

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. R.G. 88/2014 riunito a 24/2011

Promosso da

Contro

Til.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dottoressa Silvia Cocco

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Studio Tecnico Geometra Franco Bacchiddu
Via Logudoro n. 48 - Cagliari
pec franco.bacchiddu@tiscali.it

Esecuzione Immobiliare n. R.G. 88/2014 riunito a 24/2011
relazione tecnica
Consulente Geometra Franco Bacchiddu

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. R.G. 88/2014 riunito a 24/2011

**CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI DELLA DOCUMENTAZIONE
ARTICOLO 567, SECONDO COMMA C.P.C.**

Procedura 24/2011

- assegnata proroga dei termini per deposito 18/07/2011
- data di deposito documentazione 06/09/2011
- numero dei beni pignorati 5
- deposito certificato notarile no
- deposito certificati iscrizioni e trascrizioni si
- deposito estratti catastali si
- dati mancanti certificato del titolo di provenienza ultraventennale relativo al terreno in Sestu Foglio 27 Particella 567 che proviene agli esecutati per successione apertasi nel 2006

Procedura 88/2014

- assegnata proroga dei termini per deposito non richiesta
- data di deposito documentazione 03/04/2014
- numero dei beni pignorati 5
- deposito certificato notarile si
- deposito certificati iscrizioni e trascrizioni no
- deposito estratti catastali no
- dati mancanti non corretta indicazione dei titoli di provenienza ultraventennale sui seguenti immobili pignorati:

Comune di Sestu Fabbricato Foglio 40 particella 1821 sub 1
Comune di Sestu Fabbricato Foglio 40 particella 1821 sub 2
Comune di Sestu Terreno Foglio 27 Particella 567
Comune di Sestu Terreno Foglio 27 Particella 668

dalle verifiche congiunte dei certificati depositati (24/2011) e del certificato notarile (88/2014) sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio per gli immobili pignorati ad eccezione del terreno in Sestu Foglio 27 Particella 567

1 - PREMESSA.

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto Geometra Franco Bacchiddu nato a Cagliari il 11 novembre 1971 con studio in Cagliari Via Logudoro n. 48, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari con il n. 2417 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, veniva nominato in data 31/01/2019 Consulente Tecnico nel presente procedimento di esecuzione immobiliare e veniva così incaricato:

- 1) provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta dalla Cancelleria.
- 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 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 dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si rilevi 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 dove è 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 e 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 (calpestale) in mq., confini, e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).
- 4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato

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

- 5) Proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di 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 art. 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 della L. 47/1985, è richiesto che le ragioni del 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'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 del d. P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o non 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; alleggi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- 8) Se l'immobile è pignorato solo prò 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 l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino 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; qualora risultino contratti opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.
- 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 - quale allegato autonomo - l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.
- 16) 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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Con raccomandate A.R. n. 150045239073 e 153814781522 del 31/10/2019, inviate rispettivamente e _____ e regolarmente ritirate dai _____ medesimi come attestato dall'avviso di ricevimento, il sottoscritto ha inviato l'informativa per il debitore predisposto dalla cancelleria.

RISPOSTA AI QUESITI

2 a - Documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

Nel fascicolo della procedura 24/2011 risultano depositati i certificati delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro relativi agli immobili pignorati.

I certificati attestano la provenienza ultrentennale degli immobili pignorati ad eccezione del terreno identificato catastalmente al Foglio 27 particella 567 di are 2.95 che proviene a _____ per la quota di 1/6 e a _____ per la quota di 1/18 a seguito di denuncia di successione in morte di _____ registrata presso l'Ufficio del Registro di Cagliari al n. 60 Volume 215 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 17/09/2007 Casella 36853 Articolo 24457.

Nel fascicolo della procedura 88/2014 risulta depositato il certificato notarile redatto dal Dottor Fulvio Carnicelli Notaio in Maglie, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Lecce.

Al punto 1 della "storia catastale-ipotecaria" il certificato notarile attesta genericamente che "al ventennio gli immobili oggetto della procedura erano intestati a

_____ per la quota di *Vi* cadauno della piena proprietà a loro pervenuti nel periodo ante 1981 e precisamente per gli immobili distinti al Fg 40 in virtù di atto rogito Notaio Frediani del 7.3.80 rep. 6662 U.R. di Cagliari del 27.3.80 n. 3931 con i seguenti dati catastali nel NCEU al Fg 40 pc. 1821/1 e 1821/2, Fg 27 pc. 567 e pc. 668 così come meglio descritti e pc. 434;"

Si rileva che il citato atto del Notaio Frediani del 7.3.80 rep. 6662 è unicamente il titolo di provenienza dell'immobile pignorato identificato al catasto terreni al Foglio 27 particella 434 di are 20.70 e non degli altri immobili pignorati.

Al punto 2 della "storia catastale-ipotecaria" il certificato riporta gli estremi della denuncia di successione come citata in precedenza.

2 b - Elenco Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base della documentazione in atti si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni

pregiudizievoli.

■ Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del

11.01.2011 rep. 71/2011 per Euro 285.000,00

trascritta il 25/01/2011 Cas. 2105 Art. 252

a favore di

contro < quota 2/3 piena proprietà

contro quota 2/18 piena proprietà

■ Verbale di Pignoramento immobiliare notificato il 27.12.2010 rep. 1682 trascritto il

26/01/2011 Cas. 2317 Art. 1653

a favore di

contro quota 2/18 piena proprietà

■ Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale - art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 per €

141.050,98 emesso da il 18/03/2011 rep. 2011/176

trascritta il 01/04/2011 Cas. 9348 Art. 1590

a favore di I

contro quota 2/18 piena proprietà

■ Verbale di Pignoramento immobiliare notificato il 12/02/2014 rep. 709/2014 trascritto

il 12/03/2014 Cas. 5574 Art. 4499

a favore di

contro i quota 2/3 piena proprietà

contro quota 2/18 piena proprietà

da ulteriori verifiche effettuate dal sotto scritto risulta trascritto:

■ Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Cagliari rep. 30/2016 del

05/02/2016 trascritta il 24/06/2016 cas. 17326 art. 13089

a favore l

contro l

Esecuzione Immobiliare n. R.G. 88/2014 riunito a 24/2011

relazione tecnica

Consulente Geometra Franco Bacchiddu

contro [REDACTED]

contro [REDACTED]

Dall'esame congiunto dei certificati depositati e del certificato notarile sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio per gli immobili pignorati:

Comune di Sestu Catasto Fabbricati Foglio 40 particella 1821 sub 1

Comune di Sestu Catasto Fabbricati Foglio 40 particella 1821 sub 2

Comune di Sestu Catasto Terreni Foglio 27 particella 434

Comune di Sestu Catasto Terreni Foglio 27 particella 668

si segnala che dalle verifiche sulla documentazione non sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio per il terreno pignorato identificato al Catasto Terreni Foglio 27 particella 567 di are 2.95.

2 c - Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica

Si producono, allegate alla relazione, le mappe censuarie dei terreni, le planimetrie del fabbricato, rilasciate dall'ufficio Servizi Catastale dell'Agenzia delle Entrate e il certificato di destinazione urbanistica dei terreni, rilasciato dal Comune di Sestu.

2 d - Atto di provenienza ultraventennale

Si producono, allegati alla relazione, gli atti di provenienza ultraventennale degli immobili pignorati richiesti dal sottoscritto e rilasciati dall'Archivio Notarile di Cagliari, ad eccezione dell'atto di provenienza per il terreno pignorato identificato al Catasto Terreni Foglio 27 particella 567 di are 2.95 poiché pervenuto alla Signora
per successione apertasi nell'anno 2006.

2 e - Verifica del deposito del certificato di stato civile dell'esecutato

Nel fascicolo non risultano depositati i certificati di stato civile della Signora

La signora _____ era coniugata in regime di comunione legale dei beni
con il signor _____ con il quale ha acquistato gli immobili pignorati.

Presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Sestu, la signora
r _____

Presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Sestu, il signor _____ risulta celibe.

3 - Descrizione degli immobili

Il sottoscritto eseguiva il sopralluogo negli immobili pignorati in data 02/12/2019 alle ore 9:00 alla presenza del Signor _____ Si procedeva in ordine al sopralluogo dell'abitazione e del garage in Sestu in Via Martiri D'Italia n. 3, del terreno distinto al Foglio 27 particella 434 e in ultimo ai terreni distinti al catasto terreni al Foglio 27 particelle 668 e 567.

A - immobile in Comune di Sestu Via Martiri D'Italia n. 3 piano terra e primo

E' un immobile con destinazione abitativa monofamiliare con giardino pertinenziale su tre lati, edificato su due piani fuori terra oltre la cantina, collegati da scala interna, edificato orientativamente a fine anni 60 con struttura portante mista in muratura e c.a. La copertura è piana non praticabile.

Internamente il piano terra si sviluppa con i seguenti ambienti: ingresso, salotto, tinello, camera, bagno, soggiorno, cucina, ripostiglio. Nell'insieme si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione con pareti intonacate e tinteggiate. Tutti i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato tutte complete di coprifili, maniglie e serrature. Gli infissi esterni, tutti in buono stato, sono in legno con vetro singolo e avvolgibili nella camera, nel tinello, nel soggiorno e nel bagno; mentre sono in alluminio con vetro camera nella cucina e nel soggiorno adiacente. Il bagno appare ristrutturato diversi anni fa ed è dotato di tutti i sanitari con rubinetteria funzionante; è presente sia la vasca che la doccia; le pareti sono placcate con piastrelle ad altezza di circa 1 metro. Dal piccolo ripostiglio, tramite una scala, si scende al piano

interrato che si presenta totalmente al grezzo con le pareti non rifinite, pignatte del solaio a vista e il pavimento realizzato con un battuto di cemento.

Tramite la scala interna presente nel soggiorno, si accede al primo piano che è composto dai seguenti ambienti: disimpegno, quattro stanze da letto, bagno e ripostiglio. Dal disimpegno si accede anche al balcone che affaccia sul giardino pertinenziale. Nell'insieme il primo piano non si presenta nelle stesse buone condizioni del piano terra, anche se le caratteristiche generali sono simili. Occorre dire che il bagno del primo piano è quello originario risalente a fine anni 60, con sanitari, rubinetteria e tubazioni ormai vecchie. Sul soffitto di alcuni ambienti (bagno, disimpegno e due delle quattro camere) sono visibili diverse tracce di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura. Risulta ampiamente fessurato il finto pilastro che ricopre la canna fumaria del caminetto presente nella cucina al piano terra.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

L'impianto elettrico della casa non è conforme all'attuale norma.

L'impianto idrico della casa non è conforme all'attuale norma, anche se probabilmente nel bagno del piano terra è stata sostituita la vecchia tubazione di adduzione e di scarico.

Le facciate dell'abitazione sono in buone condizioni ma prive di tinta. Sono visibili nel cornicione diffuse tracce di umidità derivante da infiltrazioni.

Completano l'abitazione:

- il giardino pertinenziale, completamente delimitato, in parte pavimentato con cemento e in parte piantumato, nel quale sono state realizzate alcune tettoie con struttura alquanto precaria e con copertura in lastre di eternit.
- il garage con accesso carrabile direttamente dalla Via Martiri D'Italia tramite due serrande in metallo. Internamente il garage è al grezzo senza alcun tipo di rifinitura, con pavimento in cemento, pareti non intonacate, copertura con lastre di eternit.

Lo stato dei luoghi interno ed esterno dell'abitazione e del garage in Via Martiri D'Italia n. 3 risulta meglio descritto nell'elaborato fotografico allegato.

Dalle misurazioni eseguite in fase di sopralluogo sono risultate le seguenti superfici calpestatali:

Piano Terra

■ ingresso	mq. 9,60
■ soggiorno	mq. 15,53
■ camera	mq. 11,88
■ bagno	mq. 6,80
■ tinello	mq. 14,77
■ ripostiglio con scale cantina	mq. 4,00
■ soggiorno	mq. 14,97
• cucina	mq. 20,20
■ vano scala	mq. 6,20
■ garage	mq. 23,70
■ giardino tettoie e camminamenti	mq. 180,00 circa

Piano Primo

▪ disimpegno	mq. 16,20
▪ camera	mq. 17,00
▪ camera	mq. 19,35
▪ camera	mq. 16,90
▪ ripostiglio	mq. 3,56
▪ bagno	mq. 8,54
▪ camera	mq. 19,75
▪ balcone	mq. 15,90

Piano Interrato

▪ locale interrato	mq. 12,70
--------------------	-----------

L'abitazione con il giardino pertinenziale ha i seguenti identificativi catastali:

Comune di Sestu Foglio 40 particella 6326 sub 1; categoria A/2 classe I; vani 11 ;

superficie catastale mq. 265; rendita € 278,37; confina a nord-ovest con la particella

827; a sud-ovest con la particella 6157; a sud-est con la particella 982; a nord-est con la

Via Martiri D'Italia.

Il garage pertinenziale ha i seguenti identificativi catastali:

Comune di Sestu Foglio 40 particella 6326 sub 2; categoria C/6 classe U; consistenza

mq. 22 ; superficie catastale mq. 26; rendita € 47,72; confina a nord-est con la Via

Martiri D'Italia; a nord-ovest e sud-ovest con la particella 6326 sub 1; a sud-est con la particella 982;

B - immobile in Comune di Sestu identificato al catasto terreni Foglio 27 particella 434

E' un terreno ubicato in agro del Comune di Sestu di are 20.70 catastali. Risulta raggiungibile da una strada bianca che si trova lungo la strada provinciale 4 Sestu-San Sperate a circa 1,2 km dall'abitato. E' completamente delimitato nei confini da recinzione in rete metallica sorretta da pali in ferro e l'accesso è dato da un cancello chiuso con un passante munito di lucchetto. E' completamente pianeggiante e all'interno sono presenti diversi alberi di ulivo in produzione ma non curati di recente, oltre ad altri alberi quali melograno, fico, ecc. Ha potenzialità irrigua con richiesta del servizio al Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale.

Come attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sestu in data 04/11/2019, ricade in zona omogenea E (agricola) sottozona E1 aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

Le caratteristiche generali del terreno risultano meglio descritto nell'elaborato fotografico allegato.

Al catasto terreni risulta così identificato:

Foglio 27 particella 434 superficie complessiva are 20.70 di cui: porzione AA are 6.00; uliveto classe 1; r.d. 2,94; porzione AB di are 14.70; vigneto classe 3; r.d. € 6,83.

Confina a est con la particella 1617, a nord con la particella 2386, a ovest con la particella 435, a sud con la particella 483.

C - immobile in Comune di Sestu identificato al catasto terreni Foglio 27 particella 668

E' un terreno di are 23.15 catastali raggiungibile da una strada bianca che si trova lungo la strada provinciale 4 Sestu-San Sperate a circa 1 km dall'abitato di Sestu. Non è delimitato nei confini anche se i limiti est e ovest sono evidenziati da una gradonata di separazione con i terreni limitrofi e da spezzoni di rete divelta. E' completamente pianeggiante e con un leggero declivio dal confine ovest verso il confine est. Al suolo non è praticata nessuna coltura.

Come attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sestu

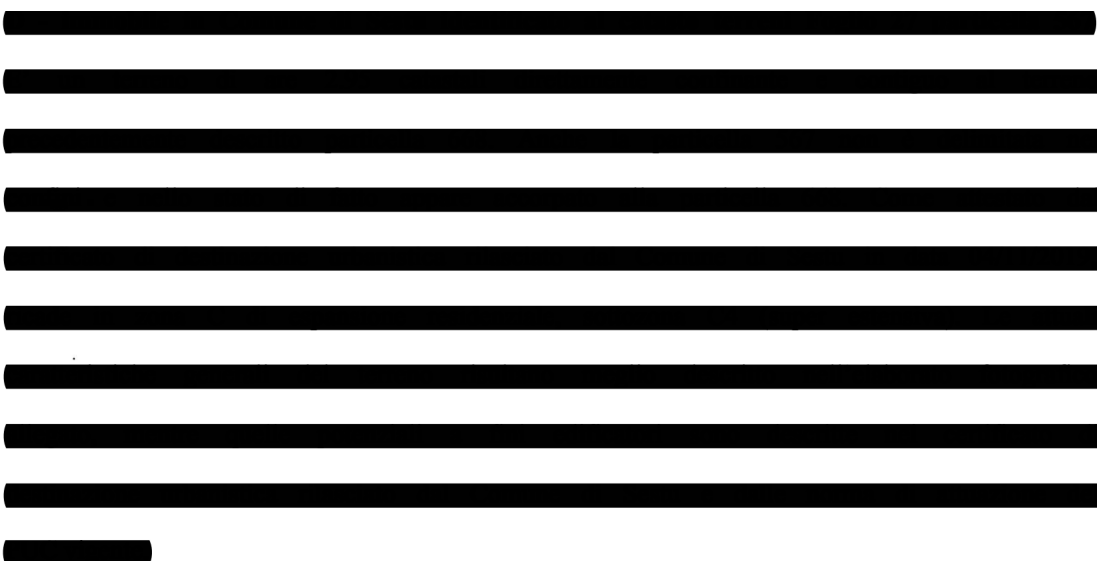
in data 04/11/2019, ricade in zona C di espansione residenziale, sottozona C4 (super estensiva).

Le attuali caratteristiche generali del terreno risultano meglio descritto nell'elaborato fotografico allegato, mentre quelle potenziali a fini edificatori sono descritte nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sestu e dalle norme di attuazione del PUC vigente.

Al catasto terreni risulta così identificato:

Foglio 27 particella 668 superficie are 23.15; vigneto classe 2; r.d. € 18,53.

Confina a est con la particella 567, a nord con la particella 2332, a ovest con la particella 562, a sud con la particella 228 del foglio 34 di Sestu.



4 - Conformità tra descrizione attuale e quella nel pignoramento

- L'abitazione di Via Martiri D'Italia è attualmente identificata al catasto

fabbricati:

Comune di Sestu Foglio 40 particella 6326 sub 1; categoria A/2 classe 1; vani 11;

superficie catastale mq. 265; rendita € 278,37; Via Martiri D'Italia n. 3 piano T-l

Nei pignoramenti del 27/12/2010 cron. 1682 trascritto il 26/01/2011 cas. 2317 art.

1653 e del 12/02/2014 n. 709 trascritto il 12/03/2014 cas. 5574 art. 4499, l'immobile in questione risulta identificato catastalmente con i seguenti dati:

Comune di Sestu Foglio 40 particella 1821 sub 1; categoria A/2 classe 1; vani 11;

I dati catastali indicati nei pignoramenti, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato correttamente l'immobile.

Dalla visura catastale storica risulta che l'immobile in oggetto, a seguito di "bonifica identificativo catastale del 25/08/2015 prot. CA0165943", ha variato l'identificativo precedente da particella 1821 sub 1 a particella 6326 sub 1;

- H garage di Via Martiri D'Italia è attualmente identificato al catasto fabbricati:

Comune di Sestu Foglio 40 particella 6326 sub 2; categoria C/6 classe U; consistenza

mq. 22 ; superficie catastale mq. 26; rendita € 47,72; Via Martiri D'Italia n. 3 piano terra.

Nei pignoramenti del 27/12/2010 cron. 1682 trascritto il 26/01/2011 cas. 2317 art.

1653 e del 12/02/2014 n. 709 trascritto il 12/03/2014 cas. 5574 art. 4499, l'immobile in questione risulta identificato catastalmente con i seguenti dati:

Comune di Sestu Foglio 40 particella 1821 sub 2; categoria C/6;

I dati catastali indicati nei pignoramenti, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato correttamente l'immobile.

Dalla visura catastale storica risulta che l'immobile in oggetto, a seguito di "bonifica identificativo catastale del 25/08/2015 prot. CA0165943", ha variato l'identificativo precedente da particella 1821 sub 2 a particella 6326 sub 2;

- Terreni in Comune di Sestu Foglio 27 particelle 434, 668, 567:

Nei pignoramenti del 27/12/2010 cron. 1682 trascritto il 26/01/2011 cas. 2317 art.

1653 e del 12/02/2014 n. 709 trascritto il 12/03/2014 cas. 5574 art. 4499, la descrizione dei beni è conforme agli attuali dati.

5 - Conformità catastale.

- Abitazione in Via Martiri D'Italia n. 3 Foglio 40 particella 6326 sub 1

Risulta depositata, presso l'Ufficio Servizi Catastale dell'Agenzia delle Entrate, la planimetria dell'abitazione con giardino e, nella stessa scheda planimetrica, è riportato anche il garage con l'indicazione scritta che il medesimo è identificato con il subalterno 2.

Nella planimetria non è raffigurata, e quindi non conforme al reale stato di fatto, il vano interrato pertinenziale con accesso tramite le scale nel ripostiglio al piano terra.

A giudizio del sottoscritto, e previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, si ritiene doveroso provvedere ad eseguire la necessaria variazione per l'aggiornamento della planimetria per la modifica della consistenza catastale dell'unità immobiliare poiché detto vano, come sarà descritto nel successivo punto 6-b, risulta sanabile.

- Garage in Via Martiri D'Italia n. 3 Foglio 40 particella 6326 sub 2

Risulta depositata, presso l'Ufficio Servizi Catastale dell'Agenzia delle Entrate, la planimetria del garage e, nella stessa scheda planimetrica, è raffigurata anche l'abitazione con il giardino con l'indicazione scritta che sono identificati con il subalterno 1:

Si ritiene doveroso segnalare che, oltre alla mancanza del vano interrato dell'abitazione sub 1, per la corrispondenza grafica del bene, sulla base alle disposizioni circolarizzate dal catasto, in ciascuna singola scheda planimetrica deve essere raffigurato solo ed esclusivamente un unico immobile. Nel caso dell'abitazione e del garage esistono due schede dove sono riportati entrambi gli immobili.

- Terreni in Comune di Sestu Foglio 27 particelle 434, 668, 567

Nella mappa catastale, stralcio del Foglio 27 di Sestu, sono raffigurati i terreni con gli identificativi corretti.

6 - Utilizzo previsto dallo strumento urbanistico e conformità urbanistico - edilizia.

- Terreno in Comune di Sestu identificato al catasto Foglio 27 particella 434 di are

20.70. Come attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune

di Sestu in data 04/11/2019, ricade in zona omogenea E (agricola) sottozona E1 aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

- Terreni in Comune di Sestu identificati al catasto Foglio 27 particella 668 di are 23.15 e 567 di are 2.95. Come attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sestu in data 04/11/2019, ricade in zona C di espansione residenziale, sottozona C4 (super estensiva).
- Abitazione e garage in Via Martiri D'Italia n. 3

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sestu, risulta rilasciato a nome di _____ un primo Permesso di Costruire prot. 345 del 04/08/1966. In seguito risulta rilasciata in data 05/10/1993, quale ultimo titolo edilizio sempre a nome di] _____ o, la Concessione in Sanatoria prot. 18669 di cui alla pratica 590V per ampliamento al piano terra e piano primo e modifica di prospetto.

Non risulta richiesto e/o rilasciato certificato o dichiarazione di agibilità.

Rispetto al progetto allegato alla concessione in sanatoria prot. 18669 del 1993, sono state realizzate alcune opere che non sono regolari secondo l'attuale normativa tecnico-urbanistica.

a. in aderenza alla cucina e in aderenza al muro di confine lato sud-ovest sono state

realizzate due ampie coperture tipo tettoie di diversa altezza ma contigue.

Le tettoie, con copertura in eternit e struttura di sostegno alquanto precaria, hanno una superficie complessiva di circa mq. 37 e producono un volume totale di me.

98,75. Non sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima Legge di condono edilizio applicabile e cioè la Legge 326/2003.

Le tettoie non sono sanabili neanche in accertamento di conformità o, per la precisione, in sanatoria edilizia prevista dall'attuale normativa edilizia regionale poiché, le medesime, sfiorano i parametri volumetrici e di superficie coperta del lotto,

così come stabiliti dalle norme di attuazione e dal regolamento edilizio del P.U.C. del Comune di Sestu.

I costi di demolizione totale e smaltimento si quantificano, sulla base degli attuali prezzi medi vigenti nel mercato delle lavorazioni edili specializzate, in € 20,00 a metro quadrato.

Metri quadrati delle tettoie $37 \times € 20,00 = € 740,00$

- b. il locale al piano interrato, con accesso tramite una scala interna dal ripostiglio del piano terra, risulta apparentemente realizzato insieme al corpo di fabbrica originario risalente al 1966 - 1967. Non viene riportato nello stato di fatto e tantomeno regolarizzato con la pratica di sanatoria approvata e, per tale motivo, è da considerarsi non regolare dal punto di vista tecnico - urbanistico.

Anch'esso non è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima Legge di condono edilizio applicabile e cioè la Legge 326/2003. Considerato che, sulla base dei parametri imposti dalle norme di attuazione e dal regolamento edilizio, il locale interrato non crea aumento di volumetria e di superficie coperta, può essere regolarizzato in accertamento di conformità o meglio in sanatoria edilizia ai sensi dell'attuale normativa regionale, e cioè Kart 14 della L.R. 23/85 così come modificato dall'art. 17 della L.R. n. 1 del 11/01/2019.

Il costo stimati per la regolarizzazione del locale interrato ammontano a € 3.750,00 di cui:

€ 500,00 per sanzione amministrativa come stabilito dall'art. 14 della L.R. 23/85 così come modificato dall'art. 17 comma 2 della L.R. n. 1 del 11/01/2019;

€ 50,00 per diritti di segreteria comunali SUAPE;

€ 3.300,00 per onorario, contributo cassa previdenziale e iva di legge per la prestazione lavorativa corrisposta al professionista tecnico che curerà il progetto di conformizzazione edilizia dell'immobile fino all'approvazione;

Ad eccezione degli abusi sanabili e insanabili appena descritti, si segnala che il rilievo effettuato sull'immobile, così come condonato nel 1993, hanno evidenziato delle generali differenze con le misure riportate nel progetto allegato alla concessione in sanatoria. Nel complesso, tutte le differenze riscontrate tra superfici coperte e volumetrie rientrano nella tolleranza del 2 % come stabilito dall'art. 7 bis della L.R. n. 23 del 1985.

7 - Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti

A giudizio del sottoscritto i beni pignorati posso essere venduti singolarmente perchè hanno un autonomo utilizzo e sono ben identificati e indipendenti l'uno dagli altri.

Si può considerare:

un primo lotto l'abitazione con garage pertinenziale in Via Martiri D'Italia n. 3;

un secondo lotto il terreno distinto al catasto Foglio 27 particella 434 di are 20.70

un terzo lotto il terreno distinto al catasto Foglio 27 particelle 668 di are 23.15 e particella 567 di are 2.95.

Si ricorda che quest'ultimo terreno (particella 567) è privo di continuità storica ultraventennale nelle trascrizioni, in quanto pervenuto agli esecutati per successione apertasi nell'anno 2006.

8 - Altri proprietari

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota 1/9 di proprietà del Signor i

i e 6/9 di proprietà della Signora (

Le restanti quote di proprietà dei beni appartengono a:

1. proprietà per 1/9

2. proprietà per 1/9

Tecnicamente ma soprattutto economicamente, l'abitazione con garage pertinenziale di Via Martiri D'Italia non è divisibile, se non con sostanziali modifiche

all'immobile molto onerose, sia per l'esecuzione di lavori edili e di impiantistica oltre all'aspetto progettuale che deve essere preventivamente approvato dall'ufficio tecnico comunale.

In ogni caso, gli immobili pignorati, come detto nel precedente punto 7, possono essere considerati tre singoli lotti già suddivisi e, potenzialmente con un autonomo utilizzo e commerciabilità.

9 - Immobile libero o occupato

Alla data del sopralluogo l'abitazione in Via Martiri D'Italia risulta occupata e abitata dalla
che hanno nella casa la loro
residenza. I terreni appaiono liberi.

A seguito della richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate e della risposta trasmessa al sottoscritto via pec dall'Agenzia, non risultano registrati contratti di locazione a nome degli esecutati o sugli immobili pignorati.

10 - Occupazione degli immobili da parte di coniuge separato.

Negativo

11 - Esistenza di vincoli

Da quel che si è potuto accertare non esistono vincoli.

12 - Esistenza di diritti demaniali o usi civici

Negativo.

13 - Valore degli immobili

a. Abitazione e garage pertinenziale in Sestu Via Martiri D'Italia n. 3

Al fine di ottenere un parametro per determinare il valore di mercato dell'abitazione in oggetto, così come dettato dalla dottrina dell'estimo civile, si reputa corretto utilizzare il metodo della stima comparativa con immobili simili per posizione urbanistica,

metratura e stato di manutenzione (caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile) che, di recente, sono stati compravenduti o che sono attualmente in vendita.

Si è eseguita quindi una accurata ricerca utilizzando, oltre che i pareri delle diverse agenzie immobiliari che operano costantemente nel Comune di Sestu, anche i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI tenuto a cura dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali e le quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare pubblicato a cura della Camera di Commercio di Cagliari.

Per abitazioni indipendenti unifamiliari con caratteristiche edificatorie di tipologia economica, simili a quella pignorata (posizione, metratura, epoca di costruzione, ecc.), site nel Comune di Sestu, in regime di libera compravendita, si è calcolata una forbice di prezzi che si aggirano tra un valore di € 900 e un valore di € 1.100 a metro quadrato di superficie commerciale.

Considerando tali valori, si reputa corretto prendere la media dei due che equivale a € 1.000,00 a metro quadrato di superficie commerciale.

La superficie netta dell'immobile pignorato è già stata elencata al punto 3 della relazione. La superficie commerciale è di mq. 276,12 ed è stata calcolata secondo i principi dettati dalla dottrina dell'estimo civile che, per l'immobile in oggetto, tiene conto dei seguenti criteri nel calcolo:

- 100 % delle superfici calpestabili dell'abitazione e della tramezzatura interna;
- 50 % del muro perimetrale di confine con altra proprietà;
- 25 % della superficie del balcone;
- 50 % del vano al piano interrato;
- 50 % superficie lorda del garage pertinenziale;
- 10 % cortile e camminamenti esterni;

Valore ricavato: € 1.000,00 x metri quadrati commerciali 276,12 = € 276.120,00

Al valore ricavato di € 276.120,00 è opportuno apportare alcuni adeguamenti e correzioni, determinate dall'assenza della garanzie dei potenziali vizi del bene immobile.

Dal punto di vista analitico si ritiene di dover utilizzare unicamente due parametri diminutivi.

A causa dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile e dalla vetustà degli impianti presenti si decurta la cifra di € 22.000;

Per spese necessarie alla demolizione degli abusi insanabili (tettoie descritte al punto 6 lettera a) si decurta la cifra di € 740,00;

Per le spese necessarie alla regolarizzazione tecnico urbanistica del vano interrato (descritto al punto 6 lettera b) si decurta la cifra di € 3.200,00;

Valore ricavato: € 276.120,00 - 22.000,00 - 740,00 - 3.850,00 = € 249.530,00

arrotondato a € 249.500,00

b. Terreno in Comune di Sestu distinto al catasto Foglio 27 particella 434

Come detto in precedenza, il terreno ha una destinazione urbanistica agricola e, nel Comune di Sestu, risulta abbastanza attivo il mercato immobiliare per questo tipo di terreni.

Dalle ricerche fatte, si sono trovati vari annunci di proposte di vendita per terreni simili per estensione, posizione, giacitura ed esposizione. Il valore unitario ottenuto, considerato anche che questo terreno risulta già completamente delimitato nei confini, è di € 6,00 a metro quadrato.

€ 6,00 x mq. 2070 = € 12.420,00

c. Terreno in Comune di Sestu distinto al catasto Foglio 27 particella 668

Il terreno ha una destinazione urbanistica C4 di espansione superestensiva.

Dalle verifiche fatte, si sono trovate poche proposte di vendita per terreni simili che attualmente hanno più mercato a scopo agricolo che edificatorio.

Un riferimento che si può ritenere valido viene dato anche dai valori unitari attribuiti ai fini del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili IMU determinata annualmente dal Comune di Sestu che stabilisce in € 16,61 a metro quadrato il valore venale per la zona C4.

Il valore unitario che si ritiene applicabile è di € 19,00 a metro quadrato.

€ 19,00 x mq. 2315 = € 43.985,00 arrotondato a € 44.000,00

d. [REDACTED]

14 - Spese fisse di gestione, manutenzione, spese condominiali, procedimenti giudiziari.

Spese gestione, manutenzione, condominio, ecc.: negativo;

Risulta trascritta presso il Servizio di Pubblicità immobiliare la sentenza relativa alla procedura giudiziaria di fallimento contro [REDACTED] e più a favore della massa dei creditori (si allega nota di trascrizione).

15 - Attestato di Prestazione Energetica

E' stato predisposto dal sottoscritto, quale allegato autonomo, l'attestato.

16 - Check list documentazione articolo 567 comma secondo c.p.c.

E' stata predisposta la check list ed allegata in file autonomo e inserita a pagina 2 della relazione dopo la copertina.

IL CONSULENTE

Geometra Franco Bacchiddu

Cagliari 18 Marzo 2020

Documentazione allegata

- Fotografie;
- n. 5 visure catastali storiche;
- n. 2 planimetrie fabbricati e n. 1 estratto di mappa terreni;

- Certificato di destinazione urbanistica dei terreni;
- Titoli edilizi rilasciati e progetto allegato alla concessione in sanatoria;
- n. 3 copie conformi titoli di provenienza ultraventennali rilasciati dall'Archivio Notarile;
- Nota di trascrizione sentenza del procedimento giudiziario di fallimento;
- Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate sull'assenza di contratti di locazione;
- Planimetria dello stato di fatto dell'abitazione e garage in Via Martiri D'Italia n. 3;
- Verbale di sopralluogo;
- Attestato di Prestazione Energetica;
- Check list dei controlli sulla documentazione art. 567 comma secondo c.p.c;

