

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

– SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 29/07 R.E.

promossa da Italfondiaro S.p.a. contro

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. Dott. Ing. Gianluca Deidda

1. PREMESSA.

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 9 Aprile 2009 io sottoscritto Dott. Ing. Gianluca Deidda, nato a Cagliari il 21 Giugno 1971, libero professionista con studio in Cagliari al n. 112 del viale Sant'Avendrace, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3562 e all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe. Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. ill.ma, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

« 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 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;

2) **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.);

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

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;

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 al 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;

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

Tecnico Erariale;

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

9) **accerti** se 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 risultano 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;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di

assegnazione della casa coniugale;

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

12) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affracanzione o riscatto;

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 ».

2. DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

« Pignoramento degli immobili di proprietà di _____, nato a _____, c.f. _____, dei seguenti beni nel Comune di Sordana:

- villino in Località Bruncu S'Aneddu distinto nel N.C.E.U. al foglio 10 mappale 278 di vani 7 cat. A/7;

- terreno in Località Bruncu S'Aneddu distinto nel N.C.T. al foglio 10 mappale 208 di are 16, centiare 30;

- terreno in Località Bruncu S'Aneddu distinto nel N.C.T. al foglio 10 mappale 139 di are 50, centiare 20;

- terreno in Località Bruncu S'Aneddu distinto nel N.C.T. al foglio 10 mappale 140 di are 32, centiare 35;

con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, aree cortilizie

miglioramenti, addizioni, costruzioni ed ogni altro accessorio. »

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali sono iniziate in data 29.04.2009 alle ore 10:00, presso gli immobili ubicati nel Comune di Sordiana nella Località S'Acqua sa Murta con accesso dalla Strada Statale n. 387 (foto n. 1, 2 e 3). Tali operazioni venivano posticipate rispetto alla data fissata in sede di udienza, in quanto il proprietario non risultava presente in tali immobili (si veda verbale di accesso, allegato n. 1).

Il sottoscritto CTU ha potuto quindi effettuare l'accesso in data 16.06.2009 presso gli immobili sopradescritti, con la scorta della planimetria catastale (allegato n. 7) e dell'estratto di mappa del Catasto Terreni (allegato n. 8), alla presenza del sig. e dell'Ing. Vanessa Marelli, procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche dell'immobile. Per meglio comprendere le condizioni e lo stato dei luoghi si è ritenuto opportuno effettuare una accurata documentazione fotografica.

In data 21.04.2009 e successivamente nelle date del 15.06.2009 e 24.06.2009 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sordiana e alla presenza dei tecnici comunali prendeva visione e richiedeva copia della cartografia e della relativa normativa riguardante l'immobile oggetto di pignoramento.

4. RISPOSTA AI QUESITI.

Risposta al quesito 1. Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la presenza del certificato notarile attestante le risultanze delle visure

catastali e dei registri immobiliari ed all'acquisizione delle visure e planimetrie catastali non presenti in atti.

Si riporta l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli:

1. Fabbricato in località "S'Acqua sa Murta" nel Comune di Serdiana distinto al N.C.E.U. al foglio 10 mappale 278 e terreno in località "S'Acqua sa Murta" nel Comune di Serdiana distinto al N.C.T. al foglio 10 mappale 208:

1. Trascrizione del 04.07.1964 casella 10623 articolo 8909.

Successione legittima apertasi il 30.03.1963, dichiarazione registrata a Cagliari al n. 56 volume n. 597, a favore del coniuge _____ e dei figli _____, _____, _____ e _____; contro Pala Francesca fu Salvatore nata a Dolianova il 25.09.1910: dei terreni nel Comune di Serdiana distinti al Catasto Terreni al foglio 10 mappali 136 e 208 (superficie non dichiarata).

2. Trascrizione del 26.02.1970 casella 3141 articolo 2535.

Successione legittima apertasi il 08.08.1969, dichiarazione registrata a Cagliari al n. 85 volume n. 679, a favore dei fratelli e delle sorelle, _____, _____, _____ e _____; contro _____: dei terreni nel Comune di Serdiana, per una quota pari a 1/6, distinti al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 136 di are 28.10 qualità uliveto e mappale 208 di are 16.30 qualità seminativo.

Nella predetta trascrizione si è precisato che
 , padre della de cuius, ha rinunciato all'eredità con verbale
 del Pretore di Sinnai, registrato a Cagliari il 05.11.1969 al n.
 6250.

3. Trascrizione del 15.08.1981 casella 1109 articolo 934.

Successione legittima apertasi il 15.08.1978, dichiarazione
 registrata a Cagliari al n. 3 volume n. 830, a favore dei fratelli
 e delle sorelle,
 e ;
 e ; contro : dei terreni
 nel Comune di Serdiana, per una quota di proprietà pari a
 1/5 pro indiviso in località Bruncu S'Aneddu, distinti al
 Catasto Terreni al foglio 10 mappale 136 di are 28.10 qualità
 uliveto e mappale 208 di are 16.30 qualità seminativo.

Nella predetta trascrizione si è precisato che
 , padre del de cuius, ha rinunciato all'eredità con verbale del
 Pretore di Sinnai, registrato a Cagliari il 21.11.1978 al n.
 4046.

4. Trascrizione del 02.03.1982 casella 4553 articolo 3541.

Atto di divisione a rogito Notaio Alessandro Porru in data
 01.02.1982, repertorio n. 17093, raccolta n. 5161, a favore e
 contro ,
 e ; assegnati a la
 proprietà dei seguenti terreni gravata dall'usufrutto di 1/3 in
 favore del padre : dei terreni nel Comune
 di Serdiana in località Bruncu S'Aneddu, distinti al Catasto

Terreni al foglio 10 mappale 136 di are 28.10 qualità uliveto
e mappale 208 di are 16.30 qualità seminativo.

A seguito della morte di

generalizzato, avvenuta il

, l'usufrutto
uxorio si consolidava in capo al nudo proprietario
, sopra generalizzato.

5. Trascrizione del 18.01.1995 registro generale 1532, registro particolare 945.

Atto di compravendita a rogito Notaio Ercole Bartoli in data
19.12.1994, repertorio n. 55693, raccolta n. 10546, a favore
di per la quota di 1/2 e
per la quota di 1/2, coniugi in regime di comunione legale;
contro : dei terreni nel Comune di
Serdiana in località Bruncu S'Aneddu, distinti al Catasto
Terreni al foglio 10 mappale 136 di are 28.10 qualità uliveto
e mappale 208 di are 16.30 qualità seminativo.

6. Trascrizione del 01.12.1999 registro generale 33917,
registro particolare 21920.

Atto di compravendita a rogito Notaio Ercole Bartoli in data
22.11.1999, repertorio n. 78403, a favore di
; contro per la quota di 1/2 e
per la quota di 1/2, coniugi in regime di comunione legale:
del fabbricato nel Comune di Serdiana in località Bruncu
S'Aneddu, censito al Catasto Fabbricati al foglio 10 mappale
278 e del terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 10

mappale 208 di are 16.30 qualità seminativo.

7. Trascrizione del 20.04.2006 registro generale 18394, registro particolare 12478.

Atto di compravendita a rogito Notaio Ercole Bartoli in data 13.04.2006, repertorio n. 109894, a favore di nato a _____ il _____ ; contro

_____ della villa nel Comune di Sordiana in località Bruncu S'Aneddu, censito al Catasto Fabbricati al foglio 10 mappale 278, categoria A/7, vani 7 (nel titolo: fabbricato ad uso abitazione avente accesso dalla Strada Statale 387 km 24.300, costituito da piano seminterrato composto da locale di sgombero e lavatoio, da un piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e veranda e da un primo piano composto da tre vani utili, bagno e disimpegno insistente nell'area distinta nel Catasto terreni al foglio 10 mappale 136 di are 28.10) e del terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 208 di are 16.30 qualità seminativo.

2. Terreno in località "S'Acqua sa Murta" nel Comune di Sordiana distinto al N.C.T. al foglio 10 mappale 139:

1. Trascrizione del 03.06.1967 casella 9792 articolo 8059.

Atto di vendita a rogito Notaio Giovanni Giagheddu in data 23.05.1967, repertorio n. 5693, a favore di

_____, contro _____, del terreno nel Comune di Sordiana in località Bruncu S'Aneddu, distinto al Catasto

Terreni al foglio 10 mappale 139 di are 50.20.

Come dichiarato nel certificato storico catastale da
, sopra generalizzato, la particella 139 del foglio 10 passava
al coniuge , per una quota pari a 3/9, e ai
figli , e
, per una quota pari a 2/9 ciascuno, in virtù di successione
legittima apertasi il 07.10.1983, dichiarazione registrata a
Cagliari il 17.02.1984 al n. 16 volume 929, non trascritta.

2. Trascrizione del 21.07.1993 registro generale 17414,
registro particolare 12385.

Atto di donazione accettata a rogito Notaio Ercole Bartoli in
data 24.06.1993, repertorio n. 50984, raccolta n. 9048, a
favore di ,
, contro , del terreno nel Comune di
Serdiana in località Bruncu S'Aneddu, distinto al Catasto
Terreni al foglio 10 mappale 139 di are 50.20.

3. Trascrizione del 21.07.1993 registro generale 17411,
registro particolare 12382.

Atto di divisione a rogito Notaio Ercole Bartoli in data
24.06.1993, repertorio n. 50984, raccolta n. 9048, a favore di
, contro ,
, del terreno nel Comune di Serdiana in località Bruncu
S'Aneddu, distinto al Catasto Terreni al foglio 10 mappale

139 di are 50.20.

4. Trascrizione del 27.07.1994 registro generale 15846,

registro particolare 10558.

Atto di compravendita a rogito Notaio Ercole Bartoli in data 04.07.1994, repertorio n. 50390, raccolta n. 10051, a favore

di _____ per la quota di 1/2 e

per la quota di 1/2, coniugi in regime di comunione legale,

contro _____, del terreno nel Comune di

Serdiana in località Bruncu S'Aneddu, distinto al Catasto

Terreni al foglio 10 mappale 139 di are 50.20.

5. Trascrizione del 01.12.1999 registro generale 33917, registro particolare 21920.

Atto di compravendita a rogito Notaio Ercole Bartoli in data 22.11.1999, repertorio n. 78403, a favore di

, contro _____ per la quota di 1/2 e

per la quota di 1/2, coniugi in regime di comunione legale,

del terreno nel Comune di Serdiana in località Bruncu

S'Aneddu, distinto al Catasto Terreni al foglio 10 mappale

139 di are 50.20.

6. Trascrizione del 20.04.2006 registro generale 18394, registro particolare 12478.

Atto di compravendita a rogito Notaio Ercole Bartoli in data 13.04.2006, repertorio n. 109894, a favore di

nato a il _____, contro

, del terreno nel Comune di Serdiana in località Bruncu

S'Aneddu, distinto al Catasto Terreni al foglio 10 mappale

139 di are 50.20.

Comune di Serdiana in località Bruncu S'Aneddu, distinto al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 140 di are 32.35.

3. Trascrizione del 17.03.1995 registro generale 7452, registro particolare 5013.

Atto di compravendita a rogito Notaio Ercole Bartoli in data 20.02.1995, repertorio n. 56182, raccolta n. 10751, a favore di _____, contro _____, _____, del terreno nel Comune di Serdiana in località Bruncu S'Aneddu, distinto al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 140 di are 32.35.

4. Trascrizione del 01.12.1999 registro generale 33917, registro particolare 21920.

Atto di compravendita a rogito Notaio Ercole Bartoli in data 22.11.1999, repertorio n. 78403, a favore di _____, contro _____ e _____, coniugi in regime di comunione legale, del terreno nel Comune di Serdiana in località Bruncu S'Aneddu, distinto al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 140 di are 32.35.

5. Trascrizione del 20.04.2006 registro generale 18394, registro particolare 12478.

Atto di compravendita a rogito Notaio Ercole Bartoli in data 13.04.2006, repertorio n. 109894, a favore di _____ nato a il _____, contro _____

_____ del terreno nel Comune di Serdiana in località Bruncu S'Aneddu, distinto al Catasto Terreni al foglio 10 mappale

140 di are 32.35.

- Trascrizione del 26.01.2007 registro generale 3536, registro particolare 2567.

Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 27.12.2006, repertorio n. 1371, a favore di Banca CIS S.p.a. con sede in Cagliari, contro nato a _____ il _____, del fabbricato nel Comune di Serdiana in località Bruncu S'Aneddu, censito al Catasto Fabbricati al foglio 10 mappale 278, categoria A/7, vani 7 e del terreni nel Comune di Serdiana in località Bruncu S'Aneddu distinti al Catasto Terreni al foglio 10 mappali 208 di are 16.30, 140 di are 32.35 e 139 di are 50.20.

- Iscrizione del 20.04.2006 registro generale 18396, registro particolare 2813.

Ipoteca volontaria di euro 285.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 190.000,00, contenuta in atto a rogito Notaio Ercole Bartoli in data 13.04.2006, repertorio n. 2813, a favore di Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano, contro nato a _____ il _____, del fabbricato nel Comune di Serdiana in località Bruncu S'Aneddu, censito al Catasto Fabbricati al foglio 10 mappale 278, categoria A/7, vani 7 e del terreni nel Comune di Serdiana in località Bruncu S'Aneddu distinti al Catasto Terreni al foglio 10 mappali 208 di are 16.30, 140 di are 32.35 e 139 di are 50.20.

- Si precisa che non risulta dichiarata nel Quadro B della

trascrizione relativa all'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Ercole Bartoli in data 13.04.2006, repertorio n. 23324, trascritto il 20.04.2006 ai nn. 18394/12478, e neppure nell'atto precedente ricevuto dallo stesso Notaio Bartoli in data 22.11.1999, repertorio n. 78403, trascritto il 01.12.1999 ai nn. 33917/21920, la particella 279, ex 136/b, del foglio 10 di are 27.22 (pur prevista in maggior consistenza nell'atto stesso) costituente l'area circostante il fabbricato oggetto dell'esecuzione. La stessa area pertanto, non essendo neppure rappresentata graficamente nella planimetria dell'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Sordiana al foglio 10 mappale 278, non parrebbe gravata dal pignoramento stesso.

Risposta al quesito 2.

- Immobile ubicato a Sordiana nella Località S'Acqua sa Murta con accesso dalla Strada Statale n. 387 censito al N.C.E.U. del Comune di Sordiana al foglio 10, mappale 278.

L'immobile oggetto del pignoramento ubicato nel Comune di Sordiana nella Località S'Acqua sa Murta con accesso dalla Strada Statale n. 387, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sordiana al foglio 10, mappale 278 (allegato n. 2) ed insiste su un terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 10, mappale 279 di altra proprietà (allegato n. 6) che confina con i lotti distinti al Catasto Terreni al foglio 10, mappali 208, 139 e 140 di proprietà del sig. _____ e con lotti di altra proprietà. L'ingresso all'immobile avviene attraverso un accesso carrabile dalla Strada Statale n. 387, costituito da un cancello in ferro

(foto n. 3).

Esternamente le pareti dell'edificio si presentano intonacate al fratazzo ed in ottimo stato di conservazione (foto n. 9 e 10).

Come si evince dalle planimetrie (allegato n. 9) l'unità immobiliare risulta costituita da:

- al piano seminterrato: autorimessa, con lavori da ultimare (foto n. 11 e 12), sala da pranzo e bagno (foto n. 13 e 14);
- al piano terra: ingresso (foto n. 16 e 17), soggiorno (foto n. 18) e un ulteriore vano destinato a soggiorno (ancora da ultimare);
- al piano primo: 1 camera da letto matrimoniale e 2 camere da letto singole (foto n. 20), disimpegno (foto n. 21) e bagno (foto n. 22).

con le seguenti pertinenze:

- un loggiato, ancora da ultimare (foto n. 9 e 10).

L'immobile risulta realizzato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento e tamponature in laterizio, copertura a falde con tegole tipo coppo (foto n. 9), intonacatura al civile e tinteggiata, infissi esterni in alluminio, infissi interni in legno, pavimenti in gres, placcature con piastrelle ceramiche nei bagni, al piano seminterrato è presente un camino (foto n. 14), si riscontrano ottime finiture interne, i bagni sono dotati di tutti gli apparecchi igienico-sanitari completi di rubinetteria, inoltre l'unità immobiliare è collegata agli impianti idrico-fognari ed elettrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è ottimo.

La superficie calpestabile interna, escluse le scale di collegamento, è pari a mq 262,02. La superficie dell'autorimessa è di mq 90,14 mentre quella del loggiato è di mq 65,00.

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto si allegano le planimetrie del rilievo eseguito (allegato n. 9).

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Serdiana Foglio 10 Mappale 208.

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al Catasto Terreni del Comune di Serdiana al foglio 10 mappale 208, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 1.630, reddito dominicale € 1,68, reddito agrario € 0,76 (allegato n. 3).

Il terreno, dal rilievo eseguito, ha una superficie di mq 1.630 circa e risulta avere la forma trapezoidale (vedi estratto di mappa Catasto Terreni, allegato n. 8) recintato per due lati con paletti e rete metallica, confina con il terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 140 della stessa proprietà e terreni di altra proprietà sui rimanenti confini. L'ingresso al terreno avviene sempre dalla Strada Statale n. 387 attraverso il lotto distinto al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 139 di proprietà del sig. (foto n. 3). Sul lotto sono presenti piante di olive e un volume tecnico dentro il quale c'è un pozzo (foto n. 6, 7 e 8).

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Serdiana Foglio 10 Mappale 139.

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al Catasto Terreni del Comune di Serdiana al foglio 10 mappale 139, qualità uliveto, classe

2, superficie mq 5.020, reddito dominicale € 15,56, reddito agrario € 6,48 (allegato n. 4).

Il terreno, dal rilievo eseguito, ha una superficie di mq 5.020 circa e risulta avere la forma trapezoidale (vedi estratto di mappa Catasto Terreni, allegato n. 8) recintato con paletti e rete metallica su due lati, confina con il terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 140 della stessa proprietà e terreni di altra proprietà sui rimanenti confini. L'ingresso al terreno avviene sempre dalla Strada Statale n. 387 con accesso diretto al terreno (foto n. 3). Sul lotto sono presenti piante di olive (foto n. 4).

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Serdiana Foglio 10 Mappale 140.

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al Catasto Terreni del Comune di Serdiana al foglio 10 mappale 140, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 3.235, reddito dominicale € 3,34, reddito agrario € 1,50 (allegato n. 5).

Il terreno, dal rilievo eseguito, ha una superficie di mq 3.235 circa e risulta avere la forma trapezoidale (vedi estratto di mappa Catasto Terreni, allegato n. 8) recintato con paletti e rete metallica su due lati, confina con il terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 208 e 139 della stessa proprietà e terreni di altra proprietà sui rimanenti confini. L'ingresso al terreno avviene sempre dalla Strada Statale n. 387 attraverso il lotto distinto al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 139 di proprietà del sig. (foto n. 3).

Sul lotto sono presenti piante di olive (foto n. 5).

Risposta al quesito 3.

- Immobile ubicato a Serdiana nella Località S'Acqua sa Murta con accesso dalla Strada Statale n. 387 censito al N.C.E.U. del Comune di Serdiana al foglio 10, mappale 278.

Il sottoscritto CTU ha accertato che la descrizione attuale del bene non differisce da quella contenuta nel pignoramento eccetto per la diversa indicazione della località: *S'Acqua sa Murta* anziché *Bruncu S'Aneddu*.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Serdiana Foglio 10 Mappale 208.

Il sottoscritto CTU ha accertato che la descrizione attuale del bene non differisce da quella contenuta nel pignoramento eccetto per la diversa indicazione della località: *S'Acqua sa Murta* anziché *Bruncu S'Aneddu*.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Serdiana Foglio 10 Mappale 139.

Il sottoscritto CTU ha accertato che la descrizione attuale del bene non differisce da quella contenuta nel pignoramento eccetto per la diversa indicazione della località: *S'Acqua sa Murta* anziché *Bruncu S'Aneddu*.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Serdiana Foglio 10 Mappale 140.

Il sottoscritto CTU ha accertato che la descrizione attuale del bene non differisce da quella contenuta nel pignoramento eccetto per la diversa indicazione della località: *S'Acqua sa Murta* anziché *Bruncu*

S'Aneddu.

Risposta al quesito 4.

- Immobile ubicato a Serdiana nella Località S'Acqua sa Murta con accesso dalla Strada Statale n. 387 censito al N.C.E.U. del Comune di Serdiana al foglio 10, mappale 278.

Il sottoscritto CTU, non avendo riscontrato sostanziali difformità della situazione attuale rispetto a quella catastale, non ha dovuto procedere ad alcuna variazione per l'aggiornamento catastale. Infatti nella planimetria catastale (allegato n. 7) si riscontra la seguente difformità rispetto alla situazione attuale: manca l'ampliamento al piano seminterrato adibito ad autorimessa.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Serdiana Foglio 10 Mappale 208.

Il sottoscritto CTU, non avendo riscontrato sostanziali difformità della situazione attuale rilevata rispetto a quella catastale, non ha dovuto procedere ad alcuna variazione per l'aggiornamento catastale.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Serdiana Foglio 10 Mappale 139.

Il sottoscritto CTU, non avendo riscontrato sostanziali difformità della situazione attuale rilevata rispetto a quella catastale, non ha dovuto procedere ad alcuna variazione per l'aggiornamento catastale.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Serdiana Foglio 10 Mappale 140.

Il sottoscritto CTU, non avendo riscontrato sostanziali difformità della situazione attuale rilevata rispetto a quella catastale, non ha dovuto

procedere ad alcuna variazione per l'aggiornamento catastale.

Risposta al quesito 5.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere al Comune di Sordiana il certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 10), rilasciato in data 18.06.2009, dal quale risulta che i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Sordiana Foglio 10 Mappale 139 e 140 ricadono in zona urbanistica "H" di fascia di rispetto, sottozona "H2" di rispetto della Strada Statale n. 387, mentre il terreno censito al N.C.T. del Comune di Sordiana Foglio 10 Mappale 208 ricade in zona urbanistica "E", sottozona "E1", e parte in zona "H" di fascia di rispetto, sottozona "H2" di rispetto della Strada Statale n. 387, del P.U.C. vigente e della variante n° 5 al P.U.C. adottata.

Risposta al quesito 6.

Il sottoscritto CTU ha constatato, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sordiana, che l'immobile pignorato risulta realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 12 del 01.07.1996 (allegato n. 11) e relativo progetto approvato (allegato n. 12) e della Concessione Edilizia n°53 del 05.11.1999 (allegato n. 13) e relativo progetto approvato (allegato n. 14). Risulta inoltre rilasciata una Concessione Edilizia n° 15 del 13.06.2007 (allegato n. 16) con relativo progetto approvato (allegato n. 17) e relazione tecnica (allegato n. 18), per l'ampliamento del fabbricato. Il sottoscritto CTU ha constatato le seguenti modifiche realizzate in violazione delle norme urbanistico-edilizie: ampliamento al piano seminterrato, originando un'autorimessa.

Per l'immobile in questione risulta rilasciato il certificato di abitabilità n° 3 del 09.05.2006 (allegato n. 15).



Risposta al quesito 7.

- Immobile ubicato a Serdiana nella Località S'Acqua sa Murta con accesso dalla Strada Statale n. 387 censito al N.C.E.U. del Comune di Serdiana al foglio 10, mappale 278.

Il sottoscritto CTU, considerato il pignoramento dell'unità unità immobiliare, può affermare che è possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Serdiana Foglio 10 Mappale 208.

Il sottoscritto CTU, considerato il pignoramento dell'unità unità immobiliare, può affermare che è possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Serdiana Foglio 10 Mappale 139.

Il sottoscritto CTU, considerato il pignoramento dell'unità unità immobiliare, può affermare che è possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Serdiana Foglio 10 Mappale 140.

Il sottoscritto CTU, considerato il pignoramento dell'unità unità immobiliare, può affermare che è possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

Risposta al quesito 8.

- Immobile ubicato a Sordiana nella Località S'Acqua sa Murta con accesso dalla Strada Statale n. 387 censito al N.C.E.U. del Comune di Sordiana al foglio 10, mappale 278.

L'immobile è pignorato per intero con un unico proprietario.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Sordiana Foglio 10 Mappale 208.

L'immobile è pignorato per intero con un unico proprietario.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Sordiana Foglio 10 Mappale 139.

L'immobile è pignorato per intero con un unico proprietario.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Sordiana Foglio 10 Mappale 140.

L'immobile è pignorato per intero con un unico proprietario.

Risposta al quesito 9.

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere, dall'atto di Atto di compravendita a rogito Notaio Ercole Bartoli in data 13.04.2006, repertorio n. 109894, volume 23324; registrato a Cagliari il 19.04.2006 al n° 2707 (allegato n. 19), di proprietà del sig. _____, il quale attualmente occupa l'immobile.

Si evidenzia che l'atto di vendita ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Inoltre da accurate verifiche presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e presso la locale autorità di pubblica sicurezza non risultano contratti di locazione.

Risposta al quesito 10.

Tutti gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dal debitore

pignorato.

Risposta al quesito 11.

Il sottoscritto CTU non ha riscontrato sugli immobili pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Ed inoltre non ha rilevato l'esistenza di vincoli di natura condominiale.

Risposta al quesito 12.

Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali e di usi civici.

Risposta al quesito 13.

- Immobile ubicato a Sordiana nella Località S'Acqua sa Murta con accesso dalla Strada Statale n. 387 censito al N.C.E.U. del Comune di Sordiana al foglio 10, mappale 278.

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. Come la dottrina estimale insegna, 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 allo stato 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).

Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, 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 1.150,00 ed €/mq 1.350,00.

Il valore unitario è stato assunto pari a €/mq 1.250,00.

Computo estimativo

In base alle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica (allegato n. 9), risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprehensive di tamponature e tramezzi):

<u>1) superficie unità immobiliare</u>	<u>mq</u>	<u>217,75</u>
<u>2) superficie autorimessa</u>	<u>mq</u>	<u>98,42</u>
<u>3) superficie loggiato</u>	<u>mq</u>	<u>65,00</u>

Adottando opportuni coefficienti, si sono ottenute le seguenti superfici ragguagliate:

<u>1) superficie unità immobiliare</u>	<u>mq</u>	<u>217,75 x 1,00 = mq 217,75</u>
<u>2) superficie autorimessa</u>	<u>mq</u>	<u>98,42 x 0,40 = mq 39,37</u>
<u>3) superficie loggiato</u>	<u>mq</u>	<u>65,00 x 0,30 = mq 19,50</u>

La superficie ragguagliata totale dell'immobile è quindi pari a: **mq 276,62.**

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

€/mq 1.250,00 x mq 276,62 = € 345.775,00 arrotondato a

€ 346.000,00.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Serdiana Foglio 10 Mappale 208.

Con lo stesso procedimento estimativo e attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione, consistenza, indice di fabbricabilità fondiario, condizioni di mercato), si è determinata una valutazione oscillante tra €/mq 3,20 ed €/mq 3,80.

Il valore unitario è stato assunto pari a €/mq 3,50.

Sulla base delle considerazioni predette, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame il seguente valore commerciale:

€/mq 3,50 x mq 1.630,00 = € 5.705,00 arrotondato a **€ 5.700,00**.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Sordiana Foglio 10 Mappale 139.

Con lo stesso procedimento estimativo e attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione, consistenza, indice di fabbricabilità fondiario, condizioni di mercato), si è determinata una valutazione oscillante tra €/mq 3,10 ed €/mq 3,70.

Il valore unitario è stato assunto pari a €/mq 3,40.

Sulla base delle considerazioni predette, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame il seguente valore commerciale:

€/mq 3,40 x mq 5.020,00 = € 17.068,00 arrotondato a **€ 17.000,00**.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Sordiana Foglio 10

Mappale 140.

Con lo stesso procedimento estimativo e attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione, consistenza, indice di fabbricabilità fondiario, condizioni di mercato), si è determinata una valutazione oscillante tra €/mq 3,10 ed €/mq 3,70.

Il valore unitario è stato assunto pari a €/mq 3,40.

Sulla base delle considerazioni predette, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame il seguente valore commerciale:

€/mq 3,40 x mq 3.235,00 = € 10.999,00 arrotondato a **€ 11.000,00**.

5. CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con gli allegati e la documentazione fotografica.

Cagliari li, 08.10.2009

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Gianluca Deidda