie di abusi riscontrati e di eventuali costi per il conseguimento del titolo in sanatoria o di demolizione.

La conformità urbanistica è la corrispondenza tra lo stato attuale ed il titolo abilitativo con cui il Comune (ente competente in materia edilizia) ha autorizzato la realizzazione degli immobili.

Relativamente ai terreni e confini dei terreni oggetto di pignoramento **non si rilevano difformità**.

Relativamente alle costruzioni che insistono sui terreni oggetto di pignoramento, **si rilevano alcune difformità tra lo stato di progetto e lo stato di fatto**.

Qui di seguito si evidenziano le difformità riscontrate (progetti e rilievi fotografici allegati C e D).

- a) Per quanto concerne la conformità del fabbricato corrispondente al Foglio 2, Mappale 1032, Subalterno 3, Comune di Elmas, si conferma la sua liceità, come fabbricato antecedente al 1967

dimostrato dalle foto aeree tratte dal Geoportale Sardegna risalenti al 1954-55 e al 1968 dove si vede chiaramente la compattezza del fabbricato (allegato D2).

- b) Per quanto concerne la serra risalente al 1979, contraddistinta al Foglio 2 Mappale 1059 non è possibile verificare la preesistenza nel 1979 in quanto le foto aeree del Geoportale Sardegna risalgono al 1977-78 (e non sono presenti altri fabbricati, a parte il fabbricato rurale al punto a), ma si trova traccia di quanto dichiarato nella Relazione Tecnica allegata alla Concessione Edilizia 26/2004, nella quale il tecnico incaricato Dott. Agr. dichiara che la stessa fu realizzata in assenza di concessione edilizia, poiché non richiesta, nel 1979.
- c) Per quanto concerne la serra, identificata al Foglio 2, Mappale 1059, Comune di Elmas, oggetto della Autorizzazione Edilizia 120/1989, la stessa viene autorizzata per una dimensione complessiva di **mq 3632,00**, ma da rilievo metrico e da progetto della Concessione Edilizia n.26/2004, la serra ha una dimensione di **mq 3518,00**. Trattandosi di una dimensione inferiore si ritiene che la difformità sia ininfluenza rispetto alla sua realizzazione. Ciò che, però, si intende evidenziare è che nella stessa autorizzazione nella tavola di progetto si indica la demolizione del fabbricato rurale di cui al punto a.) che non venne demolito e non è presente agli atti la chiusura dei lavori. Tale mancanza determina, ai sensi della Legge Regionale n.11 del 3 Luglio 2017, all'art. 6, comma 4, " *l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a **euro 500** a carico del soggetto tenuto a effettuare la comunicazione*".
- d) Per quanto concerne la serra, identificata al Foglio 45, Mappale 238, Comune di Assemini oggetto della Concessione Edilizia del 2005, la stessa non presenta difformità.
- e) Per quanto concerne il Locale lavorazione prodotti, identificato al Foglio 2, Mappale 1032, Sub.4, Comune di Elmas, venne autorizzata la sua realizzazione con Concessione Edilizia n.05/2003 e il tecnico incaricato per la Concessione 26/2004 Dott. Agr. dichiara nella Relazione Tecnica delle Concessione 2004 che il fabbricato è in corso di costruzione in quell'anno. In riferimento alla conformità interna si segnala la calpestabilità ed utilizzo del piano soppalco, non menzionata agli atti, sebbene non si acceda allo stesso tramite scala fissa, nonché si segnala la presenza di un ufficio interno realizzato in cartongesso di altezza massima pari a 2,34 m. Tale ufficio non rispetta i requisiti igienico sanitari né di altezza media ponderale, né di aero-illuminazione, pertanto dovrà essere rimosso e non è possibile una sua sanabilità. Di seguito, si riporta il costo di demolizione dello stesso sulla base dei costi del Prezzario Regionale Sardegna 2019, valido ad oggi per la valutazione dei costi legati alle lavorazioni edili:

VOCE	DESCRIZIONE	UNITA' DI MIS	€ UNITARIO	€ TOT
PF.0012.0005.0011	Demolizione di tramezzi in cartongesso eseguita totalmente a mano compreso l'onere, per tagli, carico, trasporto e deposito dei materiali di risulta e/o da riutilizzare nell'ambito del cantiere	mq	11,02	560,00
PF.0012.0014.0003	Rimozione di porta interna o esterna in legno, inclusa l'eventuale parte	mq	22,87	45,74

	vetrata, compreso telaio, controtelaio (...) Valutata per la superficie effettiva fino a 3 mq			
PR.0001.0005.0015	Conferimento a discarica autorizzata di materiale (...)	t	39,85	3,74
PF.0001.0002.0044	Trasporto a discarica e/o da cava dei materiali con percorrenza entro i limiti di 20 km compreso il ritorno a vuoto	mc	8,06	24,40

Totale: 633,88 €

Infine, si segnala l'assenza, come al punto c) della Comunicazione di Fine Lavori, per la quale è determinata, ai sensi della Legge Regionale n.11 del 3 Luglio 2017, all'art. 6, comma 4, "l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a **euro 500** a carico del soggetto tenuto a effettuare la comunicazione".

- f) Per quanto concerne la realizzazione della Cabina gruppo pompaggio (Foglio 2, Mappale 1032, Sub.4, Comune di Elmas) e il Vascone di raccolta (Foglio 2, Mappale 1059), autorizzati con Concessione Edilizia 26/2004, si segnala come al punto e) della Comunicazione di Fine Lavori, per la quale è determinata, ai sensi della Legge Regionale n.11 del 3 Luglio 2017, all'art. 6, comma 4, "l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a **euro 500** a carico del soggetto tenuto a effettuare la comunicazione".

In virtù di quanto sopra esposto, **le difformità riscontrate differiscono in maniera non sostanziale rispetto ai progetti approvati.**

In quanto tale, tuttavia, per regolarizzare da un punto di vista urbanistico la situazione **occorre applicare (e saldare) le sanzioni previste e eseguire le demolizioni sopradette.**

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'	
DESCRIZIONE	COSTO
SANZIONI PER MANCATA COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI	1.500,00€
COSTI DI DEMOLIZIONE UFFICIO	633,88 €
TOTALE	2.133,88 €

Dichiarazione di agibilità

La dichiarazione di agibilità degli immobili non è presente agli atti.

QUESITO N° 6

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione,

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Trattandosi di lotti agricoli preventivamente frazionati catastalmente, non è richiesto frazionamento urbanistico, in quanto è valido il frazionamento catastale; si afferma, quindi, che i diversi mappali **possano**, da un punto di vista meramente tecnico, **essere venduti separatamente** per la loro natura.

Si procederà, infatti, ad una valutazione dei beni separatamente, come se dovessero essere venduti, appunto, singolarmente, ma si ritiene di dover fare alcune specifiche tecniche per consentire una valutazione più accurata per la vendita:

- a) il Mappale identificato con il **389** può essere venduto separatamente, in quanto ha accesso indipendente dalla strada comunale, pertanto non vi sono impedimenti tecnici né logistici.
- b) il Mappale identificato con il **1059 e 1032**, assieme ai Mappali **238, 234 e 224** *pur potendo essere venduti separatamente*, avendo tutti un unico accesso dal Mappale 1059, si ritiene possa ritenersi più conveniente tecnicamente ed economicamente una vendita unica.

Si ritiene, in conclusione, in linea generale, che **gli immobili in oggetto, pur essendo già frazionati, costituiscano un'unica azienda agricola e pertanto sia conveniente una vendita unica.**

QUESITO N° 7

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.

Come desumibile dall'Atto di Pignoramento (allegato B1) e dalle visure catastali storiche del Catasto Terreni (allegato B3), gli immobili oggetto di pignoramento, sono pignorati per intero in capo ai debitori esecutati secondo le seguenti quote di proprietà:

- per i 3/9
- , per i 2/9
- , per i 2/9
- , per i 2/9

Si ritiene che gli immobili in oggetto **non siano divisibili in natura** secondo le quote di proprietà, quanto più, come indicato nella stima effettuata successivamente, si ritiene che ventualmente possano essere venduti separatamente, fino alla concorrenza del debito.

QUESITO N° 8

Accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti).

Dal sopralluogo effettuato in data 17/12/2021, la sottoscritta C.T.U. ha potuto verificare che gli immobili oggetto di pignoramento sono goduti ed utilizzati direttamente dal debitore esecutato, il Sig. _____, che ivi ha il domicilio e che risulta concessionario del mutuo fondiario, per il quale è stato eseguito il pignoramento ed è proprietario pro quota dei 2/9 dei beni pignorati.

La Direzione Provinciale di Cagliari si è espressa in data 10/03/2022 dichiarando che **non risultano registrati atti privati / contratti di locazione a nome dei debitori esecutati.**

QUESITO N° 9

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

Come precedentemente illustrato, l'immobile oggetto di pignoramento è **pignorato per intero in capo ai debitori esecutati secondo le seguenti quote di proprietà:**

- _____ per i 3/9
- _____, per i 2/9
- _____, per i 2/9
- _____, per i 2/9

QUESITO N° 10

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

Sull'immobile oggetto di pignoramento **non gravano** vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 11

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.

Sui beni oggetto di pignoramento non grava alcun censo, livello o uso civico e non vi è stata alcuna affrancazione di tali pesi, pertanto il diritto sui beni dei debitori è proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

A tale riguardo è stato consultato l'“Inventario generale delle terre civiche” del Comune di Assemini (CA) e Elmas (CA), pubblicato dalla Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.), che individua gli immobili e i Comuni sui quali ricade il diritto di uso civico, e a seguito degli approfondimenti eseguiti si dichiara, appunto, quanto sopra.

QUESITO N° 12

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.

Criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore commerciale degli immobili

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. La valutazione del più probabile valore di mercato di un bene è la stima del valore commerciale che quel bene possiede in virtù delle caratteristiche tecniche ed economiche che lo contraddistinguono.

Accertare quale possa essere il detto valore, significa, per il perito, analizzare il bene medesimo in tutte le sue peculiarità, confrontandolo, se del caso, con altri beni simili per pervenire a quel valore cercato che possieda una valenza oggettiva e consenta di inserire il bene tra quelli mediamente rappresentati e dai quali perviene la valutazione.

Nel caso in specie, il compito dell'estimatore è oltremodo circoscritto in quanto, la ragion pratica della stima è quella di pervenire al valore di un bene immobile, costituito da terreni e da strutture stabilmente infisse su di essi, considerandoli non nel loro complesso economico quale unità produttiva organica, e dunque in grado di fornire reddito, ma piuttosto, come insieme di entità distinte, pur se strettamente unite, avulse dal concetto di redditività funzionale ma considerate al solo scopo di ritrarne un “valore di recupero”.

Pertanto, la mera applicazione della metodica estimativa avulsa da quello che si può considerare il contesto nel quale la ragion pratica della stima si pone, suggerisce un approfondimento nei termini e nelle variabili che vanno, poi, ad influenzare il valore economico nel suo aspetto complessivo.

Tipologia

Il complesso di beni oggetto della stima di cui trattasi è costituito, come detto, da un appezzamenti di terreni agricoli sui quali insistono alcune serre composite per costruzione e dimensione e altre strutture, precedentemente descritte ma rappresentanti, nel complesso, un insieme univoco.

Oltre le serre e i fabbricati, sull'area si nota la presenza di recinzioni, cancelli carrabili di accesso, e la presenza di un pozzo trivellato per l'approvvigionamento idrico. Le acque meteoriche sono regolarmente regimate ed i passi carrabili sono autorizzati.

I lotti sono ubicati in posizione favorevole dal punto di vista dei collegamenti viari, con le strade comunali e rendono particolarmente agevoli i trasferimenti delle merci in arrivo ed in partenza.

Le serre sono abbastanza funzionali e dotate dei più importanti accessori che ne garantiscono ancora una buona funzionalità, nonché i fabbricati e le pertinenze sono funzionali allo svolgimento delle attività agricole di una azienda. Le serre in ferro e vetro e di maggiori dimensioni, sono ancora ottime per conservazione e allo stato non sembrano abbisognare di particolari interventi di manutenzione (allegati D).

Le più accreditate teorie estimative riducono a due i metodi fondamentali per pervenire al valore di mercato di un bene: il metodo detto della "**stima sintetica**" e quello della "**stima analitica**". Mentre il primo meglio si adatta alla ricerca del più probabile valore di un bene avulso dal concetto di produttività inteso come fornitore di un reddito più o meno duraturo, l'altro metodo si rivolge alla ricerca di valori che provengano più dalla possibilità, per i beni, di fornire redditi più o meno duraturi in virtù delle caratteristiche tecniche ed economiche possedute.

Nel caso in questione non si ritiene adeguato applicare il metodo della cosiddetta "stima analitica" ma, piuttosto, se ne riscontra maggiore adeguatezza, nel metodo di "**stima sintetica**" che è quello al quale la sottoscritta CTU si riferirà, assieme al metodo aritmetico di valutazione dei terreni agricoli: il **valore** si calcola con la rivalutazione del 25% dell'intero reddito dominicale del terreno, mantenendo come riferimento il valore catastale. A quel punto bisogna moltiplicare questo risultato per 110 o per 130. In generale, minore è la densità di una regione, minore è il prezzo di un ettaro di terreno agricolo.

La "**stima sintetica**", invece, è pervenire al valore cercato confrontando tra loro beni simili per caratteristiche tecniche ed economiche estrapolando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare valori mediamente validi.

Per quanto attiene i lotti di terreno, non edificati, ad uso agricolo, si utilizza il così detto **metodo di stima "comparativa"**, analizzando operazioni di compravendita delle quali si sia venuti a conoscenza ed interessanti beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche.

Nella fattispecie:

- i lotti contraddistinti al Foglio 2, Mappale 389, Comune di Elmas e al Foglio 45, Mappale 224 e 234, Comune di Assemini, si assimilano a lotti seminativi irrigui dalle ottime caratteristiche ubicative e di sistemazione;
- i lotti contraddistinti al Foglio 2, Mappale 1059 e 1032, Comune di Elmas e Foglio 45, Mappale 238, Comune di Assemini, si assimilano alla stessa tipologia di lotti ma condizionati dall'esistenza dei manufatti su di essi insistenti.

Il valore unitario che si utilizza, tiene naturalmente conto dei comodi e dei gravami così come descritti e proviene dalla comparazione con altre realtà simili esistenti in zona.

Per quel che riguarda le serre, e i fabbricati esistenti si applicherà, invece, il cosiddetto metodo di stima rivolto alla ricerca del “**valore di ricostruzione**” che prevede il ricorso al reperimento dei costi di costruzione “chiavi in mano” di strutture simili, depurato da una percentuale di minus valore dovuta alla eventuale vetustà delle strutture.

Di tale costo si è accertato l'ammontare attraverso apposite indagini svolte presso alcune industrie che sono specializzate nella costruzione di strutture serricole.

Conteggi estimativi

1) Foglio 45, Mappale 238, Comune di Assemini

Superficie lotto	mq 1.800
Valore dominicale	€ 9,30
Valore complessivo aritmetico	€ (25%+9,30)*110 = 1.278,75

2) Foglio 45, Mappale 224, Comune di Assemini

Superficie lotto	mq 740
Valore dominicale	€ 5,61
Valore complessivo aritmetico	€ (25%+5,61)*110 = 771,37

3) Foglio 45, Mappale 234, Comune di Assemini

Superficie lotto	mq 2.950
Valore dominicale	€ 19,88
Valore complessivo aritmetico	€ (25%+19,88)*110= 2.733,50

4) Foglio 2, Mappale 389, Comune di Elmas

Superficie lotto	mq 8.680
Valore dominicale	€ 17,93
Valore complessivo aritmetico	€ (25%+17,93)*110 = 2.465,37

5) Foglio 2, Mappale 1059, Comune di Elmas

Superficie lotto	mq 11.212
Valore dominicale	€ 11,58
Valore complessivo aritmetico	€ (25%+11,58)*110= 1.592,25
Valore + Percentuale Vascone 10%	€ 1.751,47

6) Serre

A) Serra 1979 (Foglio 2 Mappale 1059)

Valore unitario	mq 2.796,00
Valore complessivo	€ 15,00/mq (Vm di mercato)
	€ 41.940,00

B) Serra 1989 (Foglio 2 Mappale 1059)

Valore unitario	mq 3.518,00
Valore complessivo	€ 15,00/mq (Vm di mercato)
Sanzione	€ -500,00

Valore complessivo **€ 52.270,00**

C) Serra 2005 (Foglio 45 Mappale 238)

Valore unitario	mq 4.050,00
Valore complessivo	€ 15,00/mq (Vm di mercato)
	€ 60.750,00

7) Fabbricato Rurale (F2,M1032,S3)	mq 44,94
Valore medio di mercato OMI	€ 850,00
Valore complessivo	€ 38.199,00
8) Locale Lavorazione Prodotti (F2,M1032, S4)	mq 130,06
Valore Medio di Mercato (comparazione)	€ 65,00/mq
Valore complessivo	€ 8.453,90
Sanzione	€ -500,00
Costo di Demolizione	€ -633,88
Totale	€ 7.320,02
9) Cabina Gruppo Pompaggio (F2,M1032,S4)	mq 23,76
Valore di mercato in azienda (stima)	€ 5.000,00

Tabella Riassuntiva per Mappali:

Foglio 45 Mappale 224	771,37 €
Foglio 45 Mappale 234	2733,50 €
Foglio 45 Mappale 238	62028,75 €
Foglio 2 Mappale 389	2465,37 €
Foglio 2 Mappale 1059	95961,47 €
Foglio 2 Mappale 1032	50519,02 €

QUESITO N° 13

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.

Relativamente agli immobili pignorati la sottoscritta **non ha rilevato su di esso spese** di cui al quesito in oggetto.

5. PROSPETTO RIEPILOGATIVO E DESCRITTIVO

La sottoscritta C.T.U., Dott. Ing. Elisa Serra, avendo assolto il mandato affidatole dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Flaminia Ielo, ritiene in conclusione che il valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento possa consistere nella cifra di **€ 214.479,48 (Euro Duecentoquattordiciquattrocentosettantanove/48).**

Il valore finale complessivo arrotondato di tutti i beni oggetto di pignoramento è pari a **215.000,00 € (Euro Duecentoquindicimila/00).**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing. ELISA SERRA

La sottoscritta C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa della relativa documentazione allegata, rimanendo in ogni modo a disposizione per ulteriori chiarimenti eventualmente ritenuti necessari.

Cagliari, 08 maggio 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Elisa Serra

