

Ing. MARCELLO SCHIRRU

via Camillo Benso Conte di Cavour n. 60

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3404931097- marcello.schirru2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO UNICO ESECUZIONI E PROTESTI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 156/2021

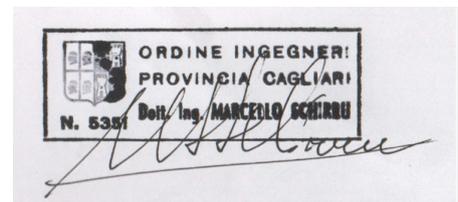
RELAZIONE DI PERIZIA E DI STIMA

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Dott.^{ssa} SILVIA COCCO

Il Perito Estimatore (CTU)

Ing. Ph.D. MARCELLO SCHIRRU



TRIBUNALE DI

CAGLIARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo	Contratto di finanziamento ex art. 10 L. R. 28/1984 (investimenti fissi), del 29.10.2002, notaio Dott. R. Onano. Contratto modificativo, del 19.06.2008, notaio Dott. R. Onano.		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	83.459,43 €	
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	17986	13473	di data 05/05/2021
Atti opponibili?	no	Quali?	
		Data di notifica (497 c.p.c.)	05/06/2021
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	06/05/2021
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.	08/06/2021
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
Documentazione depositata		precetto	1 si
		atto di pignoramento	1 si
		nota di trascrizione	1 si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	5 si
Istanza di vendita		Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	07/06/2021
Scadenza in festivo?	no	Data dep. documentazione	18/08/2021
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Ottenuta proroga del termine?	no
Scadenza in festivo?	no	Numero immobili pignorati	2
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			0
N. estratto/i catastale/i depositato/i			0
Individuazione beni pignorati	Comune di Villacidro, Foglio 214, Mappale 23, ha 00.26.80. Comune di Villacidro, Foglio 214, Mappale 204, ha 00.24.65.		
	Nome	(si/no)	
Notifica ex art. 498 c.p.c.		no	
Notifica ex art. 599 c.p.c.	Nome	(si/no)	
		no	
Annotazione altri pignoramenti	Nome		
	NESSUNO		



Ing. Marcello SCHIRRU

via Camillo Benso Conte di Cavour n. 60
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3404931097 – marcello.schirru2@ingpec.eu

PREMESSA

Facendo seguito al Decreto di Nomina del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.^{ssa} Silvia Cocco, del 12 gennaio 2023, il sottoscritto Ing. Marcello Schirru, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 5351, di seguito denominato CONSULENTE, accetta l'incarico di Perito Estimatore nell'ambito della procedura di Esecuzione Immobiliare n. 156/2021, depositata presso lo stesso Tribunale, mediante firma del *Verbale di Giuramento* il giorno 4 aprile 2023¹.

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

ai danni del

DEBITORE:

[REDACTED]

Dall'*Atto di Pignoramento* del 3 maggio 2021², si estrapola la descrizione dei beni oggetto della Procedura:

- **Comune di Villacidro, piena proprietà per la quota di 1/1 del terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 214, Mappale 23, di ha 00.26.80;**
- **Comune di Villacidro, piena proprietà per la quota di 1/1 del terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 214, Mappale 204, di ha 00.24.65.**

Secondo il *Decreto di nomina del perito estimatore ex art. 569 c.p.c.*, l'udienza di comparizione delle parti è fissata per il 10/10/2023 ore 10:30, presso il Tribunale di Cagliari, Stanza n. 79, Piano II (ala nuova)³.

¹ Agli atti. opec21004.20230404130010.211702.604.1.51@pec.aruba.it.

² Agli atti. Pignoramento notificato il 5 maggio 2021, depositato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari l'8 giugno 2021.

³ Agli atti.



FASI DELL'INCARICO

- *12 gennaio 2023:*
Decreto di nomina del Giudice per le Esecuzioni, Dott.ssa Silvia Cocco;
- *4 aprile 2023:*
Accettazione incarico con sottoscrizione formale del Decreto di Nomina e deposito nel fascicolo telematico della procedura;
- *10 aprile 2023:*
inizio delle operazioni peritali, con esame della documentazione agli atti (di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.). Si evince l'assenza, tra i documenti contenuti nel fascicolo, l'assenza della Visura Catastale Storica e dell'Estratto di Mappa Catastale dei terreni pignorati. I documenti catastali aggiornati sono stati acquisiti attraverso la piattaforma SISTER dell'Agenzia del Territorio. È, invece, presente la *Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale*, ai sensi dell'art. 567 del Codice di Procedura Civile, redatta dal notaio Dott. Giorgio Castiglioni, con studio nella Galleria del Toro n. 3, 40121 - Bologna, il 28 luglio 2021, che attesta i passaggi di proprietà oltre il ventennio anteriore;
- *8 agosto 2023:*
Invio dell'Avviso di Sopralluogo e dell'Informativa al Debitore, a mezzo raccomandata a/r⁴. Il DEBITORE ha ricevuto e firmato il cedolino di accompagnamento alla raccomandata il 10 agosto 2023;
- *5 settembre 2023:*
Sopralluogo presso i beni pignorati e compilazione del Verbale di Sopralluogo⁵. Al sopralluogo partecipa la collaboratrice del CTU, l'Ing. Maria Giustina Fanari; entrambe le parti, o loro rappresentanti, sono assenti;
- *7 settembre 2023:*
Ritiro dei Certificati di Destinazione Urbanistica dei beni pignorati, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Villacidro⁶;
- *13, 19 settembre 2023:*
Ritiro del Certificato di Stato Civile e del Certificato di Residenza del Debitore, presso il Comune di Cagliari, Circoscrizione Pirri, Ufficio Anagrafe⁷.

⁴ Codice raccomandata 20069163397-1.

⁵ Allegato n. I.

⁶ Allegato n. II.

⁷ Allegato n. III.



RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Di seguito sono riportati i quesiti posti dal Giudice per le Esecuzioni, Dott.ssa Silvia Cocco, nel *Decreto di Nomina del Perito Estimatore*; onde facilitare la lettura e l'enunciazione delle argomentazioni, a ciascun quesito segue la relativa risposta.

QUESITO N. 1

Provveda – prima di tutto – ad inviare all'esecutato l'Informativa per il Debitore, predisposta da quest'Ufficio.

Inoltrata al DEBITORE, a mezzo raccomandata a/r, l'8 agosto 2023⁸.

QUESITO N. 2

a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

Verificata la documentazione agli atti, si evidenzia l'assenza della Visura Catastale Storica e dell'Estratto di Mappa Catastale dei beni pignorati; si entrambi i documenti, è stata richiesta copia attraverso la piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio⁹.

Si rileva, al contrario, presenza del *Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale*, ai sensi dell'art. 567 del Codice di Procedura Civile, redatto Dott. Giorgio Castiglioni, con studio nella Galleria del Toro n. 3, 40121 - Bologna, il 28 luglio 2021, che attesta i passaggi di proprietà oltre il ventennio anteriore la redazione della stessa.

b) Predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

Il 26 luglio 2021, l'Avv. Filippo Cao ha depositato presso il Tribunale di Cagliari la *Nota di Trascrizione del Pignoramento* dell'8 giugno 2021 - R. G. n. 17986, R. P. n. 13473 -, recante le trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'esecutato.

Atto Giudiziario del 5 maggio 2021 – Verbale di Pignoramento Immobili -, Numero di Repertorio 1908, per

- Comune di Villacidro (Ca), Foglio 214, Particella 23, Terreno, Consistenza 26 are e 80 centiare;
- Comune di Villacidro (Ca), Foglio 214, Particella 204, Terreno, Consistenza 24 are e 65 centiare.

a favore:

contro:

Credito di 83.459,43 €, oltre interessi e spese.

c) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

⁸ Codice raccomandata 20069163397-1.

⁹ Allegato IV.



Documentazione catastale non presente in atti. L' *Estratto di Mappa* e la *Visura Storica per Immobile* sono stati acquisiti tramite la piattaforma online SISTER dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio¹⁰. I Certificati di Destinazione Urbanistica sono stati rilasciati dal Comune di Villacidro, Servizio Tecnico Tutela del Paesaggio, Urbanistica, Edilizia Pubblica e Privata¹¹.

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

Tra la documentazione agli atti, è presente la *Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale*, ai sensi dell' art. 567 del Codice di Procedura Civile, redatta dal notaio Dott. Giorgio Castiglioni, con studio nella Galleria del Toro n. 3, 40121 - Bologna, il 28 luglio 2021, che attesta i passaggi di proprietà oltre il ventennio anteriore.

Segnaliamo l'acquisto *mortis causa* dei beni pignorati a favore del DEBITORE, in qualità di erede, in seguito al decesso del Sig. [REDACTED]. Al trasferimento, non ha fatto seguito alcuna accettazione tacita od espressa dei beni. Il 23 agosto 2021, il Giudice per le Esecuzioni, Dott. Silvia Cocco, ha concesso 60 giorni, non prorogabili, per il deposito della trascrizione relativa alla suddetta accettazione, senza la quale non sarebbe stata possibile la vendita dei beni. In ottemperanza al decreto, il 22 ottobre 2021, l'Avv. Filippo Cao ha provveduto a depositare la suddetta nota di trascrizione – R. G. n. 33147, R. P. n. 24504, a favore di [REDACTED] S.C.p.A., con sede in Modena, e contro il Sig. [REDACTED].

e) Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell' esecutato; in difetto, proceda all' immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell' esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell' acquisto l' esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l' esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

Il sottoscritto ha proceduto ad acquisire presso l' Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari – Circoscrizione Pirri il Certificato di Stato Civile ed il Certificato di Residenza del DEBITORE, in quanto non presenti nel fascicolo. Al momento, l' esecutato è celibe – stato libero – e risiede nel Comune di [REDACTED], [REDACTED].

QUESITO N. 3

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

Dati identificativi del bene:

Terreni agricoli, a destinazione pascolo cespugliato.

Dati Catastali:

- Comune di Villacidro (Ca), Foglio 214, Particella 23, Terreno, Consistenza 26 are e 80 centiare, Reddito Dominicale 1,38 €, Reddito Agrario 0,69 €;
- Comune di Villacidro (Ca), Foglio 214, Particella 204, Terreno, Consistenza 24 are e 65 centiare, Reddito Dominicale 1,27 €, Reddito Agrario 0,64 €.

Descrizione del Bene:

I beni oggetto della procedura costituiscono un unico predio agrario, con caratteristiche da pascolo cespugliato, della superficie complessiva di 5.145 mq, situato in prossimità del *Crossodromo Sa Spendula*, nell'agro settentrionale di Villacidro. Il predio dista circa 2 km dalla periferia nord dell'abitato ed a circa

¹⁰ Allegato IV.

¹¹ Allegato II.



Ing. Marcello SCHIRRU

via Camillo Benso Conte di Cavour n. 60
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3404931097 – marcello.schirru2@ingpec.eu

7 km dal margine sud-orientale di Gonnosfanadiga.

Il podere è raggiungibile attraverso una strada di penetrazione agraria, comunicante con il crossodromo e la *Strada per Sa Spendula e Villacidro*. Quest'ultima, circa 800 metri più a nord, incrocia la *Strada Statale n. 196 di Villacidro*.

I due terreni hanno forma rettangolare allungata – circa 120 metri – con minima differenza in larghezza – circa 25 e 20 metri -. L'assenza di recinzioni interne non consente di individuare visivamente il confine tra le due unità catastali costitutive. Non si osservano, almeno nei tempi recenti, attività di pascolo o coltivazioni la cui introduzione richiederebbe preventive opere di aratura e concimazione. Sono, però, piantati cinque ulivi e tredici querce da sughero, di media e grande dimensione, la cui presenza, oltre ad arricchire il valore e l'immagine del predio, suggerisce la destinazione d'uso più indicata del predio.

I confini laterali dei terreni sono costituiti da muri di pietrame a secco e sovrastante macchia mediterranea, nei lati nord e sud, da una sequenza irregolare querce nel fronte occidentale della Particella 23 e da un filare regolare di eucalipti nel fronte orientale della Particella 204. All'interno del predio, non sono presenti fabbricati destinati alla conduzione agraria.

Privi di stradelli di ingresso e chiusi per lunghi tratti dalla fitta macchia mediterranea, i terreni sono accessibili dall'angolo nord-occidentale della Particella 23 dove il diradarsi della vegetazione denota il saltuario transito di persone.

QUESITO N. 4

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

Le descrizioni dei beni contenute nell'Atto di Pignoramento e nella Visura Catastale corrispondono alla situazione reale; la fattispecie, pertanto, non ricade nelle situazioni a), b) o c) del quesito.

QUESITO N. 5

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

Come indicato nel quesito precedente, l'identificazione catastale dei beni indicata in atti corrisponde alla situazione reale. Non è, pertanto, necessario procedere al riaccatastamento delle particelle.

QUESITO N. 6

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



Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Secondo le *Certificazioni di Destinazione Urbanistica* e le norme del vigente Piano Urbanistico Comunale (in seguito P.U.C.), approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Villacidro del 28 gennaio 2003 – B.U.R.A.S. del 21 settembre 2004 -, i beni pignorati ricadono entrambi in *zona E3.2a: Zona Agricola. Sottozona a media sensibilità ambientale*¹².

Per la zona indicata, sono istituiti i seguenti vincoli:

- Vincolo dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna – Piano di Assetto Idrogeologico (adottato nel 2022): pericolo di frana – Hg2;
- Vincolo del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, Assessorato dell'Ambiente: buffer 1 km sull'area SIC (Decreto della Giunta Regionale 40/11 del 7 agosto 2015), Eolico.

Le prescrizioni urbanistiche sono le seguenti:

Residenze

- Superficie minima di intervento, definita dal piano aziendale = 15.000 mq;
- Indice fondiario massimo = 0,03 mc/mq;
- Altezza massima dei fabbricati = 4,50 m;
- Tipo edilizio = casa isolata;
- Numero massimo di piani = 1;
- Distanza minima dai confini = 5 m;
- Distanza minima dal ciglio stradale = 10 m;
- Distanza minima dall'abitato = 1.000 m.

Edifici aziendali

- Superficie minima di intervento, definita dal piano aziendale = nessuna;
- Indice fondiario massimo = 0,20 mc/mq;
- Altezza massima dei fabbricati = 6,00 m;
- Tipo edilizio = coerente con la funzione;
- Distanza minima dai confini = 5 m, o sul confine con il consenso del confinante;
- Distanza minima dal ciglio stradale = 5 m;
- Distanza minima dall'abitato = 500 m.

Le zone E3, in particolare, sono caratterizzate dall'elevato frazionamento fondiario ed utilizzabili per scopi agricolo-produttivi; sono, inoltre, articolate in sottozone in base ai biotipi naturali, al fine della conservazione delle specie, come valore collettivo per le generazioni future. In queste zone, sono previste le seguenti attività: agricola e zootecnica ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile; complementare all'agricoltura; faunistico-venatorie; silvicoltura e/o assimilabili; fruizione dei luoghi; infrastrutturazione, difesa del territorio e non localizzabili in altre zone; ricerca scientifica.

I beni pignorati, dunque, possono accogliere al loro interno edifici legati alla conduzione agraria del fondo, sia esso destinato alla coltivazione, all'allevamento o al pascolo; è esclusa la realizzazione di abitazioni strettamente legate alla funzione residenziale. Dati gli Indici Fondiari indicati nelle prescrizioni di piano e le superfici dei terreni, le volumetrie massime ricavabili sono le seguenti:

Particella 23

$$V = \text{Sup} * I_f = 2.680 \text{ mq} * 0,20 \text{ mc/mq} = 536 \text{ mc}$$

Esempio: edificio di 134 mq complessivi, anche su più livelli, con altezza esterna di 4 metri; edificio di 89 mq complessivi, anche su più livelli, con altezza esterna di 6 metri.

¹² Allegato II.



Particella 23

$$V = \text{Sup} * I_f = 2.465 \text{ mq} * 0,20 \text{ mc/mq} = 493 \text{ mc}$$

Esempio: edificio di 123 mq complessivi, anche su più livelli, con altezza esterna di 4 metri; edificio di 82 mq complessivi, anche su più livelli, con altezza esterna di 6 metri.

QUESITO N. 7

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

In linea teorica, i beni pignorati possono essere immessi nel mercato immobiliare separatamente; meglio se preservando la situazione catastale attuale, vigente da almeno settantacinque anni. Si sconsiglia, tuttavia, tale scelta perché le potenzialità urbanistiche dei singoli terreni non consentono l'edificazione di fabbricati adeguati alla conduzione di un fondo agrario.

Considerati come unico predio, i terreni avrebbero superficie ampia per accogliere coltivazioni di vario genere, previa esecuzione di opportune opere di aratura e concimazione, o per la piantumazione di essenze arboree tipiche dell'area mediterranea. Si rammenta, a tal proposito, la presenza di alberi d'ulivo, querce da sughero ed eucalpti, di media e grande dimensione, per altro largamente coltivati nelle proprietà limitrofe.

Si potrebbe, inoltre, edificare un fabbricato di 1.029 mc, anche su più livelli - circa 257 mq con altezza esterna di 4 metri; circa 172 mq con altezza esterna di 6 metri -, funzionale alla gestione del fondo. La superficie pare, comunque, insufficiente per attività di allevamento intensivo: ad esempio per l'installazione di apparecchiature meccaniche di mungitura.

QUESITO N. 8

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

Il DEBITORE è proprietario dei beni nella misura del 100%, come si evince dalla Visura Catastale Storica¹³. Come accennato nel Quesito n. 7, le esigenze legate alla conduzione del fondo suggeriscono di preservare la situazione catastale vigente, ma di procedere alla vendita dei due terreni come corpo unico.

QUESITO N. 9

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

L'esecutato può considerarsi l'unico occupante i due terreni.

¹³ Allegato IV.



QUESITO N. 10

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

I beni oggetto della procedura appartengono al DEBITORE, il quale risulta [REDACTED] – nei registri anagrafici del Comune di [REDACTED]¹⁴.

QUESITO N. 11

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

La fattispecie non sussiste.

QUESITO N. 12

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

La fattispecie non sussiste.

QUESITO N. 13

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

La stima di entrambi i terreni è condotta con il Metodo per Comparazione e con il Metodo della Rendita Catastale. Il primo è basato sul confronto con i valori di mercato di altri beni con caratteristiche analoghe o simili. Come è noto, il Metodo della Rendita Catastale non fornisce valori di mercato congrui, ma è comunque importante perché funge da base imponibile per il calcolo delle imposte in sede di rogiti notarili (redazione atti; successioni; testamenti etc...).

Si propone la stima separata per i terreni ricadenti nelle Particelle 23 e 204.

¹⁴ Allegato III.



Particella 23

Metodo per Comparazione

Immobili di confronto (simili per dimensione, ubicazione, tipologia edilizia, vetustà, manutenzione).

	LOCALIZZAZIONE NEL COMUNE DI VILLACIDRO	TIPOLOGIA	SUP. (mq)	STATO	PREZZO (€)	PREZZO UNITARIO (€/MQ)	
1	Località S'Arrescini, presso località Sa Spendula	Terreno agricolo	15.000,00	seminativo	25.000,00	1,67	escluso
2	Agro occidentale	Terreno agricolo	4.170,00	pascolo, seminativo	16.700,00	4,00	
3	Agro orientale	Terreno agricolo	7.000,00	pascolo, seminativo	22.000,00	3,14	
4	Pressi chiesa di Sant'Ignazio	Terreno agricolo	17.000,00	pascolo, seminativo	65.000,00	3,82	escluso
5	Località Santa Maria	Terreno agricolo	2.000,00	pascolo, seminativo	32.000,00	16,00	
* Fonte Idealista e Subito.it				valori medi	32.140,00	3,66	

Bene pignorato

Villacidro, agro settentrionale, presso Crossodromo Sa Spendula	Terreno agricolo	2.680,00	pascolo	9.800,92	3,66
---	------------------	----------	---------	----------	------

moda non presente Valore più frequente tra i valori trovati
media 3,66 Rapporto tra la somma dei valori trovati ed il numero dei valori

Valore di Mercato = 9.800,92 € Arrotondamento = 9.800,00 €
 Valore a mq = 3,66 €

Metodo della Rendita Catastale

A	Rendita Catastale immobile	1,27	€
B	Coefficiente moltiplicatore (Terreni)	90	
C	Tasso di Rivalutazione (Terreni)	25	%
	Superficie	2.680,00	mq
D	Rendita Catastale Rivalutata =	A+(A*C) =	1,59 €
	Valore =	D*Sup	4.254,50 €



Valore di mercato =	4.254,50	€	Arrotondamento =	4.255,00	€
Valore a mq =	1,59	€/mq			

Particella 204

Metodo per Comparazione

Immobili di confronto (simili per dimensione, ubicazione, tipologia edilizia, vetustà, manutenzione).

	LOCALIZZIONE NEL COMUNE DI VILLACIDRO	TIPOLOGIA	SUP. (mq)	STATO	PREZZO (€)	PREZZO UNITARIO (€/MQ)	
1	Località S'Arrescini, presso località Sa Spendula	Terreno agricolo	15.000,00	seminativo	25.000,00	1,67	escluso
2	Agro occidentale	Terreno agricolo	4.170,00	pascolo, seminativo	16.700,00	4,00	
3	Agro orientale	Terreno agricolo	7.000,00	pascolo, seminativo	22.000,00	3,14	
4	Pressi chiesa di Sant'Ignazio	Terreno agricolo	17.000,00	pascolo, seminativo	65.000,00	3,82	
5	Località Santa Maria	Terreno agricolo	2.000,00	pascolo, seminativo	32.000,00	16,00	escluso
* Fonte Idealista e Subito.it				valori medi	32.140,00	3,66	

Bene pignorato

Villacidro, agro settenzionale, presso Crossodromo Sa Spendula	Terreno agricolo	2.465,00	pascolo	9.014,66	3,66
--	------------------	----------	---------	----------	------

moda non presente Valore più frequente tra i valori trovati
media 3,66 Rapporto tra la somma dei valori trovati ed il numero dei valori

Valore di Mercato =	9.014,66	€	Arrotondamento =	9.000,00	€
Valore a mq =	3,66	€			

Metodo della Rendita Catastale

A	Rendita Catastale immobile	1,27	€
B	Coefficiente moltiplicatore (Terreni)	90	
C	Tasso di Rivalutazione (Terreni)	25	%



	Superficie	2.465,00	mq		
D	Rendita Catastale Rivalutata =	$A+(A*C) =$	1,59	€	
	Valore =	$D*Sup$	3.913,19	€	
Valore di mercato =	3.913,19	€	Arrotondamento	=	3.900,00 €
Valore a mq =	1,58	€/mq			

Si riassumono, di seguito, i valori di mercato del bene determinati con i diversi metodi di stima (valori arrotondati).

	Valore (€)	Valore unitario (€/mq)
Metodo per Comparazione - Particella 23	9.800,00	3,66
Rendita Catastale – Particella 23	4.255,00	1,59
Metodo per Comparazione – Particella 204	9.000,00	3,66
Rendita Catastale	3.900,00	1,58

Qualora, come suggerito nei quesiti, l'insieme dei beni pignorati sia immesso sul mercato come corpo immobiliare unico, il valore del predio è dato dalla somma dei singoli valori calcolati con il Metodo per Comparazione:

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO = 18.800,00 €

QUESITO N. 14

Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non sono presenti spese di alcuna natura.

BIBLIOGRAFIA

Marchi G., *Analisi dei valori immobiliari*. Cagliari, CUEC, Cagliari 1999.
 Polelli M., *Trattato di Estimo*, Maggioli Editore, Rimini 1997.
 Michieli I., *Trattato di Estimo*, Edagricole, Bologna 1992.
 Orefice M., *Estimo*, UTET, Torino 1984.
Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2011, Editore Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate.
 Servizio e Valutazioni Immobiliari Nazionali, *Borsino Immobiliare*.



INDICE

	pg.
Checklist	2
Premessa	3
Fasi dell'Incarico	4
Risposte ai quesiti del Giudice delle Esecuzioni	5
Quesito n. 1	5
Quesito n. 2	5
Quesito n. 3	6
Quesito n. 4	7
Quesito n. 5	7
Quesito n. 6	7
Quesito n. 7	9
Quesito n. 8	9
Quesito n. 9	9
Quesito n. 10	10
Quesito n. 11	10
Quesito n. 12	10
Quesito n. 13	10
Metodo per Comparazione – Particella 23	11
Metodo della Rendita Castale – Particella 23	11
Metodo per Comparazione – Particella 204	12
Metodo della Rendita Catastale – Particella 204	12
Quesito n. 14	13
Bibliografia	13
Indice	14

Allegati I

- I – Verbale di Sopralluogo
- II – Certificati di Destinazione Urbanistica – Particelle 23 e 204
- III – Certificati di Residenza e di Stato Civile Debitore
- IV – Estratto di Mappa Catastale e Visure Storiche – Particelle 23 e 204

Espletato l'incarico conferito dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.^{ssa} SILVIA COCCO, si resta a disposizione per qualunque chiarimento.

Quartu Sant' Elena (CA), 20 settembre 2023

Il Perito Estimatore CTU
Ing. Ph.D. MARCELLO SCHIRRU

