

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Procedura Esecutiva N.R.G.E.I. 280/05



CONSULENTE TECNICO

D'UFFICIO Ing. //////////

I. PREMESSA

Nell'udienza del 20 ottobre 2006 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione D.ssa Claudia Beelli, designava, nel procedimento indicato in epigrafe, C.T.U. il sottoscritto Ing. //////////, nato a //// il //, con studio in Cagliari, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. //.

II. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 20 novembre 2006, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, partendo dall'analisi della documentazione presente in atti ed eseguendo accertamenti presso l'ufficio del Catasto.

I beni oggetto di atto di pignoramento risultavano essere i seguenti:

- lotto di area edificabile di mq 565, sito in Gonnosfanadiga, loc. Funtana Manna, distinto al N.C.T. al F. 603, mapp. 653 (dati precedenti: Sezione F, Foglio 3, mapp. 96/c);
- fabbricato rurale, sito in Gonnosfanadiga, vico I Fontana n. 14, distinto alla Sezione F, Foglio 3, mapp. 51 e 52;
- lotto di mq 271, con sovrastante villino, sito in Gonnosfanadiga, vico Fontana n. 35/37, distinto al N.C.E.U. alla Sezione F, Foglio 3, mapp. 1653 (dati precedenti al N.C.T. Sezione F, Foglio 3, mapp. 97/c e 508/c);
- terreno di HA 00.36.90, sito in Gonnosfanadiga, distinto al N.C.T. al Foglio 214, mapp. 65;
- terreno di HA 00.54.60, sito in Gonnosfanadiga, distinto al N.C.T. al Foglio 214, mapp. 165;
- terreno di HA 00.28.15, sito in Gonnosfanadiga, distinto al N.C.T. al Foglio 11, mapp. 85;
- terreno di HA 01.06.70, sito in Gonnosfanadiga, distinto al N.C.T. al Foglio 209, mapp. 43;
- terreno di HA 00.57.60, sito in Gonnosfanadiga, distinto al N.C.T. al Foglio 411, mapp. 3.

Il giorno 21 gennaio 2007 si è svolto il sopralluogo alla presenza del Sig. // e della Sig.ra //, presso i beni immobili inseriti nell'atto di pignoramento.

Durante l'accesso, il sottoscritto CTU, con l'ausilio delle planimetrie catastali fornite su richiesta dello stesso CTU dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, procedeva all'esame

dello stato dei luoghi e delle caratteristiche degli immobili, alla verifica della loro consistenza, all'effettuazione delle necessarie misure dello stato di fatto e della documentazione fotografica. Sempre in occasione del sopralluogo e in base alle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gonnosfanadiga e presso l'Ufficio del Catasto del Dipartimento del Territorio sono sorte alcune incongruenze riguardanti i seguenti beni oggetto di pignoramento:

- lotto di area edificabile di mq 565, sito in Gonnosfanadiga, loc. Funtana Manna, distinto al N.C.T. al F. 603, mapp. 653 (dati precedenti: Sezione F, Foglio 3, mapp. 96/c);
- fabbricato rurale, sito in Gonnosfanadiga, vico I Fontana n. 14, distinto alla Sezione F, Foglio 3, mapp. 51 e 52.

Di tali incongruità si è data comunicazione l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, tramite istanza depositata il 30.04.2007.

In data 05.05.2007 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione D.ssa Donatella Aru invitava, tramite Sua Ordinanza, il sottoscritto CTU a sospendere le operazioni peritali per i beni oggetto di incongruenze, concedendo altresì una proroga di giorni 90.

Il sottoscritto CTU ha pertanto proseguito le operazioni peritali esclusivamente per i seguenti beni :

- lotto di mq 271, con sovrastante villino, sito in Gonnosfanadiga, vico Fontana n. 35/37, distinto al N.C.E.U. alla Sezione F, Foglio 3, mapp. 1653 (dati precedenti al N.C.T. Sezione F, Foglio 3, mapp. 97/c e 508/c);
- terreno di HA 00.36.90, sito in Gonnosfanadiga, distinto al N.C.T. al Foglio 214, mapp. 65;
- terreno di HA 00.54.60, sito in Gonnosfanadiga, distinto al N.C.T. al Foglio 214, mapp. 165;
- terreno di HA 00.28.15, sito in Gonnosfanadiga, distinto al N.C.T. al Foglio 11, mapp. 85;
- terreno di HA 01.06.70, sito in Gonnosfanadiga, distinto al N.C.T. al Foglio 209, mapp. 43;
- terreno di HA 00.57.60, sito in Gonnosfanadiga, distinto al N.C.T. al Foglio 411, mapp. 3.

### III. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1: *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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato*

rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

RISPOSTA 1:

Il sottoscritto CTU ha proceduto alla verifica del certificato ipotecario speciale ad uso di trascrizione attestante le iscrizioni e trascrizioni nel ventennio precedente e all'acquisizione delle visure e le planimetrie catastali dei beni pignorati.

In atti risulta presente il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di atto di pignoramento.

Si predispose di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, redatto in base alla documentazione presente in atti e all'aggiornamento richiesto dal sottoscritto CTU agli uffici dell'Agenzia del Territorio, in data 04/07/2007:

1) Presidente del Tribunale, in data 06/08/2004, Rep. 2435/2004.

Ipoteca Giudiziale di € 139'000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di € 106'145,76.

Richiedente Avv. Secci Giampaolo.

favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

contro: //, nato a // l'//

contro: //, nata a // il //

di proprietà di // per ½ di piena proprietà:

in Gonnosfanadiga: Sez. F, Foglio 3, mapp. 1653 (ex 96/c e 508/c), mq 271.

di proprietà di // per ½ di piena proprietà:

in Gonnosfanadiga: Sez. F, Foglio 3, mapp. 1653 (ex 96/c e 508/c), mq 271.

di proprietà di // per 1/5 di piena proprietà: in

Gonnosfanadiga: Foglio 214, mapp. 65, mq 3'690;

Foglio 214, mapp. 165, mq 5'460;

Foglio 11, mapp. 85, mq 2'815;

di piena proprietà di // (1/1):

in Gonnosfanadiga: Foglio 209, mapp. 43, mq 10'670;

Foglio 411, mapp. 3, mq 5'760;

Iscritta a Cagliari il 07/08/2004, n. di registro generale 29872, n. di registro particolare 5055.

2) Ufficiale Giudiziario, in data 28/05/2005, Rep. 667/2005  
Atto esecutivo e cautelare – verbale di pignoramento immobili  
Richiedente Avv. Secci Giampaolo.

favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

contro: //, nato a // l'//

contro: //, nata a // il //



Trascritta a Cagliari il 27/06/2005, n. di reg. generale 22326, n. di reg. particolare 14829.



QUESITO 2: *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

RISPOSTA 2:

Si procede di seguito alla descrizione dettagliata per singolo bene.

**Bene 1- lotto di 271 mq con sovrastante villino, Sez. F, Foglio 3, mapp.1652**

Tale bene è ubicato in Gonnosfanadiga, in vico Il E. d' Arborea n. 15. Trattasi di un villino a due piani fuori terra e locale seminterrato, con tre lati ricadenti nel proprio cortile ed un lato adiacente ad altro villino, ricadente quest'ultimo al numero civico 13 e sempre di proprietà dei sig.ri // e //.

Risulta distinto in catasto fabbricati alla Sezione F, Foglio 3 del Comune di Gonnosfanadiga, mappale 1652 (si veda risposta al quesito 3).

Esso risulta costituito, al piano terra da un soggiorno, una cucina e un piccolo bagno di servizio; al primo piano da n. 3 camere da letto, un disimpegno, un bagno, un balcone; il locale seminterrato è adibito a cantina.

Il bene pignorato presenta struttura portante in c.a., tamponature in muratura, infissi in legno, persiane in legno, pavimenti in gres, placcature con piastrelle ceramiche dei bagni e della cucina, buone finiture, apparecchi igienico-sanitari, parapetto del balcone in ferro; risulta dotato di impianti idrico-fognario, elettrico, e di un camino; la cantina si trova allo stato rustico e priva di alcuna finitura. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono. La superficie calpestable interna è pari a circa mq 155,00, di cui circa mq 52 al piano terra, circa mq 51 al piano primo e circa mq 52 al piano seminterrato; il balcone ha superficie pari a mq 2,50.

Il cortile esterno, tenuto a giardino, ha una superficie di circa mq 211; esso non presenta recinzioni di alcun tipo - dal giardino dell'abitazione adiacente ( sita in vico Il E. d' Arborea n. 13)

pur essendo catastalmente diviso da esso. E' invece separato dalla strada comunale e dai lotti adiacenti mediante un a recinzione in muratura e un cancello.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



foto 1: esterno  
prospetto principale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



foto 2: esterno  
prospetto secondario



foto 3: esterno  
prospetto laterale e balcone



foto 4: esterno  
balcone





foto 5: esterno  
cortile posteriore



foto 6: interno  
piano terra: soggiorno, porta di ingresso



foto 7: interno  
piano terra: soggiorno



foto 8: interno  
piano terra: soggiorno



foto 9: interno

piano terra: soggiorno, porte di accesso alla cucina e alla scala



foto 10: interno  
scala di collegamento tra piano terra e piano primo



foto 11: interno

piano primo: disimpegno e porte di accesso al bagno e ad una delle 3 camere



foto 12: interno  
piano primo: camera





foto 13: interno  
piano primo: camera



foto 14: interno  
piano primo: bagno



foto 15: interno  
piano interrato: locale cantina



foto 16: interno  
piano interrato: scala di accesso al locale cantina

**Bene 2 - terreno Foglio 214, mapp. 65**

Trattasi di terreno seminativo, ubicato in Gonnosfanadiga, località Sa Terredda, privo di alcuna recinzione ed attualmente totalmente incolto. La sua estensione è di mq 3'690. Pianeggiante e con perimetro rettangolare; di facile accesso vista la vicinanza con la strada comunale Gonnofanadiga-San Gavino.

Adiacente al terreno identificato al bene 3 (Foglio 214, mapp. 165).



foto 17:  
terreno Foglio 214 mapp. 65

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Bene 3 - terreno Foglio 214, mapp.165**

Trattasi di terreno seminativo, ubicato in Gonnosfanadiga, località Sa Terredda, privo di alcuna recinzione ed attualmente totalmente incolto. La sua estensione è di mq 5'460. Pianeggiante e con perimetro rettangolare; di facile accesso vista la vicinanza con la strada comunale Gonnofanadiga-San Gavino.

Adiacente al terreno identificato al bene 2 (Foglio 214, mapp. 65).



foto 18:  
terreno Foglio 214 mapp. 165

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Bene 4 - terreno Sez. B, Foglio 11, mapp.85**

Trattasi di uliveto ubicato in Gonnosfanadiga, località Sa Mitza Su Para, con recinzione naturale costituita a vegetazione cespugliosa. Attualmente incolto e con la presenza di un discreto numero di ulivi di ridotte dimensioni. L' estensione è di mq 2'815. Con giacitura in piano e perimetro irregolare ed di forma allungata; di facile accesso vista la vicinanza con la strada comunale Gonnofanadiga-San Gavino.



foto 19:  
terreno Sez. B, Foglio 11 mapp. 85

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Bene 5 - terreno Foglio 209, mapp.43**

Terreno adibito a pascolo, ubicato in Gonnosfanadiga, località Truscelli, senza alcuna recinzione. L' estensione è di mq 10'670. Con giacitura in piano e perimetro rettangolare; difficoltoso accesso nella stagione invernale dovuto alla necessità di guadare il Rio Piras.



foto 20:  
terreno Foglio 209 mapp. 43

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Bene 6 - terreno Foglio 411, mapp.3**

Terreno seminativo e arboreo, ubicato in Gonnosfanadiga, località Santi Miali, con recinzione perimetrale e cancello di accesso. Allo stato attuale totalmente incolto. Con estensione di mq 5'760 e giacitura in lieve pendio e perimetro irregolare; di facile accesso in quanto servito da una strada vicinale per lo più asfaltata. Confinante con il Rio Manno.



foto 21: terreno Foglio 209 mapp. 43



foto 22:  
terreno Foglio 209 mapp. 43 – cancello di accesso



foto 23:  
terreno Foglio 209 mapp. 43 – recinzione esterna

QUESITO 3: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

RISPOSTA 3:

Per ciò che riguarda il bene 1- lotto di 271 mq con sovrastante villino, si evidenzia che nell'atto di pignoramento lo si indica ubicato in Gonnosfanadiga, Vico Fontana n. 35-37 e con mappale 1653 del Foglio 3.

Tali riferimenti non corrispondono con l'attuale situazione, pur permettendone, grazie alle mappe catastali, ai dati catastali precedenti e all'indicazione della consistenza di 271 mq, l'individuazione.

Il bene pignorato si trova in Gonnosfanadiga, Vico Il E. d'Arborea n. 15, la cui denominazione precedente era appunto Vico Fontana.

Anche il mappale 1653, indicato nel pignoramento risulta inesatto e da sostituirsi con il mappale 1652, i cui dati catastali precedenti sono appunto Sez. F, Foglio 3, mapp. 97/c e 508/c del N.C.T., e la cui consistenza è pari a 271 mq .

Il sottoscritto CTU ha accertato che per quanto attiene agli altri beni la descrizione attuale del bene non differisce da quella contenuta nell'atto di pignoramento.

QUESITO 4: *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

RISPOSTA 4:

Il sottoscritto CTU avendo riscontrato, per tutti i beni pignorati, la conformità della situazione attuale con quella catastale non ha dovuto procedere ad alcuna correzione o aggiornamento presso gli uffici del catasto.

QUESITO 5: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

RISPOSTA 5:

Il sottoscritto CTU ha accertato che il bene 1- lotto di 271 mq con sovrastante villino, ricade, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Gonnosfanadiga, in zona B1 (completamento urbano residenziale).

Per quanto attiene ai beni 2,3,4,5,6, essi ricadono invece in zona E-agricola.

QUESTO 6: *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, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

RISPOSTA 6:

**Bene 1- lotto di 271 mq con sovrastante villino, Sez. F, Foglio 3, mapp. 1652**

Il sottoscritto CTU ha constatato, in base dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gonnosfanadiga, che l'immobile risulta conforme alla concessione di costruzione n. 155 del 18/08/1982 cui ha fatto seguito la concessione di costruzione n. 17 del 28/01/1988 per successive modifiche interne e dei prospetti. Si fa presente che nella domanda di concessione n. 155 del 14/08/1982 si indica erroneamente come mappale del lotto sul quale insiste il villino in progetto il 508/b mentre in realtà esso sorge sui mapp. 508/c e 97/c. Tale erronea indicazione dei mappali viene reiterata anche nella seconda domanda di concessione, la n. 17 del 1988, e nel progetto presentato e approvato dalla commissione edilizia del Comune in data 21/12/1987.

Si specifica inoltre che è presente negli atti del Comune di Gonnosfanadiga una voltura di concessione che trasferisce la concessione edilizia n. 155 del 18/08/1982 da [REDACTED] primo richiedente, a [REDACTED]

Per l'immobile in questione non esiste, agli atti del Comune di Gonnosfanadiga, dichiarazione di agibilità.

Il sottoscritto CTU non ha constatato alcuna modifica realizzata in violazione della normativa urbanistico-edilizia.

**Beni 2,3,4,5,6**

Non si riscontrano su tali beni violazioni della normativa urbanistico-edilizia.

QUESTO 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 sottoscritto CTU, non ritiene possibile la vendita dei beni pignorati in più lotti.

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 8:

**Bene 1- lotto di 271 mq con sovrastante villino, Sez. F, Foglio 3, mapp. 1652**

L'immobile è pignorato interamente, per  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà contro il Sig. ///// e per  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà contro la Sig.ra /////, e pertanto non si dovrà procedere ad eventuali divisioni.

**Bene 2 - terreno Foglio 214, mapp. 65**

L'immobile è pignorato per una quota pari ad  $\frac{1}{5}$  della piena proprietà contro la Sig.ra S/////.

I comproprietari, ciascuno per una quota pari ad  $\frac{1}{5}$  sono i Sig.ri:

////////, nato a ///// il /////;

////////, nata a ///// il //////////;

////////, nata a ///// il //////////;

////////, nato a ///// il //////////.

Considerata la superficie del bene si ritiene la sua suddivisione in 5 quote porterebbe ad appezzamenti di dimensioni tali da non garantire una conveniente e razionale coltivazione secondo le regole della buona tecnica agraria. Si esprime pertanto un giudizio di indivisibilità.

**Bene 3 - terreno Foglio 214, mapp. 165**

L'immobile è pignorato per una quota pari ad  $\frac{1}{5}$  della piena proprietà contro la Sig.ra Saba Rosa.

I comproprietari, ciascuno per una quota pari ad  $\frac{1}{5}$  sono i Sig.ri:

////////, nato a ///// il //////////;

//////, nata a ///// il //////////;

//////, nata a ///// il //////////;

//////, nato a ///// il /////.

Considerata la superficie del bene si ritiene la sua suddivisione in 5 quote porterebbe ad appezzamenti di dimensioni tali da non garantire una conveniente e razionale coltivazione secondo le regole della buona tecnica agraria. Si esprime pertanto un giudizio di indivisibilità.

**Bene 4 - terreno Sez. B, Foglio 11, mapp. 85**

L'immobile è pignorato per una quota pari ad  $\frac{1}{5}$  della piena proprietà contro la Sig.ra /////.

I comproprietari, ciascuno per una quota pari ad 1/5 sono i Sig.ri:

////////, nato a ///// il //////////;

////////, nata a ///// il //////////;

////////, nata a ///// il //////////;

////////, nato a ///// il //////////.

Considerata la superficie del bene si ritiene la sua suddivisione in 5 quote porterebbe ad appezzamenti di dimensioni tali da non garantire una conveniente e razionale coltivazione secondo le regole della buona tecnica agraria. Si esprime pertanto un giudizio di indivisibilità.

**Bene 5 - terreno Foglio 209, mapp. 43**

L'immobile è pignorato per intero, per piena proprietà contro la Sig.ra /////, pertanto non si dovrà procedere ad eventuali divisioni.

**Bene 6 - terreno Foglio 411, mapp. 3**

L'immobile è pignorato per intero, per piena proprietà contro la Sig.ra ///// pertanto non si dovrà procedere ad eventuali divisioni.

QUESITO 9: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

RISPOSTA 9:

L'immobile denominato Bene 1- lotto di 271 mq con sovrastante villino risulta attualmente disabitato.

Per quanto riguarda la verifica di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191, da documentazione fornita dalla Questura di Cagliari non risultano cessioni riferite ai Sig.ri ///// e ////////// per abitazioni site nel Comune di Gonnosfanadiga.

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 10:

Il sottoscritto CTU ha accertato che il Bene 1- lotto di 271 mq con sovrastante villino non risulta occupato da coniuge separato o ex coniuge del debitore.

QUESITO 11: *Indichi l'esistenza su beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);*

RISPOSTA 11:

Il sottoscritto CTU non ha riscontrato sugli immobili pignorati la presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Inoltre non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

QUESITO 12: *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

RISPOSTA 12:

Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali, né la presenza di usi civici.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 13: *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.*

RISPOSTA 13:

Il procedimento estimativo consisterà nel determinare quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima.

Nel caso specifico, l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, da valutare alla data attuale.

Fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato, si è ritenuto più idoneo quello sintetico comparativo, basato sul confronto diretto dei valori unitari di beni analoghi o assimilabili, utilizzando quale parametro il valore per unità di superficie convenzionale (€/mq per i fabbricati; €/Ha per i terreni).

#### **Bene 1- lotto di 271 mq con sovrastante villino, Sez. F, Foglio 3, mapp. 1652**

Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, considerati anche i valori riportati sull'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto delle caratteristiche tecnologiche e posizionali, della consistenza, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà, si è determinata una valutazione oscillante tra €/mq 650,00 ed €/mq 850,00.

Il valore unitario è stato assunto pari a 750,00 €/mq.

*Computo estimativo*

Dagli accertamenti si sono riscontrate le seguenti superfici utili:

- |    |            |          |
|----|------------|----------|
| 1. | Abitazione | mq 103;  |
| 2. | Balcone    | mq 2,50; |
| 3. | Cantina    | mq 52;   |
| 4. | Giardino   | mq 211.  |

Si sono ottenute le seguenti superfici convenzionali:

- |   |            |                            |
|---|------------|----------------------------|
| - | Abitazione | 103 mq. x 1.00 = 103 mq;   |
| - | Balcone    | 2,50 mq x 0,25 = 0.625 mq; |
| - | Cantina    | 52 mq x 0,25 = 13 mq;      |
| - | Giardino   | 211 mq x 0,15 = 31,65 mq.  |

La superficie convenzionale totale è quindi pari a: mq 148,28.

Il valore dell'immobile in esame risulta quindi pari a:

€/mq 750,00 x mq 148,28 = **111'210,00 €**

**Bene 2 - terreno Foglio 214, mapp. 65**

Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di terreni agricoli simili a quello oggetto di valutazione, considerati anche i valori agricoli medi riportati dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto delle caratteristiche posizionali, della consistenza, della destinazione, dello stato della coltivazione, della presenza o meno di recinzioni e delimitazioni, dell'accessibilità al lotto, si è determinato un valore unitario pari a 3'000,00 €/Ha.

Superficie intero lotto:

3'690mq

Valore unitario:

3'000,00 €/Ha

Quota pignorata:

1/5 del totale = 738 mq

Stima dell'intero lotto:

(superficie intero lotto x valore unitario) / 10'000 = (3'690 x 3'000) / 10'000 = 1'107 €

Stima quota pignorata (1/5):

(stima intero lotto) / 5 = 1'107 / 5 = **221,40 €**



**Bene 3 - terreno Foglio 214, mapp. 165**

Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di terreni agricoli simili a quello oggetto di valutazione, considerati anche i valori agricoli medi riportati dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto delle caratteristiche posizionali, della consistenza, della destinazione, dello stato della coltivazione, della presenza o meno di recinzioni e delimitazioni, dell'accessibilità al lotto, si è determinato un valore unitario pari a 3'000,00 €/Ha.

Superficie intero lotto:

5'460mq

Valore unitario:

3'000,00 €/Ha

Quota pignorata:

1/5 del totale = 1'092 mq

Stima dell'intero lotto:

(superficie intero lotto x valore unitario) / 10'000 = (5'460 x 3'000) / 10'000 = 1'638 €

Stima quota pignorata (1/5):

(stima intero lotto) / 5 = 1'638 / 5 = **327,60 €**

**Bene 4 - terreno Sez. B, Foglio 11, mapp. 85**

Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di terreni agricoli simili a quello oggetto di valutazione, considerati anche i valori agricoli medi riportati dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto delle caratteristiche posizionali, della consistenza, della destinazione, dello stato della coltivazione, della presenza o meno di recinzioni e delimitazioni, dell'accessibilità al lotto, si è determinato un valore unitario pari a 22'000,00 €/Ha.

Superficie intero lotto:

2'815 mq

Valore unitario:

22'000,00 €/Ha

Quota pignorata:

1/5 del totale = 563 mq

Stima dell'intero lotto:

(superficie intero lotto x valore unitario) / 10'000 = (2'815 x 22'000) / 10'000 = 6'193 €

Stima quota pignorata (1/5):

(stima intero lotto) / 5 = 6'193 / 5 = **1'238,60 €**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Bene 5 - terreno Foglio 209, mapp. 43**

Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di terreni agricoli simili a quello oggetto di valutazione, considerati anche i valori agricoli medi riportati dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto delle caratteristiche posizionali, della consistenza, della destinazione, dello stato della coltivazione, della presenza o meno di recinzioni e delimitazioni, dell'accessibilità al lotto, si è determinato un valore unitario pari a 4'600,00 €/Ha.

Superficie intero lotto:

10'670 mq

Valore unitario:

4'600,00 €/Ha

Quota pignorata:

1/1 del totale = 10'670 mq

Stima dell'intero lotto:

$(\text{superficie intero lotto} \times \text{valore unitario}) / 10'000 = (10'670 \times 4'600) / 10'000 = 4'908,20 \text{ €}$

Stima quota pignorata (1/1):

$(\text{stima intero lotto}) / 1 = 4'908,20 / 1 = \mathbf{4'908,20 \text{ €}}$



### **Bene 6 - terreno Foglio 411, mapp. 3**

Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di terreni agricoli simili a quello oggetto di valutazione, considerati anche i valori agricoli medi riportati dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto delle caratteristiche posizionali, della consistenza, della destinazione, dello stato della coltivazione, della presenza o meno di recinzioni e delimitazioni, dell'accessibilità al lotto, si è determinato un valore unitario pari a 4'000,00 €/Ha.

Superficie intero lotto:

5'760 mq

Valore unitario:

4'000,00 €/Ha

Quota pignorata:

1/1 del totale = 5'760 mq

Stima dell'intero lotto:

$(\text{superficie intero lotto} \times \text{valore unitario}) / 10'000 = (5'760 \times 4'000) / 10'000 = 2'304,00 \text{ €}$

Stima quota pignorata (1/1):

$(\text{stima intero lotto}) / 1 = 2'304,00 / 1 = \mathbf{2'304,00 \text{ €}}$

SCHEMA RIEPILOGATIVO

Bene 1 - lotto di 271 mq con sovrastante villino, Sez. F, Foglio 3, mapp. 1652

Valore stimato della sola quota pignorata (1/1): **111'210,00 €**



Bene 2 - terreno Foglio 214, mapp. 65

Valore stimato della sola quota pignorata (1/5): **221,40 €**

Bene 3 - terreno Foglio 214, mapp. 165

Valore stimato della sola quota pignorata (1/5): **327,60 €**



Bene 4 - terreno Sez. B, Foglio 11, mapp. 85

Valore stimato della sola quota pignorata (1/5): **1'238,60 €**

Bene 5 - terreno Foglio 209, mapp. 43

Valore stimato della sola quota pignorata (1/1): **4'908,20 €**

Bene 6 - terreno Foglio 411, mapp. 3

Valore stimato della sola quota pignorata (1/1): **2'304,00 €**



Il CTU

ing. //////////

