

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Murru Claudio Dino, nell'Esecuzione Immobiliare 374/2017 del R.G.E.

**promossa da:**

**contro**

-----



## PERIZIA

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

### **Risposta al quesito 1)**

E' stata consegnata l'informativa al debitore.

### **Quesito 2)**

**Quesito 2a) 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;

### **Risposta al quesito 2a)**

E' stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. e nello specifico il certificato notarile depositato.

**Quesito 2b)** 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;

## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

### **Trascrizioni:**

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto c/o l'Agenzia del Territorio di Cagliari – Servizio di Pubblicità immobiliare di Cagliari all'articolo Reg. Part. 21059 reg. Gen. 28483 del 09/10/2017, a favore: di

### **Iscrizioni:**

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'articolo Reg. Part. Reg. Gen. del \_\_\_\_\_ per la somma di euro \_\_\_\_\_ a garanzia di euro \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ Titolo decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari del \_\_\_\_\_ Rep.1805.

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile sussiste la continuità delle trascrizioni all'ultimo ventennio delle quote dei beni oggetto di pignoramento. Ad ogni modo si rimanda a quanto certificato nella relazione notarile già allegata nel fascicolo giudiziario.



N.B.

Si comunica al Giudice ed alle parti in causa che attualmente c/o L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio alcuni immobili oggetto di pignoramento sono ancora intestati in banca dati alla Sig.ra ..... (decius) , per cui è necessario provvedere alla presentazione e/o voltura della successione, affinché i beni siano intestati regolarmente e per le proprie quote ai legittimi proprietari. Nella relazione notarile non viene menzionata tale situazione. Inoltre per il mappale 3562-3564 del F°37 la ditta inserita in atti catastali è ancora da volturare in quanto la titolarità riportata è comproprietario senza la relativa quota di spettanza.

### **Risposta al quesito 2b)**

**Quesito 2c) 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;

**Risposta al quesito 2c )** Sono state depositate in allegato le planimetrie dei beni oggetto di esecuzione ed il certificato di destinazione urbanistica.

**Quesito 2d) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

**Risposta al quesito 2d)** E' stata depositata la successione in morte di .....e di ..... e ..... , atto di divisione fabbricato in San Gavino Monreale.

**Quesito 2e) 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..

### **Risposta al quesito 2e)**

Si allegano i certificati rilasciati dagli uffici comunali di San Gavino Monreale dove si è celebrato il matrimonio.

**Quesito 3) 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.);



### **Risposta Quesito 3)**

#### **IMMOBILE IN SANLURI AL FOGLIO 27 PARTICELLA 2215 SUB 2 INTESTATO A**

.....

L'immobile è ubicato nel Comune di Sanluri al piano primo di un maggior edificio, sito in Via Carlo Felice n°276. Catastalmente l'immobile è censito/accatostato in banca dati come civile abitazione "Cat. A/2 classe 1° vani 3,5", però nella relativa planimetria urbana risulta identificato come ufficio. Al momento del sopralluogo risulta essere destinato a deposito o comunque non è identificabile esattamente la destinazione in quanto è quasi totalmente sgombro ad esclusione di un piccolo vano destinato a ripostiglio. Per accedere all'unità in questione si deve attraversare un'area androne disimpegno comune a più unità immobiliari dove sono presenti le scale. L'immobile risulta indipendente rispetto alle altre unità. Lo stato di manutenzione è pessimo in quanto a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dal sovrastante terrazzo risulta essere stato danneggiato al suo interno. L'immobile risulta privo di qualsiasi comfort e impianto a norma e privo anche del bagno. I materiali utilizzati nella costruzione risultano oramai vetusti così pure gli infissi sono vecchi e mal ridotti. Nel complesso andrebbe completamente ristrutturato ed adeguato alle norme vigenti. Il pavimento è vetusto ed è realizzato in marmette, gli infissi in legno oramai deteriorato, porte interne in legno tamburato, notevole presenza di infiltrazioni dal solaio, impianto elettrico non a norma, mancanza di servizio igienico. La superficie calpestabile interna risulta di mq 59,00 ad esclusione delle parti comuni dell'androne scala. La superficie commerciale dell'unità in questione risulta di circa mq 80,00.

#### **IMMOBILE IN SANLURI AL FOGLIO 27 PARTICELLA 2215 SUB 3 INTESTATO**

.....

L'immobile è ubicato nel Comune di Sanluri al secondo piano di un maggior edificio, sito in Via Carlo Felice n°276. Catastalmente l'immobile è censito/accatostato in banca dati come civile abitazione Cat. A/2 classe 1° vani 6,00. Al momento del sopralluogo risultava essere destinato ad abitazione principale dell'esecutato e della sua famiglia composta da

L'immobile è composto al suo interno da tre camere da letto, bagno, cucina, disimpegno, soggiorno, terrazzo praticabile, piccolo rispoglio esterno adiacente al terrazzo ed infine da un balcone prospiciente sulla Via Carlo Felice. L'ingresso all'immobile è consentito da una area comune dove è presente la scala di accesso ai vari piani dell'edificio. La porta d'ingresso dell'intero stabile è ubicata fronte la Via Carlo Felice. L'ingresso, le scale e gli spazi antistanti le scale sono comuni a più unità immobiliari. L'edificio da informazioni acquisite c/o l'ufficio comunale e quelle rese dai proprietari risulta essere stato edificato negli anni sessanta esattamente nel 1966. La struttura complessivamente è realizzata con pilastri e travi in cemento armato e tamponata con mattoni di laterizio. L'appartamento necessita di una manutenzione straordinaria. E' presente dell'umidità nelle pareti, gli impianti sono presenti ma andrebbero messi a norma. Le piastrelle sono in marmo oramai datate. Le pareti andrebbero riverniciate e le pareti andrebbero protette e/o coibentate per evitare l'umidità all'interno dell'edificio. La casa risulta occupata

Inoltre è abitata



anche

La superficie interna calpestabile risulta di circa mq 126,00, mentre la terrazza risulta di circa mq 33,18, il balcone di circa mq 12.63 ed il ripostiglio esterno di circa mq 2,74.

**IMMOBILE IN SAN GAVINO MONREALE AL FOGLIO 37 PARTICELLA 892 1 IN VIA ROMA 42 PIANO TERRA .....**

L'immobile è ubicato nel Comune di San Gavino Monreale al piano Terra di un maggior edificio, sito in Via Roma 42 angolo Via Piave. Catastalmente l'immobile è censito come Cat. C/1(negozi) classe 2 mq 36,00 al foglio 37 mappale 892 sub 1. Al momento del sopralluogo risulta essere destinato a negozio di abbigliamento (vendita abiti da sposa ed altro) affittato alla Sig.ra ..... con contratto di affitto per i 2/3 da ..... e .....comproprietaria per 1/3 e contratto di comodato d'uso per 1/3 dalla madre ..... proprietaria di un 1/3 .

L'immobile è composto al suo interno da un vano principale con delle vetrine prospicienti su due strade Via Roma e Via Piave. Internamente è composto da un altro vano principale destinato a locale vendita da un vano scala che collega gli altri piani ed infine da un piccolo cortile interno. Il fabbricato è datato e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e necessita di una manutenzione ordinaria/straordinaria. L'impianto elettrico è presente ed è funzionante. I pavimenti interni sono realizzati in piastrelle di gres, le pareti intonacate e tinteggiate al civile queste ultime necessitano di un intervento di rifacimento. Sono presenti delle pareti attrezzate all'interno dove sono dislocati i capi di abbigliamento. La scala interna che mette in comunicazione il negozio con gli altri piani è realizzata in marmo. La superficie calpestabile è di mq circa mq 85,00. La superficie a cortile di mq 4.90 circa.

**IMMOBILE IN SAN GAVINO MONREALE AL FOGLIO 37 PARTICELLA 892 2 IN VIA ROMA 42 PIANO PRIMO E SECONDO COINTESTATO .**

L'immobile è ubicato nel Comune di San Gavino Monreale al piano primo e secondo di un maggior edificio, sito in Via Roma 42 angolo Via Piave.. Le unità immobiliari si trovano sopra il negozio e risultano accessibili solo attraverso la scala che è posta al piano terra nel negozio di abbigliamento. La scala è collocata centralmente agli spazi interni per cui le unità in questione non sono facilmente divisibili l'una dall'altra. La conformazione interna degli appartamenti è tale che gli spazi e le camere sono contigue alla scala e per tale motivo il piano primo e secondo è difficilmente divisibile. Catastalmente l'immobile è censito/accatostato in banca dati come civile abitazione. Nella realtà dei luoghi il piano primo risulta essere destinato a deposito e/o a spazio di dedicato alla vendita, mentre il secondo ed ultimo piano è libero e sgombro. Il piano primo e secondo si trovano in uno stato di manutenzione mediocre ed in maniera particolare il secondo è stato oggetto di infiltrazioni ripetute di acqua proveniente dal tetto in eternit oramai in condizioni precarie. L'intero immobile necessita di un intervento di manutenzione generale. Al piano primo e secondo risultano presenti dei bagni che non sono funzionanti.

Il piano primo e secondo risultano essere affittati alla medesima persona figlia di una comproprietaria dell'immobile. Il piano primo è composto al suo interno da un vano scala che separa i vari spazi interni e che a sua volta mette in comunicazione i vari piani. Il piano primo è composto da uno spazio espositivo, da un piccolo bagno, da un vano scala, disimpegno e da un altro vano destinato a deposito di abbigliamento. Il piano secondo è composto al suo



interno da tre camere da un disimpegno articolato da un vano scala da un bagno fatiscente ed infine un'altra camera separata dall'altro corpo. Inoltre è presente un balconcino ed una piccola terrazza. La struttura complessivamente è realizzata in muratura portante, tramezzi in laterizio, copertura in lastre di eternit e solai intermedi in latero-cemento. La superficie interna calpestabile del piano primo è di mq circa 86,00, mentre la terrazza risulta di circa mq 4.91 ed il balcone di circa 4.26. La superficie interna calpestabile del piano secondo è di mq circa 81,00 ed il balcone di mq 4.00. Al N.C.E.U. le unità al piano primo e secondo (1 e 2) sono attualmente censite al foglio 37 mappale 892 sub 2 categoria A02 classe 2 di 8,5 vani. Nella realtà dei luoghi il piano primo è attualmente destinato a deposito del piano terra negozio.

**TERRENO IN ABITATO DI SAN GAVINO MONREALE AL FOGLIO 37 MAPPALE 2722 (ex 2722 A) -2723 (ex 2722 B) e 2974 SITUATO FRONTE VIA GALVANI.**

L'area urbana in zona C non urbanizzata in questione è formata catastalmente da tre particelle adiacenti, prospicienti alla strada Via Galvani. Attualmente non è edificata ed è attualmente incolta. Non è stata oggetto di nessun frazionamento e ho divisione infatti c/o l'agenzia delle Entrate ufficio Territorio gli immobili sono ancora cointestati alla Sig.ra ..... per 1/2 ed altra proprietà indivisi. Nel suo complesso l'immobile forma un unico corpo e per la sua posizione e conformazione non è divisibile se non attraverso un piano di utilizzo organico approvato dal Comune.

Inoltre la quota spettante alla debitrice è irrisoria, tale da non poter essere scorporata dall'intera superficie in quanto ne perderebbe di valore. Inoltre l'accesso a tale particelle è consentito attraverso altri terreni di altre proprietà. La superficie del mappale 2722 è di mq 2.892,00, mentre il mappale 2723 è di mq 728,00 ed il mappale 2974 è di mq 1.210,00.

Si comunica che non è stata ancora volturata o registrata la voltura c/o l'Agenzia del Territorio competente in seguito alla successione della decuius (succ. n°17 volume 580 del 23.09.1993). L'area come detto in precedenza è indivisa ed è cointestata con altre proprietà.

**TERRENO IN ABITATO DI SAN GAVINO MONREALE AL FOGLIO 37 MAPPALE 3562 SITUATO IN VIA LUIGI EINAUDI.**

L'area urbana al foglio 37 mappale 3562 nella realtà dei luoghi è stata ceduta molto probabilmente bonariamente al Comune di San Gavino Monreale per la creazione della strada di Via Luigi Einaudi. Dai rilievi e dalla sovrapposizione delle immagini google sulla mappa catastale aggiornata l'area in questione risulta parte della sede stradale.

Presso l'agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio l'area urbana in questione risulta intestata e senza indicazione di nessuna quota ma bensì con l'intestazione comproprietaria. Nella relazione notarile è stato indicato che il mappale 3562 del F°37 risulta di proprietà per 1/2 .....in seguito ad atto pubblico Notaio Roberto Putzolu e per successione integrativa in morte del signor ..... In questa fattispecie è necessario provvedere alla registrazione e/o presentazione delle relative volture catastali affinché venga allineata la ditta come da prospetto indicato nella relazione notarile. In tale situazione la cessione dell'area andrebbe regolarizzata attraverso l'eventuale esproprio e/o cessione al Comune.



## **TERRENO IN ABITATO DI SAN GAVINO MONREALE AL FOGLIO 37 MAPPALE 3564 SITUATO IN VIA SEGNI .**

L'area urbana al foglio 37 mappale 3564 nella realtà dei luoghi è stata ceduta molto probabilmente bonariamente al Comune di San Gavino Monreale per la creazione della strada di Via Segni. Dalla sovrapposizione delle immagini google sulla mappa catastale aggiornata l'area in questione risulta parte della sede stradale.

Presso l'agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio l'area urbana in questione risulta intestata

.....senza indicazione di nessuna quota ma bensì con l'intestazione comproprietaria. Nella relazione notarile è stato indicato che il mappale 3564 del F°37 risulta di proprietà per  $\frac{1}{2}$  in seguito

ad atto pubblico Notaio Roberto Putzolu e per successione integrativa in morte del signor

In questa fattispecie è necessario provvedere alla registrazione e/o presentazione delle relative volture catastali affinché venga allineata la ditta come da prospetto indicato nella relazione notarile. In tale situazione la cessione dell'area andrebbe regolarizzata attraverso l'eventuale esproprio e/o cessione al Comune.

## **AREA URBANA AL FOGLIO 37 MAPPALE 2233 NEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE.**

L'area urbana in questione non è identificabile sul posto e comunque si tratta di una piccolissima particella di mq 17 e non ha nessuna rilevanza economica. Nella relazione notarile si fa presente che la particella in questione non ha nessuna correlazione con altri immobili oggetto di pignoramento in particolare con il f°37 mappale 892 sub 2. Nella banca dati dell'Agenzia del territorio la particella in questione è intestata a

per 1000/1000 per cui non può essere oggetto di vendita nell'esecuzione in questione.

## **TERRENO AL FOGLIO 56 MAPPALE 202 DEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE.**

L'area agricola in questione si trova nelle vicinanze della rotatoria che porta alla strada provinciale 61 direzione Villacidro. Il terreno nel suo complesso è coltivato ad ulivi ed è adiacente alla strada. Alla data del sopralluogo il terreno si trovava in stato di abbandono e necessitava di alcune lavorazioni agrarie. La porzione oggetto di pignoramento è di 1/7 per cui si tratterebbe di una piccola superficie indivisa di mq 567,14.

Si precisa che il mappale in questione è ancora intestato in banca dati dell'Agenzia del Territorio alla

per cui è necessario volturare e/o far registrare la voltura a favore degli eredi

.....in virtù della successione N.17 volume 580 del 23.09.1993.

## **TERRENO AL FOGLIO 22 MAPPALE 168 DEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE.**

L'area agricola in questione è incolta della superficie complessiva di mq 5765,00, non raggiungibile perché intercluso con altri terreni estranei alla presente procedura, non è delimitato né recintato, risulta distante dall'abitato ed è difficilmente raggiungibile. Parzialmente scosceso. Non è stato possibile identificarlo esattamente anche con la presenza dell'IVG incaricato della custodia in quanto il terreno non è delimitato ed è accorpato con altri terreni adiacenti di altra proprietà estranei alla procedura. La porzione



oggetto di pignoramento è di 1/14 della superficie totale per cui si tratterebbe di una piccola superficie indivisa di mq 411,78 dal punto di vista economico irrisoria.

Si precisa che il mappale in questione è ancora intestato in banca dati dell'Agenzia del Territorio il

.....per 5/10, .....per 2/15,  
.....per 7/30, .....per 2/45,  
.....per 2/45 e .....per 2/45. E' necessario per cui  
volturare e/o far registrare la voltura a favore degli eredi  
.....in virtù della successione N.17 volume 580 del 23.09.1993

### **TERRENO AL FOGLIO 46 MAPPALE 214 DEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE.**

L'area agricola in questione è adiacente a strada agricola alla rete ferrovia ed è lontana dall'abitato. Non è recintato nè delimitato ed è attualmente incolto ed abbandonato. Catastralmente ha una superficie di complessivi mq 1.963,00 ed è classificato come seminativo di classe 4°. La porzione oggetto di pignoramento è di 1/14 della superficie totale per cui si tratterebbe di una piccola superficie indivisa. Si precisa che il mappale in questione è ancora intestato in banca dati dell'Agenzia del Territorio

il .....per 5/10  
.....per 2/15,  
.....per 7/30, .....per 2/45,  
.....per 2/45 e .....per 2/45. E' necessario per  
cui volturare e/o far registrare la voltura a favore degli eredi per la quota di 5/10 in virtù della successione N.17 volume 580 del 23.09.1993

### **TERRENO AL FOGLIO 19 MAPPALE 195-208-179 DEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE.**

I terreni agricoli in questione non sono direttamente raggiungibili perché interclusi con altri terreni di altra proprietà. Non sono accessibili e sono molto distanti dall'abitato.

Il mappale 195 ha una superficie complessiva di mq 1335,00 , la quota spettante alla debitrice in virtù di successione della .....è di 1/14 per cui la superficie oggetto di pignoramento indivisa è di mq 95,00.

Il mappale 208 del F°19 ha una superficie complessiva di mq 1520,00, la quota spettante alla debitrice in virtù di successione .....a è di 1/14 per cui la superficie oggetto di pignoramento indivisa è di mq 108,57.

Il mappale 179 del F°19 ha una superficie complessiva di mq 1810,00, la quota spettante alla debitrice in virtù di successione della .....è di 1/14 per cui la superficie oggetto di pignoramento indivisa è di mq 129,28.

Il mappale 208 ed il 195 del F°19 sono adiacenti mentre il mappale 179 del F°19 è relativamente vicino ai precedenti.

La quota oggetto di pignoramento è di 1/14 della superficie totale per cui si tratterebbe di una piccola superficie indivisa irrisoria dal punto di vista economico. Si precisa che i mappali in questione sono ancora intestati in banca dati dell'Agenzia del Territorio



..... per 5/10  
.....per 2/15,  
.....per 7/30, .....per 2/45, .....per  
2/45 e .....per 2/45. E' necessario per cui volturare e/o far  
registrare la voltura a favore degli eredi per la quota di 5/10 in virtù della successione N.  
volume del

**TERRENO AL FOGLIO 20 MAPPALE 300 DEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE.**

L'area agricola in questione né delimitata da una recinzione alla data del sopralluogo con l'IVG risultava incolto ed abbandonato. E' accessibile solo attraverso altri terreni di altra proprietà e risulta presente la rete idrica. Catastalmente ha una superficie di complessivi mq 1.915,00, la quota spettante alla debitrice eseguita è di mq 136,00 indivisa per cui dal punto di vista economico decisamente irrisoria.

Si precisa che il mappale in questione è ancora intestato in banca dati dell'Agenzia del Territorio alla ..... il  
.....per 5/10  
.....per 2/15, .....per 7/30,  
per 2/45, .....per 2/45 e .....per 2/45. E'  
necessario per cui volturare e/o far registrare la voltura a favore degli eredi per la quota di  
5/10 in virtù della successione N. volume del della  
.....

**TERRENO AL FOGLIO 20 MAPPALE 274 DEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE.**

L'area in questione è un reliquato stradale non esattamente identificabile in quanto non è delimitato e recintato. La piccola area urbana risulta in zona G sottozona GF del vigente piano urbanistico comunale ed è vicina alla tratta ferroviaria. La superficie catastale è di mq 30,00 complessivi e la quota spettante è un 1/14 (mq 2,14).

Si precisa che il mappale in questione è ancora intestato in banca dati dell'Agenzia del Territorio ..... il  
.....per 5/10  
.....per 2/15, .....per 7/30,  
.....per 2/45, .....per 2/45 e  
.....per 2/45. E' necessario per cui volturare e/o far registrare la voltura a  
favore degli eredi per la quota di 5/10 in virtù della successione N. volume del

**TERRENO AL FOGLIO 47 MAPPALE 123 DEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE.**

L'area agricola in questione non è stata identificata sul posto ed è risultata irraggiungibile. La superficie complessiva è di mq 3800,00 seminativo di classe 4. La quota spettante è di 1/14 indiviso. Per cui la superficie corrispondente a 1/14 del totale è di mq 271,43 circa quindi di poca rilevanza economica.



#### **Quesito 4**

**Quesito 4a) 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;

#### **Risposta al quesito 4a)**

L'unità per civile abitazione oggetto di pignoramento nel Comune di Sanluri al foglio 27 particella 2215 sub 3 in Via Carlo Felice n.276 piano secondo ed è identificata correttamente nel pignoramento.

L'unità per civile abitazione oggetto di pignoramento nel Comune di Sanluri al foglio 27 particella 2215 sub 2 in Via Carlo Felice n.276 piano primo è identificata nel pignoramento come abitazione secondo i dati catastali però allo stato attuale non è comprensibile se sia una abitazione. Catastalmente è censita con A/2 nella planimetria catastale risulta un ufficio e nella realtà (alla data del sopralluogo), ed essendo priva di arredi non è comprensibile la destinazione d'uso.

L'unità per civile abitazione oggetto di pignoramento nel Comune di San Gavino Monreale in Via Roma al foglio 37 particella 892 sub 2 piano 1° e 2° è identificata correttamente nel pignoramento, però c'è da precisare che attualmente il piano primo non è utilizzato come abitazione ma bensì come esposizione del piano terra destinato a negozio di abbigliamento.

L'unità per civile abitazione oggetto di pignoramento nel Comune di San Gavino Monreale in Via Roma al foglio 37 particella 892 sub 1 graffata con il mappale 2233 al piano terra è identificata correttamente nel pignoramento. L'unità al piano primo e secondo identificati al foglio 37 particella 892 sub 2 identifica l'immobile indicato nel pignoramento con qualche difformità di destinazione attuale e di distribuzione.

Per la descrizione attuale dei terreni ed aree si rimanda a quanto indicato nella risposta 3. Si precisa che alcuni terreni non sono stati rintracciati sul posto.

**Quesito 4b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei** ma consentono l'individuazione del bene;

**Risposta al quesito 4b)** I dati indicati nel pignoramento non sono erronei, per la descrizione vedere la risposta 3 e 4a);

**Quesito 4c) 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;

**Risposta al quesito 4c)** Vedere risposte precedenti 4a/4b.

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



### **Risposta 5)**

I fabbricati nel loro complesso sono stati accatastati anche se presentano delle variazioni non segnalate. Per quanto riguarda i terreni e le aree oggetto di pignoramento si rimanda alla descrizione più dettagliata all'interno della presente relazione.

### **Quesito 6**

**Quesito 6a)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

#### **Risposta al quesito 6a)**

Per i fabbricati ubicati in Sanluri e San Gavino Monreale vedere report urbanistici allegati.

Per quanto riguarda le aree e i terreni nel Comune di San Gavino si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato.

**Quesito 6b) 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;

#### **Risposta al quesito 6b)**

Fabbricati ubicati nel Comune di Sanluri in Via Carlo Felice.

Dai documenti rilasciati dal Comune di Sanluri Ufficio Tecnico risulta quanto segue:

- Non risulta sia stato rilasciato il certificato di abitabilità.
- Autorizzazione per la demolizione della sua casa di Via C. Felice (bar) del 04.08.1965.
- Licenza di costruzione edilizia per la costruzione in un'area di sua proprietà sita in Via Carlo Felice ed in conformità al progetto un fabbricato composto di 6 vani al piano terra con servizi per l'esercizio del bar e di n.10 vani al piano primo per civile abitazione il tutto datato 04.08.1965.
- Nota Prefettura di Cagliari n.30/73 che recita ..... in data 27/04/1965 ha prodotto la denuncia della costruzione sita in Sanluri in Via Carlo Felice n.136, giusta quanto disposto dall'art.4 del R.D. 16.11.1939 n.2229 e poi firmato dal Prefetto.
- Nota del Comune di Sanluri n.8633 del 15.07.1964 in riferimento alla licenza di costruzione di un fabbricato di proprietà del .....entro la traversa dell'abitato di Sanluri.
- Istanza del 10.06.1969 nella quale il Sig. ....avendo già ottenuto l'autorizzazione per costruzione della sua casa in Via C. Felice n.136 chiede di eseguire altri lavori di completamento dell'edificio alla parte interna ect. con parere favorevole purchè presenti una planimetria scala 1.1000 e la domanda redatta sul



modello del Comune (quindi non è chiaro se è stato regolarmente autorizzata la modifica).

- Denuncia inizio dell'attività del 16.06.1999 per sostituzione di tutti gli infissi esterni, rifacimento del pavimento e rivestimento del bagno e sostituzione apparecchi igienico sanitari, realizzazione dell'impianto di riscaldamento e condizionamento con pompe di calore.

Dalla lettura ed esame dei documenti rilasciati non risultano planimetrie e/o disegni esplicativi e/o progetti allegati, per cui è impossibile stabilire se la costruzione è stata realizzata in conformità. La documentazione rilasciata dagli uffici risulta carente di alcuni elaborati grafici e priva di elementi fondamentali per una accurata analisi.

Il fabbricato sembrerebbe autorizzato con licenza di costruzione del 1965 quindi antecedente al 01.09.1967 e richiesta di completamento datata 1969 (priva di informazioni e disegni). Non è possibile stabilire se la conformazione attuale è corrispondente a quella prevista nelle autorizzazioni e licenze citate in precedenza.

### Fabbricati ubicati nel Comune di San Gavino Monreale in Via Roma.

In base alla documentazione rilasciata dal Comune di appartenenza risulta quanto segue:

- Il fabbricato al piano terra destinato a negozio di abbigliamento è stato costruito antecedentemente alla data del 01.09.1967.
- Autorizzazione a costruire : Sopraelevazione di 1° e 2° piano del 09,06,1962.
- Autorizzazione per il rinnovo della licenza n.49/62 concernente la costruzione del 2° Piano della casa posta in Via Roma n.42.
- Autorizzazione 147/92/M del 08.10.1992 per arretramento vetrina di ingresso e modifica porta di accesso con sostituzione della stessa, installazione insegna luminosa.
- Autorizzazione 03/95-M del 04.01.1995 autorizzazione al ripristino intonaci e tinteggiatura prospetti.
- Autorizzazione n°69/2000-M del 25.05.2000 per ripristino intonaci e tinteggiatura prospetti.

**N.B.** Si comunica e precisa in riferimento alla autorizzazione a costruire n°49 del 09.06.1962 che dagli elaborati progettuali relativi alla sopraelevazione del 1° piano e 2° piano risultano disegnati manualmente dei vani aggiuntivi per ogni piano. Non è chiaro se all'epoca i progetti anche di modifica e/o ampliamento venissero presentati e abbozzati a mano sul disegno originale e pertanto non è possibile capire se c'è stato un' ampliamento non dichiarato oppure no. La documentazione rilasciata dagli uffici risulta carente di alcuni elaborati grafici e priva di elementi fondamentali per una accurata analisi. Dai documenti rilasciati sembrerebbe che la costruzione sia stata realizzata prima del 01.09.1967 e non è evincibile la data di completamento (in quanto non risulta la fine lavori) e quali parti siano state completate con il rinnovo del 1969. L'interno dell'edificio è stato modificato parzialmente rispetto al progetto però non si evince se è avvenuto durante la costruzione iniziata nel 1962 oppure in data successiva. Nell'autorizzazione per il rinnovo non sono allegati elaborati grafici e/o tecnici esplicativi per cui non è possibile verificare e stabilire le opere previste. Non mi



sono stati rilasciati dagli Uffici e dagli archivi altri documenti se non quelli indicati in precedenza, non sono presenti ultimazioni lavori e/o certificati di agibilità e/o abitabilità.

**Quesito 6c) 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;

**Risposta 6c)**

Non risultano presentate istanze di condono e/o di accertamento di conformità edilizia per i fabbricati nel Comune di Sanluri.

Non risultano dai documenti rilasciati dal Comune di San Gavino Monreale nessuna istanza di condono e/o sanatoria.

**Vedere risposta al punto 6b.**

**Quesito 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;

**Risposta 7)** Il beni pignorati possono essere venduti in un solo lotto come da pignoramento depositato.

**Quesito 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;

**Risposta al quesito 8)** I beni oggetto di pignoramento sono intestati come segue:

- 1) I fabbricati in Sanluri non sono attualmente divisibili in natura e si procede alla stima dell'intero compendio.
- 2) I fabbricati siti in abitato di San Gavino Monreale in Via Roma non sono attualmente divisibili in natura e si procede alla stima dell'intero compendio.



3) I terreni e le aree site nel Comune di San Gavino non sono divisibili e si procede alla stima dell'intero compendio.

Per l'indicazione dei nominativi della proprietà si deve fare riferimento alla relazione notarile già depositata ed alle visure catastali allegata ed alle informazioni che ho precedentemente indicato sulle modifiche da apportare in banca dati catastale (visura), in quanto non risultano volturati alcuni immobili.

**Quesito 9) accerti se il bene è “libero “ oppure “occupato dal debitore e suoi familiari”** immobile (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):

**Risposta al quesito 9)**

- Alla data del sopralluogo l'immobile al foglio 27 mappale 2215 sub 3 piano secondo in Via Carlo Felice a Sanluri risultava in uso è occupato da
- Il fabbricato al foglio 27 mappale 2215 sub 2 al piano primo del Comune di Sanluri alla data del sopralluogo risultava libero da persone e cose.
- Alla data del sopralluogo il fabbricato sito in San Gavino Monreale in Via Roma al foglio 37 mappali 892 sub 1 e 2 risultava in uso  
..... in virtù di contratto di locazione commerciale e di contratto di comodato d'uso allegati alla presente relazione di perizia rilasciati dall'Agenzia delle Entrate. Dalla documentazione rilasciata non mi è possibile stabilire se all'attualità i contratti sono ancora validi e/o in corso di validità. Per quanto riguarda il canone fissato per l'affitto dei 2/3 dell'intera proprietà mi è stata data comunicato dal .....che la quota versata è di Euro 320 mensili per la quota di 1/3 della proprietà. Si precisa che esiste un contratto di locazione registrato nel 2008 (vedere copia atto allegata) e contratto di comodato sempre registrato nel 2008 (vedere particolari indicati nella copia allegata alla presente). Il Giudice ha stabilito che ..... possa occupare l'immobile affittato fino alla eventuale vendita dell'immobile pignorato (vedere atto del Giudice inserito nella procedura). Dalle informazioni acquisite dalle parti conduttore ed affittuaria il canone fissato per 1/3 della proprietà è di Euro 320,00 mensili ed è ritenuto congruo ..... dichiara di aver ancora in essere il contratto di locazione fino alla data del 2026 in quanto il contratto di locazione è della durata di anni 6 rinnovabili. Il sottoscritto precisa di non aver documenti per confermare questo in quanto l'unico elemento è quello della esistenza di due contratti ma come detto in precedenza non è indicata nessuna data di rinnovo e l'agenzia delle Entrate e/o la parte locatrice non mi ha consegnato nessun documento a riguardo il rinnovo.



- I terreni e le aree dislocate nel Comune di San Gavino Monreale oggetto di esecuzione alla data dei vari sopralluoghi risultavano liberi (leggere descrizione dettagliata per ogni singolo terreno).

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

**Risposta al quesito 10)**

Vedere risposta al quesito 9 dove si riportano i nominativi degli attuali occupanti.

..... ed occupano gli immobili al piano secondo del maggior fabbricato in Sanluri Via Carlo Felice intestato a ..... L'immobile sottostante al piano primo è sempre nella disponibilità del ..... ma risulta cointestato con altra proprietà.

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

**Risposta al quesito 11)**

Per i fabbricati siti nel Comune di Sanluri e nel Comune di San Gavino Monreale si allegano i report urbanistici che riportano tutti i vincoli esistenti.

Per le aree ubicate nel Comune di San Gavino si allega il certificato di destinazione urbanistica con i vincoli e le norme relative.

**Quesito 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;**

**Risposta al quesito 12)**

Dalla relazione notarile non risultano segnalati usi civici/livello o gravati da censo. La relazione notarile è stata redatta sulla base delle note e informazioni e atti registrati c/o gli uffici della conservatoria dei registri immobiliari dove dovrebbero essere registrati anche gli usi sopracitati. Dai certificati di destinazione urbanistica e dai report urbanistici non risultano che i beni siano gravati da usi civici ect. Dalle informazioni acquisite dagli uffici tecnici comunali non risultano segnalati usi civici dei beni oggetto di pignoramento.

**Quesito 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;**

**Risposta al quesito 13)**

**METODO DI STIMA UTILIZZATO**

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il



confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. I dati rilevati provengono dalle principali fonti disponibili sul territorio: banche dati aziendali, portali immobiliari, database ufficiali Agenzia Entrate. Sono inoltre convalidati da una rete di referenti locali.

Il valore immobiliare nel Comune di Sanluri nella fascia/zona centrale/centro storico codice zona B1 tipologia prevalente residenziale abitazioni civili tipologia di immobile in condizioni normali (espresso al mq) varia da 850,00/1.150,00 al mq in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Il valore immobiliare nel Comune di San Gavino Monreale nella fascia/zona centrale/centro storico codice zona B1 tipologia negozi in condizioni normale (espresso al mq) varia da 800,00/1.100,00 al mq in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Il valore immobiliare nel Comune di San Gavino Monreale nella fascia/zona centrale/centro storico codice zona B1 tipologia abitazioni civili in condizioni normale (espresso al mq) varia da 700,00/ 900,00 al mq in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

I terreni agricoli vengono stimati con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. I dati rilevati provengono dalle principali fonti disponibili sul territorio e sono inoltre convalidati da una rete di referenti locali. In base alle caratteristiche dell'area il più probabile valore immobiliare medio (espresso al mq) e nella specifica area territoriale è di Euro 1,00/mq per quelli incolti e di 1,30 per quelli piantumati. Per le aree in San Gavino Monreale in zona C1 da lottizzare e oggetto di piani di utilizzo il valore da applicare è di euro 26,00/mq. Per le aree in zona urbanistica destinata a servizi è di euro 10,00/mq.



### **FABBRICATO AD USO ABITAZIONE IN SANLURI AL FOGLIO 27 MAPPALE 2215 SUB 3 SITO AL PIANO SECONDO .**

Il valore immobiliare assunto nello caso specifico per il fabbricato in questione in base alle caratteristiche dello stesso, allo stato di manutenzione e vetustà, posizione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche è di Euro 850,00 al mq.

- Superficie commerciale dell'immobile = mq 166,60
- Il valore immobiliare espresso al mq è di Euro 850,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di euro:

Sup. commerciale immobile mq 166,60 \* euro 850,00/mq = Euro 141.610,00

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile abitazione è di euro 141.610,00.

### **FABBRICATO IN SANLURI AL FOGLIO 27 MAPPALE 2215 sub 2 SITO AL PIANO PRIMO INTESTATO PER ½**

Il valore immobiliare assunto nello caso specifico per il fabbricato in questione in base alle caratteristiche dello stesso, allo stato di manutenzione e vetustà, posizione, piano e nel complesso le caratteristiche intrinseche ed estrinseche è di Euro 850,00 al mq.

- Superficie commerciale dell'immobile = mq 80,00
- Il valore immobiliare nella zona specifica espresso in mq assunto è di Euro 850,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di euro:

Superficie commerciale immobile mq 80,00 \* euro 850,00/mq = Euro 68.000,00

Per cui il più probabile Valore di mercato della quota di ½ dell'immobile (quota di proprietà ) è di euro = 64.400,00\*1/2 = Euro 34.000,00.

### **FABBRICATO AL PIANO TERRA DI UN MAGGIOR EDIFICIO SITO IN SAN GAVINO MONREALE AL PIANO TERRA DESTINATO A LOCALE COMMERCIALE**

- Superficie commerciale dell'immobile = mq 113,00
- Il valore immobiliare nella zona specifica assunto in base alle caratteristiche dell'immobile considerando la posizione, la vetustà, lo stato di manutenzione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e le potenzialità è di Euro 1.000,00/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di euro:

Sup. commerciale immobile circa mq 113,00 \* euro 1.000,00/mq = Euro 113.000,00



**Valore di 1/3 immobile di proprietà dell'esecutat. = Euro 101.000,00\*1/3 = Euro 37.666,66.**

**FABBRICATO AL PIANO TERRA DI UN MAGGIOR EDIFICIO SITO IN SAN GAVINO MONREALE AL PIANO PRIMO E SECONDO SOPRA A LOCALE COMMERCIALE SITO IN SAN GAVINO MONREALE AL FOGLIO 37 MAPPALE 892 SUB 2.**

- Superficie commerciale dell'immobile = circa mq 227,00 complessivi piano primo e secondo.
- Il valore immobiliare del fabbricato in questione nel Comune di San Gavino Monreale assunto è di euro 700,00 al mq in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, allo stato di manutenzione, la distribuzione interna e la vetustà.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di euro:

Superficie commerciale immobile mq 227,00 \* Euro 700,00/mq = Euro 158.900,00

Per cui il più probabile valore di mercato dell'intero immobile in Via Roma angolo Via Piave al piano primo e secondo oggetto di esecuzione ammonta ad Euro 158.900,00.

**Valore di 1/3 dell'immobile di proprietà dell'esecutat = Euro 158.900,00\*1/3 = Euro 52.966,66.**

#### **METODO DI STIMA TERRENI**

I terreni vengono stimati con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. I dati rilevati provengono dalle principali fonti disponibili sul territorio e sono inoltre convalidati da una rete di referenti locali.



**TERRENO IN ABITATO DI SAN GAVINO MONREALE AL FOGLIO 37 MAPPALE 3562 SITUATA IN VIA LUIGI EINAUDI .**

L'area urbana risulta parte della sede stradale ceduta/concessa espropriata probabilmente bonariamente per realizzazione della strada di Via Luigi Einaudi. La particella al catasto terreni è cointestata ....., .....

..... La superficie catastalmente è di mq 240,00. In questa fattispecie occorrerebbe regolarizzare l'esproprio con il Comune di San Gavino Monreale e/o la cessione. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico in seguito alle mie osservazioni comunica verbalmente che eventualmente andrebbe ceduta l'area al Comune gratuitamente attraverso una procedura di cessione volontaria ect. Nella situazione attuale l'area è già nelle disponibilità del Comune in quanto sede stradale.

**TERRENO IN ABITATO DI SAN GAVINO MONREALE AL FOGLIO 37 MAPPALE 3564 SITUATA IN VIA SEGNI.**

L'area urbana in questione è stata ceduta al Comune per la creazione di parte della strada Via Segni. La particella al catasto terreni è ancora cointestata .....

..... La quota spettante ..... è di un ¼ di mq 290,00 quindi mq 72,5. In questa fattispecie andrebbe regolarizzato l'eventuale esproprio e/o cessione al Comune. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico in seguito alle mie osservazioni comunica verbalmente che eventualmente andrebbe ceduta l'area al Comune gratuitamente attraverso una procedura di cessione volontaria ect. Nella situazione attuale l'area è già nelle disponibilità del Comune in quanto sede stradale.

**AREA URBANA AL FOGLIO 37 MAPPALE 2233 NEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE.**

L'area urbana in questione non è identificabile sul posto e comunque si tratta di una piccolissima particella di mq 17,00 priva di rilevanza economica. Nella relazione notarile si fa presente che la particella in questione non ha nessuna correlazione con altri immobili oggetto di pignoramento in particolare con il f°37 mappale 892 sub 2. Nella banca dati dell'Agenzia del Territorio la particella in questione è intestata a  
per 1000/1000.

Valore area= mq 17,00 \* 80,00/mq = Euro 1,360,00

Quota di 1/3 di Euro 1,360,00\*1/3= Euro 453,33

**TERRENO IN ABITATO DI SAN GAVINO MONREALE AL FOGLIO 37 MAPPALE 2722 (ex 2722 A) -2723 (ex 2722 B) e 2974 SITUATO FRONTE VIA GALVANI.**

L'area urbana in zona C non urbanizzata in questione è formata catastalmente da tre particelle adiacenti in zona omogenea C sottozona C1 espansione residenziale (vedi certificato urbanistico) , prospicienti alla strada Via Galvani. Attualmente non è edificata, non è recintata, non è divisa ed è accessibile attraverso altra proprietà ed è attualmente incolta. Non è stata oggetto di nessun frazionamento è ho divisione infatti c/o l'agenzia delle Entrate ufficio Territorio gli immobili sono ancora cointestati .....per ½ ed altra proprietà indivisi. Nel suo complesso l'area forma un unico corpo è per la sua posizione e conformazione non è divisibile se non attraverso un piano di utilizzo organico approvato dal



Comune.

Inoltre la quota spettante è irrisoria, tale da non poter essere scorporata dall'intera superficie in quanto ne perderebbe di valore. Inoltre l'accesso a tale particelle è consentito attraverso altri terreni di altre proprietà. La superficie del mappale 2722 è di mq 2.892,00, mentre il mappale 2723 è di mq 728,00 ed il mappale 2974 è di mq 1.210,00.

In base alle caratteristiche dell'area il più probabile valore immobiliare medio (espresso al mq) e nella specifica area territoriale è di Euro 26,00/mq anche convalidato dagli Uffici Comunali.

Per cui avremmo:

Valore complessivo mappale 2722 del F°37 = mq 2.892,00 \* 26,00/mq = Euro 75.192,00

Valore complessivo mappale 2723 del F°37 = mq 728,00 \* 26,00/mq = Euro 18.928,00

Valore complessivo mappale 2974 del F°37 = mq 1.210,00 \* 26,00/mq = Euro 31.460,00

La quota di proprietà è di 1/14 indivisa per cui avremmo:

Valore complessivo mappale 2722 del F°37 = Euro 75.192,00 \* quota di 1/14= Euro 5.370,85

Valore complessivo mappale 2723 del F°37 = Euro 18.928,00 \* quota di 1/14= Euro 1.352,00

Valore complessivo mappale 2974 del F°37 = Euro 31.460,00 \* quota di 1/14= Euro 2.247,14

### **TERRENO AL FOGLIO 56 MAPPALE 202 DEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE.**

L'area agricola in questione si trova nelle vicinanze della rotatoria che porta alla strada provinciale 61 direzione Villacidro. Il terreno nel suo complesso è coltivato ad ulivi è adiacente alla strada, alla data del sopralluogo il terreno si trovava in stato di abbandono è necessitava di alcune lavorazioni agrarie. La porzione oggetto di pignoramento è di 1/7 per cui si tratterebbe di una piccola superficie indivisa di mq 567,14.

Si precisa che il mappale in questione è ancora intestato in banca dati dell'Agenzia del Territorio per cui è necessario volturare e/o far registrare la voltura a favore degli eredi in virtù della

successione N.17 volume 580 del 23.09.1993. Il terreno in questione è classificato in zona H sottozona H2 -Salvaguardia tutela idrogeologica e si specifica che ricade parzialmente nel limite di perimetrazione delle aree oggetto di contaminazione passiva vedi certificato di destinazione urbanistica allegato. In base alle caratteristiche dell'area il più probabile valore immobiliare medio (espresso al mq) e nella specifica area territoriale è di Euro 1,30/mq.

Per cui avremmo: Superficie complessiva mq 3.970,00 \*1,30/mq = Euro 5.160,00

La quota di proprietà è di 1/7 per cui Euro 5.160,00 ( Val. Complessivo) \* quota 1/7= Euro 737,28 .



### **TERRENO AGRICOLO AL FOGLIO 22 MAPPALE 168 DEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE.**

L'area agricola in questione è incolto della superficie complessiva di mq 5.765,00, non raggiungibile perché intercluso con altri terreni estranei alla presente procedura, non è delimitato né recintato. Risulta distante dall'abitato ed è difficilmente raggiungibile. Parzialmente scosceso. Non è stato possibile identificarlo esattamente anche con la presenza dell'IVG incaricato della custodia in quanto il terreno non è delimitato ed è accorpato con altri terreni adiacenti di altra proprietà estranei alla procedura.

In base ai dati catastali, alle caratteristiche dell'area, la posizione, la conformazione e le caratteristiche il più probabile valore immobiliare medio (espresso al mq) e nella specifica area territoriale è di Euro 1,00/mq.

Per cui avremmo: Superficie complessiva mq 5.765,00 \* 1,00/mq = Euro 5.765,00.

La quota di proprietà della \_\_\_\_\_ è di 1/14 per cui Euro 5.765,00 ( Valore Complessivo) \* quota 1/14= Euro 411,78

### **TERRENO AL FOGLIO 46 MAPPALE 214 DEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE.**

In base ai dati catastali, alle caratteristiche dell'area, la posizione, la conformazione il più probabile valore immobiliare medio (espresso al mq) e nella specifica area territoriale è di Euro 1,00/mq.

Per cui avremmo: Superficie complessiva mq 1.963,00 \* 1,00/mq = Euro 1.963,00.

La quota di proprietà della \_\_\_\_\_ è di 1/14 per cui Euro 1.963,00 ( Valore Complessivo) \* quota 1/14= Euro 140,21

### **TERRENO AL FOGLIO 19 MAPPALE 195 COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE**

In base ai dati catastali, alle caratteristiche dell'area, il più probabile valore immobiliare medio (espresso al mq) e nella specifica area territoriale è di Euro 1,00/mq.

Per cui avremmo: Superficie complessiva mq 1.335,00 \* 1,00/mq = Euro 1.335,00.

La quota di proprietà \_\_\_\_\_ è di 1/14 per cui Euro 1.335,00 ( Valore Complessivo) \* quota 1/14= Euro 95,35

### **TERRENO AL FOGLIO 19 MAPPALE 208 DEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE**

In base ai dati catastali, alle caratteristiche dell'area, il più probabile valore immobiliare medio (espresso al mq) e nella specifica area territoriale è di Euro 1,00/mq.

Per cui avremmo: Superficie complessiva mq 1.520,00 \* 1,00/mq = Euro 1.520,00.

La quota di proprietà \_\_\_\_\_ è di 1/14 per cui Euro 1.520,00 ( Valore Complessivo) \* quota 1/14= Euro 108,57 .

### **TERRENO AL FOGLIO 19 MAPPALE 179 DEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE**

In base ai dati catastali, alle caratteristiche dell'area, il più probabile valore immobiliare medio (espresso al mq) e nella specifica area territoriale è di Euro 1,00/mq.

Per cui avremmo: Superficie complessiva mq 1.810,00 \* 1,00/mq = Euro 1.810,00.

La quota di proprietà \_\_\_\_\_ è di 1/14 per cui Euro 1.810,00 ( Valore Complessivo) \* quota 1/14= Euro 129,28 .

### **TERRENO AL FOGLIO 20 MAPPALE 300 DEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE**

In base ai dati catastali, alle caratteristiche dell'area, il più probabile valore immobiliare medio (espresso al mq) e nella specifica area territoriale è di Euro 1,00/mq.



Per cui avremmo: Superficie complessiva mq 1.915,00 \* 1,00/mq = Euro 1.915,00.

La quota di proprietà è di 1/14 per cui Euro 1.915,00 ( Valore Complessivo) \* quota 1/14= **Euro 136,78** .

#### **TERRENO AL FOGLIO 20 MAPPALE 274 DEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE.**

L'area in questione è un reliquato stradale in zona omogenea G servizi, vicina alla tratta ferrovia con una superficie di mq 30,00 complessivi è di cui la quota spettante è di un 1/14 indivisa per cui una superficie di mq 2,14.

In base ai dati catastali, alle caratteristiche dell'area, alla destinazione urbanistica il più probabile valore immobiliare medio (espresso al mq) e nella specifica area territoriale è di Euro 10,00/mq.

Per cui avremmo: Superficie complessiva mq 30,00 \* 10,00/mq = Euro 300,00.

La quota di proprietà è di 1/14 per cui Euro 300,00 ( Valore Complessivo) \* quota 1/14= **Euro 21,43**.

#### **TERRENO AL FOGLIO 47 MAPPALE 123 DEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE.**

L'area agricola in questione ricadente in zona omogenea E sottozona E1, non è stata identificata sul posto è risultata irraggiungibile. La superficie catastale complessiva è di mq 3.800,00 seminativo di classe 4. La quota spettante è di 1/14 indiviso.

In base ai dati catastali, alla destinazione urbanistica il più probabile valore immobiliare medio (espresso al mq) e nella specifica area territoriale è di Euro 1,00/mq.

Per cui avremmo: Superficie complessiva mq 3.800,00 \* 1,00/mq = Euro 3.800,00.

La quota di proprietà è di 1/14 per cui Euro 3.800,00 \* quota 1/14= **Euro 271,43**.

**Quesito 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;

#### **Risposta al quesito 14)**

Dalle informazioni acquisite non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione e/o condominiali per gli immobili oggetto di esecuzione.

**Quesito 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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

#### **Risposta al quesito 15)**

### **CHECK LIST DELLE PRINCIPALI VERIFICHE E CONTROLLI**

- 1) VERIFICHE ATTI E DOCUMENTI DELL'ESECUZIONE
- 2) VERIFICHE C/O GLI UFFICI COMUNALI



- 3) VERIFICHE CATASTALI E ACQUISIZIONE DOCUMENTI
- 4) RILIEVI
- 5) VERIFICHE C/O L'AGENZIA DELLE ENTRATE
- 6) VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI, RELATIVE MISURAZIONI, ELABORATI, ECT.
- 7) ACCERTAMENTI ANAGRAFICI
- 8) RICHIESTA ATTI DI PROVENIENZA E DOCUMENTI UTILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA.
- 9) REDAZIONE ELABORATI E STESURA PERIZIA.

In allegato foglio riassuntivo dati in formato word.

Cagliari gennaio 2024

**CTU**

Murru Claudio Dino

