

TRIBUNALE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
ISCRITTO AL N°31/19
DEL RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI CIVILI

CONTRO:

[REDACTED]

PROMOSSO DA:

[REDACTED]

Procuratore: Avv. Ilaria Imperatrice

CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Flaminia Ielo

C.T.U. Dott. Ing. Monica Governi
Viale Poetto, 38
09126 - Cagliari (CA)

Monica Governi



ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

Nel corso dell'udienza del 13 gennaio 2022 il G.E. dott.ssa Ielo Flaminia conferiva alla sottoscritta Dott. Ing. Monica Governi, con studio professionale in Cagliari, viale Poetto n.38, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.5962, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio in relazione alla causa iscritta al n. 31/19 del Ruolo Generale promossa dal [REDACTED] in proprio e quale titolare della omonima ditta, contro [REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED], al fine di eseguire accertamenti tecnici relativi ai beni immobili siti in comune di Sestu (CA) S.S. 131 identificati al C.T. con i dati:

- 1- F. 3 part. 102, classe seminativo 4, superficie 4890 mq, reddito dominicale € 5,05, reddito agrario € 5,05;
- 2- F. 3 part. 370, classe seminativo 4, superficie 55 mq, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,06;
- 3- F. 3 part. 378, classe seminativo 3, superficie 23.875 mq, reddito dominicale € 55,49, reddito agrario € 36,99.

Prestato il giuramento di rito, la sottoscritta accettava l'incarico di rispondere, entro il termine di 30 giorni dalla prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata per il **11/10/2022**, ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati:

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

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;

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;

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;

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo 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.;

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



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

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

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli 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;

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 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);

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

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

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

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

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

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

c) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) **invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza** fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;

f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari alla verifica delle informazioni riportate nella documentazione in atti e alle valutazioni richieste è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione presente nel fascicolo;
- sopralluogo presso i terreni oggetto del procedimento;
- rilievo fotografico dell'immobile;
- reperimento della cartografia per l'inquadramento territoriale;
- accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sestu;
- esame delle previsioni urbanistiche definite nello strumento vigente;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Cagliari;
- acquisizione dell'atto di provenienza;

Per il corretto espletamento del mandato, è stata altresì condotta una approfondita ricerca di mercato al fine di ottenere i giusti riscontri in ordine all'attendibilità della stima.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni oggetto del procedimento sono i seguenti: Terreni siti nel comune di Sestu (CA) S.S. 131 e censiti al C.T.:

- 1- F. 3 part. 102, classe seminativo 4, superficie 4890 mq, reddito domenicale € 5,05, reddito agrario € 5,05;
- 2- F. 3 part. 370, classe seminativo 4, superficie 55 mq, reddito domenicale € 0,06, reddito agrario € 0,06;
- 3- F. 3 part. 378, classe seminativo 3, superficie 23.875 mq, reddito domenicale € 55,49, reddito agrario € 36,99;

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

Per facilità di lettura, si riportano di seguito i quesiti e le relative risposte.

QUESITO N.1

PROVVEDA – PRIMA DI TUTTO – A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA PER IL DEBITORE PREDISPOSTA DA QUEST'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta in data 01/02/2022 ha provveduto all'invio dell'informativa per il debitore, congiuntamente alla comunicazione di avvio delle operazioni peritali.

L'informativa è stata inviata a mezzo di raccomandata A/R congiuntamente alla comunicazione di inizio delle operazioni peritali. La raccomandata A.R. (n.20039101811-4) destinata alla [REDACTED], spedita all'indirizzo: [REDACTED] è rientrata al mittente in quanto il destinatario è risultato sconosciuto.



La raccomandata A.R. (n. 20039101805-6) destinata al [REDACTED] spedita all'indirizzo: [REDACTED] è stata recapitata in data 07/02/2022.

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

Dall'esame dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza degli stessi ai sensi dell'art. 567, 2° comma, C.P.C. e precisamente risulta allegata la certificazione notarile a firma del notaio Dott.ssa Caterina Siano.

La scrivente ha provveduto ad integrare la documentazione con la visura storica per immobile e l'estratto di mappa catastale aggiornati al 31/01/2022, oltre all'ispezione ipotecaria del 03/08/2022 e all'atto di provenienza originario.

QUESITO N.2.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

La sottoscritta ha provveduto a ricostruire la storia ipocatastale dei beni in oggetto del presente procedimento relativa al ventennio.

Provenienza del bene

I riferimenti catastali - Comune di Sestu C.T. foglio 3, part. 102, 370 e 378, derivano rispettivamente:

- particella 102 risultava così classificata già all'acquisto dell'immobile (anno 1976) da parte della allora [REDACTED];
- particella 370 deriva dal frazionamento della particella 26;
- particella 378 deriva dal frazionamento della particella 30.

Storia ipotecaria ventennale

I terreni sopra indicati o meglio le particelle 102, 26 e 30 (da cui sono state successivamente generate, tra le altre, la part.370 e la 378) del Foglio 3 ricadenti nel C.T. del Comune di Sestu (CA) sono pervenute alla società "[REDACTED]" in data 07/12/1976 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Vacca rep.17542/4960 registrato a Cagliari il 24/12/1976 al n. 12625 serie 1, trascritto a Cagliari il 05/01/1977 ai nn. 140/116.

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile, con atto del 16/12/1980 la [REDACTED] ha assunto veste di società a responsabilità limitata con la denominazione di [REDACTED] a seguito di atto a rogito del Notaio Ernesto Marciano di Venezia del 05/12/2003 rep. 30435. Detta società è stata sciolta e posta in liquidazione per volontà di tutti i soci.

Formalità pregiudizievoli:

Nota di trascrizione: pignoramento trascritto a Cagliari il 19/02/2019 ai nn. 4824/3722.

a favore di: [REDACTED] in forza di atto del Tribunale di Cagliari del 07/01/2019 rep. 6705;

contro: [REDACTED];



Servitù:

di elettrodotto in favore di ENEL di cui alla scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni in data 03/04/1974 dal Notaio Arturo Saba di Cagliari, registrata a Cagliari il 06/04/1974 al n. 11027 serie 2, trascritta a Cagliari il 11/04/1974 ai nn. 7779/6734, non trascritta ma risultante dal rogito di provenienza.



QUESITO N.2.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

La sottoscritta ha acquisito l'estratto di mappa catastale dei beni oggetto del presente procedimento, depositato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari (Allegato n.09) e inoltre in data 11/03/2022 ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni in oggetto (Allegato n.11).

QUESITO N.2.D

ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI

La sottoscritta ha integrato la documentazione in atti acquisendo:

- atto di compravendita del 07/12/1976, rogante: dott. Roberto Vacca, repertorio n. 17542/4960, registrato a Cagliari il 24/12/1976 al n. 12625 serie 1, trascritto a Cagliari il 05/01/1977 ai nn. 140/116 relativamente agli immobili siti nel Comune di Sestu (CA) e censiti al C.T. foglio 3, part. 102, 26 e 30;

a favore di: [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1;

contro: [REDACTED] (comproprietario);

contro: [REDACTED] (comproprietario);

QUESITO N.2.E

VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBAIA 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 presente procedimento è riferito alla società: [REDACTED]

La sottoscritta ha richiesto il certificato di



stato civile dell'allora amministratore Sig. [REDACTED], da cui si evince come il sig. [REDACTED] ha [REDACTED] e che i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art.288 della Legge 151/1975.

QUESITO N.3

DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO ALL'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.);

I terreni oggetto delle presente procedura sono ubicati in prossimità della S.S. 131 all'altezza del km 14,300 e in corrispondenza quadrante ovest rispetto al centro abitato di Sestu, relativamente a breve distanza dal confine con il comune di San Sperate.

Essi sono raggiungibili dal centro abitato di Sestu percorrendo via Giulio Cesare, sino a superare la località "Sa Cantonera" e la località "Sa Perda" per poi svoltare a destra e procedere lungo la S.S. 131 in direzione Monastir. Poiché i terreni si trovano sul lato opposto della strada statale, occorre percorrere questa sino al raggiungimento dello svincolo atto a consentire l'inversione di marcia e ubicato nei pressi del centro commerciale denominato "Emmezeta".

Effettuata l'inversione di marcia, la S.S. 131 dovrà essere percorsa per circa 1.500 m per poi svoltare a destra e dopo circa 200 m, nuovamente a destra (incrocio prossimo alla comunità terapeutica), la strada bianca in cui ci si immette andrà percorsa per circa 500 m per poi svoltare ancora una volta a destra sino al successivo cambio di direzione della strada, i terreni si trovano sul lato destro.

La posizione dei terreni è individuata dalle coordinate geografiche: 39°20'01.9"N 9°03'06.9"E

In data 25/02/2022 la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo presso i terreni censiti al C.T. foglio 3 part. 102, 370 e 378, le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 15.30 e si sono svolte alla presenza dell'ing. Francesco Consalvo (assistente del CTU). Nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha potuto prendere visione dei luoghi ed eseguire un dettagliato fotografico degli stessi, a cui ha seguito la predisposizione dell'Allegato n.03.

I dati di superficie dei terreni sono stati desunti dalle visure catastali.

I terreni individuati dal numero di particella 310 e 378 sono contigui mentre la particella 370 non confina con le altre due costituenti il compendio immobiliare.

Nello specifico la particella: 102 (F.3) della superficie pari a 4.890 mq confina ad ovest con la strada denominata "bia de matta", a est e a sud con la particella 378, mentre a nord con la part. 25. Essa ha una forma rettangolare con uno dei lati lunghi disposti parallelamente alla strada comunale "bia de matta", la giacitura è pressoché piana, l'area non è recintata, il terreno non risulta coltivato.

La particella 370 (F.3) ha una forma triangolare, una superficie catastale pari a 55 mq e confina a nord con la part. 372 a est con la 371 e a sud con la 422.

Infine la part. 378 (F.3) della superficie pari 23.875 mq confina a ovest con le particelle 25 e con la 380, a est con le particelle 379 e con la 381 a sud con le particelle 422 e 376 e a ovest con le particelle 102, 415 e 417. Il lotto ha una forma irregolare, una giacitura per lo più piana ed è parzialmente recintato. Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di rilevanti cumuli di terreno da riporto, provenienti con molta probabilità da scavi eseguiti in altro luogo, si tratta di terra sciolta che occupa una superficie stimata pari a circa il 20% dell'area totale dell'appezzamento, l'altezza del materiale accumulato è variabile e si stima sia in media pari a circa 1,10 m. Nessuno dei terreni oggetto del presente procedimento confina in maniera diretta con la strada statale, pur essendo ubicati a ridosso di essa.

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di due linee elettriche che per quanto è stato possibile appurare, dovrebbero essere di media tensione.

La prima linea elettrica scorre grosso modo parallelamente alla strada statale ed è sostenuta da tralicci in acciaio la seconda invece scorre ortogonalmente rispetto alla strada statale ed è sostenuta da pali.

La consistenza del compendio così come indicata nelle visure catastali, risulta essere la seguente:

riferimenti catastali (C.T.)	Sup. (mq)	Qualità/classe	Reddito domenicale (€)	Reddito agrario (€)
F. 3 part. 102	4.890	Seminativo 4	5,05	5,05
F. 3 part. 370	55,00	Seminativo 4	0,06	0,06
F. 3 part. 378	23.875	Seminativo 3	55,49	36,99

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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;

La descrizione dei beni è conforme con quella indicata nel pignoramento.

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;

Sulle particelle oggetto del presente procedimento non sono presenti fabbricati.

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; QUANTIFICHÌ 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;

Dall'analisi delle Piano Urbanistico del Comune di Sestu e dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di data 11/03/2022, i terreni oggetto del presente procedimento risultano:

- part. 102 (F.3 del C.T.) ricade per il 93% circa in zona D2 (artigianale, commerciale e di deposito – di nuovo insediamento) e per il restante 7% circa in zona omogenea E (agricola) sottozona E1 aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- part. 370 e 378 (F.3 del C.T.) ricadono in zona D2 (artigianale, commerciale e di deposito – di nuovo insediamento).

Si riporta di seguito lo specchio con l'indicazione delle superfici che ricadono nelle sottozone urbanistiche E1 e D2:

num. particella	Sup. totale (mq)	Incidenza sottozona E1 (%)	Sup. in sottozona E1 (mq)	Incidenza sottozona D2 (%)	Sup. in sottozona D2 (mq)
102	4.890,00	7%	342,30	93%	4.547,70
370	55,00	-	-	100%	55,00
378	23.875,00	-	-	100%	23.875,00
Totali:	28.820,00		342,30		28.477,70

Lo strumento urbanistico del Comune Sestu, per le zone e sottozone urbanistiche sopra indicate prevede:

Zona omogenea E - agricola:

La zona E è regolamentata dal Titolo IV delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC nello specifico dagli articoli dal num. 8 al num. 16quater, combinati con l'art.26 della L.R. n.8 del 23/04/2015.

La zona omogenea E risulta suddivisa nelle sottozone: E1, E2 ed E5, **quella di interesse per la presente procedura è la sottozona E1**, le aree ricadenti in tale sottozona sono definite come: *“parti del territorio dotate di impianti di irrigazione realizzati dai Consorzi di Bonifica della Sardegna Meridionale ovvero utilizzando acqua proveniente da pozzi, e pertanto suscettibili di prevalente utilizzazione agricola speciale con colture pregiate tipiche (orti, frutteti, vigneti, etc...)”*

Criteri di edificazione:

Nella zona agricola sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse), all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo (trattati negli artt. 14, 14 bis, 14 ter e 15 del norme tecniche di attuazione del PUC);
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;



Edificabilità:

Gli Indici di edificabilità validi per la sottozona E1 sono:

- per i fabbricati di cui alla precedente lettera a): 0,20 mc/mq;
- per le residenze l'indice è pari a 0,03 mc/mq, (le volumetrie residenziali sono aggiuntive rispetto a quelle ammissibili per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma).
- per i fabbricati di cui alla precedente lettera c): 0,01 mc/mq;
- per le strutture di cui alla precedente lettera d): fino a 0,10 mc/mq, con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di edificazione potrà essere variato nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico.

Distacchi dei fabbricati dai confini:

La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non può essere inferiore a m 8,00 e dal filo delle strade pubbliche del territorio o dalla strada di accesso al lotto non inferiore a m 15,00.

Accesso al lotto:

L'accesso al lotto deve avvenire mediante una strada di penetrazione, di larghezza non inferiore a m 4,00, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.

Lotto minimo d'intervento:

Il lotto minimo d'intervento ai fini edificatori è stabilito nel caso specifico (dunque per la sottozona E1) come:

- per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola: Ha 1,00 salvo che per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali la superficie minima di intervento è stabilita in Ha 0,50;
- per le residenze la superficie minima d'intervento è stabilita in Ha 1,00 per le zone E1

Inoltre nella zona omogenea E, il volume fondiario previsto dalle norme di zona del P.U.C. per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola, riferito a più lotti, può essere utilizzato concentrato/accorpato su un unico lotto se sussistono le seguenti condizioni:

- tutti i lotti appartengono ad un'unica proprietà;
- la superficie complessiva dei lotti non risulti inferiore a 1,5 volte quella del lotto minimo d'intervento;
- il volume complessivo, nel lotto in cui si realizza l'accorpamento, non superi quello risultante dalla somma dei volumi proponibili nei singoli lotti presi in considerazione e siano rispettate tutte le rimanenti prescrizioni di zona;
- i lotti, in numero non superiore a tre, devono distare in linea d'aria non più di un ed avere un'unica destinazione culturale;
- l'edificazione deve avvenire nel lotto di maggiori dimensioni; il progetto deve chiaramente differenziare le volumetrie in capo a ciascun lotto;
- per i lotti di cui non è prevista l'edificazione il proprietario deve presentare apposito atto, regolarmente registrato e trascritto, contenente la condizione di totale inedificabilità di tali lotti, ai sensi dell'art. 7 della Circolare EE.LL.FF.UU. n° 1 del 10.05.1984.

Zona omogenea D - industriale, artigianale, commerciale e di deposito:

La zona D è regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC nello specifico dall'art.17, 19ter, oltre che l'allegato 3 relativo alle Norme di Attuazione delle aree produttive attestate lungo la ex S.S. 131.

L'art. 8 dell'allegato 3 alle NTA del PUC definisce le zone come D – "industriali, artigianale, commerciali e di deposito", e le suddivide in due sottozone:

D1: di consolidamento delle attività esistenti;

D2: di nuovo insediamento;

La zona omogenea D è preposta ad ospitare le sedi per la produzione di beni e di servizi, le aree facenti parte di tale zona, sono destinate ad accogliere piccole e medie industrie non altamente inquinanti, imprese artigianali, commerciali e di deposito, aziende per la conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e della pesca.

L'insediamento è costituito in generale da:

- edifici veri e propri adibiti alla produzione, commercializzazione, deposito etc.;
- le strutture tecnologiche;
- i piazzali scoperti di servizio;
- i locali per uffici e le attività sociali e di ristoro dei lavoratori;
- i parcheggi;
- l'abitazione del personale di custodia.

Le destinazioni d'uso prevalenti, sono:

- Attività industriali ed artigianali di piccola e media dimensione;
- Artigianato di servizio;
- Attività di piccola e media industria agro-alimentare;
- Attività commerciali complementari;
- Attività commerciali all'ingrosso e di deposito;
- Servizi sociali e sportivo ricreativi per i dipendenti, locali di ristoro, mense ecc.

Nella zona omogenea D e nelle sottozone è vietata l'edificazione di locali per abitazione, fatta eccezione per quelli del personale di custodia.

All'interno di essa possono essere edificati uffici, attrezzature di servizio e di strutture di svago aziendali (campi gioco, sale ritrovo ecc.).

L'accesso ai lotti deve avvenire sempre dalla viabilità di servizio che si innesta sulle strade comunali, provinciali e statali, queste non potranno essere utilizzate per l'accesso diretto ai lotti.

L'edificazione è vincolata alla cessione di una quota parte di superficie secondo le percentuali stabilite nelle norme di sottozona e specificate nei singoli piani attuativi, da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde pubblico, parcheggi escluse le sedi viarie per l'accesso ai lotti) che può interessare anche la fascia di rispetto lungo la SS 131 o altra viabilità provinciale e comunale, che può essere ulteriormente sistemata a verde in quanto quota di urbanizzazione secondaria.

Nelle aree attestate in prossimità dei collegamenti viari, come quelle oggetto della presente procedura, è prevista la realizzazione di fasce di rispetto e di filtro.

Queste ultime variano in base alle dimensioni e alle classificazioni delle strade, nel caso specifico l'art.35 dell'allegato 3 alle NTA del PUC indica che l'ANAS (compartimento Sardegna) ha stabilito per l'intero tracciato della SS.131 un'unica classificazione di tipo C a cui corrisponde una fascia di rispetto pari a 30 m.

Le fasce di rispetto fanno parte della superficie territoriale dell'area d'intervento e all'interno di essa può essere localizzata la quota di superficie in cessione secondo la percentuale stabilita dalle norme di sottozona.

All'interno delle fasce di rispetto è vietata l'edificazione a qualsiasi uso destinata: sono consentite solo quelle opere di allacciamento viario e tecnologico necessarie per il corretto funzionamento del piano e/o le opere di urbanizzazione secondaria quando tali aree vengono cedute in quota del 20% per le zone D2.

Eventuale quota parte della fascia di rispetto rimasta libera dalla cessione, può essere considerata come facente parte dei lotti fondiari, per cui pur non essendo edificabile è considerata superficie fondiaria ai fine del calcolo della volumetria edificabile in funzione dell'indice fondiario di zona.

L'edificazione nella sottozona D2 avviene attraverso piano attuativo, e nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- l'intervento edificatorio dovrà interessare l'ambito di intervento (comparto) individuato in cartografica;
- il rilascio della concessione edilizia nei singoli lotti è subordinato esclusivamente alla sottoscrizione di una convenzione in cui i richiedenti si impegnano;



- alla realizzazione e cessione della viabilità di rilevante interesse per l'attuazione del Piano (viabilità di accesso al comparto dalla strada di servizio e dalle strade provinciali, comunali, complanari di servizio alla S.S. 131, e dal vecchio tracciato della S.S. 131);
- alla cessione gratuita di aree per servizi, verde e parcheggi nella misura del 10% della superficie dell'intero comparto;
- alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria (acque bianche e nere, reti idriche, reti di illuminazione, impianto di depurazione se necessario).

I parametri per l'edificazione sono:

- a) il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto fondiario non dovrà superare il valore di 0,40;
- b) l'indice fondiario esteso al lotto fondiario non dovrà superare il valore di 4 mc/mq. Ai fini del computo dei suddetti indici non vengono considerate le superfici dei locali per volumi tecnici (cabine elettriche, impianti di climatizzazione etc.) per le autorimesse totalmente interrate o parzialmente per almeno 2/3 della loro altezza;
- c) i fabbricati dovranno distare dai confini del lotto verso le strade, che vengono utilizzate per l'accesso carrabile principale, almeno ml.15,00 e dagli altri confini del lotto almeno mt. 8,00 comprese le strade interne.

Nella sottozona D2 inoltre possono essere attuate iniziative edificatorie di tipo commerciale (secondo la L.R. 18 Maggio 2006 n. 5 - Deliberazione G. R. 29 Dicembre 2000 n. 55/108), nel rispetto delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superfici di vendita) ed aree di attuale o nuova localizzazione (Zona omogenea, dimensione demografica del Comune) definite dall'art. 14 dell'allegato 3 delle NTA del PUC e nel rispetto dei relativi standard.

Nello specifico nella zona D risultano ammissibili (art. 14 dell'allegato 3 alla NTA del PUC):

- Esercizi singoli prevalentemente o elusivamente alimentari: $250\text{mq} \leq SV \leq 7.000\text{mq}$;
- Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari: $5.000\text{mq} \leq SV \leq 10.000\text{mq}$ con presenza di un supermercato o ipermercato con SV maggiore del 70% della totale SV;
- Esercizi singoli e centri commerciali prevalentemente o esclusivamente non alimentari.

Le aree oggetto del presente procedimento inoltre, ricadono all'interno del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) approvato con deliberazione dell'Autorità di Bacino n.2 del 15/03/2016 pubblicata nel BURAS n.15 del 31/03/2016, rispetto alla cui cartografia le particella 102 e 378 non risultano individuate all'interno delle tavole relative alla pericolosità di alluvione e di quelle di rischio alluvione, ma risultano inserite in quella relativa al danno potenziale, in parte nella classe di danno potenziale D2 e in parte nella classe D3.

Invece la particella 370 non risulta individuata all'interno delle tavole relative alla pericolosità di alluvione e di quelle di rischio alluvione, ma risulta inserita in quella relativa al danno potenziale nella classe di danno potenziale D2.

Le due classi di danno potenziale sono definite rispettivamente:

danno potenziale D2 – medio: *“Aree con limitati effetti sulle persone e sul tessuto socio-economico. Aree attraversate da infrastrutture secondarie e attività produttive minori, destinate sostanzialmente ad attività agricole o a verde pubblico”.*

danno potenziale D3 – elevato: *“Aree con problemi per l'incolumità delle persone e per la funzionalità del sistema economico, aree attraversate da linee di comunicazione e da servizi di rilevante interesse, e sedi di importanti attività produttive”.*

Tutti i terreni sono assoggettati alle limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea, essendo individuati nelle mappe di vincolo approvate dall'ENAC con Decreto Dirigenziale n.4 del 04/06/2013, all'interno della superficie orizzontale esterna (OHS) di quota pari a 146,68 m (tale



assoggettamento, di fatto, si riferisce alla quota massima di edificazione consentita, ben al di sopra di quella massima consentita della strumento urbanistico comunale).

I mappali 102 e 378 risultano anche attraversati da elettrodotto che genera una fascia di rispetto di cui la distanza di prima approssimazione (DPA) stabilita dal gestore in funzione del tipo di linea, di conduttori e di sostegno arriva sino a circa 10 m. nel caso di linee di media tensione (MT) e di cui si dovrà tener conto nell'attuazione del comparto.

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; ALLEGHI, IN QUESTO CASO, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE;

I terreni oggetto delle procedura possono essere venduti in singoli lotti:

Lotto n. 1: composto dalla particelle 102 (F.3 del C.T.) per un totale di mq 4.890.

Lotto n. 2: composto dalla particelle 370 (F.3 del C.T.) per un totale di mq 55.

Lotto n. 3: composto dalle particelle 378 (F.3 del C.T.) per un totale di mq 23.8750.

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;

Gli immobili non risultano pignorati pro quota bensì per l'intero.

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);

Premesso che i beni oggetto del presente procedimento sono costituiti da terreni prevalentemente edificabili, la sottoscritta corso del sopralluogo del 25/02/2022 ha potuto accertare che gli stessi sono liberi.



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;

Il presente quesito non è applicabile ai beni oggetto del presente procedimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N.11

INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ;

Sui beni pignorati non sono presenti vincoli artistici né storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 SUDETTI TITOLI;

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

Si evidenzia tuttavia che le particelle individuate con i numeri: 102 e 378 sono gravate da servitù (a favore di ENEL) in quanto attraversate da l'elettrodotto che genera una fascia di rispetto corrispondente a un DPA pari a circa 10,00 m nel caso delle linee a MT.

Inoltre la progettazione del comparto dovrà essere effettuata nel rispetto delle indicazioni contenute del DPCM 8 luglio 2003 (*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz*) e della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 (*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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;

Al fine di individuare la metodologia estimativa più appropriata per la valutazione dei beni oggetto di stima, la sottoscritta ha svolto un'accurata analisi sull'andamento del mercato con riferimento al segmento in cui ricadono i beni.

Si evidenzia che le indagini riferite alla valutazione di fabbricati, generalmente consentono di reperire un numero adeguato di dati attendibili utili come base per la stima, nel caso specifico, trattandosi di terreni la situazione è più complessa in quanto i dati di mercato sono meno omogenei, complice il fatto che le transazioni sono in numero minore, rispetto ai fabbricati, inoltre molto spesso non sono presenti valori di riferimento.

Al fine di stimare le aree ricadenti nella sottozona D2, la sottoscritta in prima battuta ha ritenuto di procedere attraverso un metodo indiretto basato sul valore di trasformazione, consistente nell'ipotizzare l'intervento progettuale appunto di trasformazione urbanistico/edilizia delle aree, tenendo conto delle



previsioni dello strumento urbanistico comunale, e detraendo da questo tutti i costi di trasformazione oltre che il profitto spettante al soggetto che promuove l'intervento, per arrivare così alla determinazione del valore unitario dell'area.

L'indagine di mercato effettuata, ha però evidenziato che le attività presenti lungo il tratto della nuova S.S. 131 in prossimità delle aree oggetto di stima sono numericamente scarse, e che in alcuni casi i fabbricati in vendita se pur in uso e ben conservati sono piuttosto datati, pertanto non idonei come base per la costruzione del prezzo unitario dell'oggetto edilizio finito da porre alla base della stima.

A questi elementi di incertezza si aggiunge il fatto che lo sviluppo dell'asse viario non ha costituito un'attrazione ai fini dello sviluppo edilizio/urbanistico della zona, a differenza con quanto invece accade lungo la ex S.S. 131, dove le attività commerciali/artigianali sono presenti e sono oggetto di richiesta di mercato.

La staticità della zona in questione è confermata, a parere della sottoscritta, dall'evidenza che nonostante il PUC attualmente in vigore sia stato adottato in via definitiva dal Commissario ad Acta nel 2009 (con delibera n.1 del 02.02.2009), successivamente sia stato dichiarato coerente con determinazione della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia n. 2564/D.G. del 24/11/2009 e adeguato alle prescrizioni impartite appunto dal provvedimento di coerenza nel 2010 (pubblicato nel B.U.R.A.S. il 06/05/2010), le aree che si sviluppano lungo la S.S.131, ad oggi, non sono state oggetto di rilevanti trasformazioni edilizio/urbanistiche. Infatti prevalentemente i comparti individuati dal PUC sono ancora privi di piano attuativo e dunque della prospettiva di un imminente sviluppo edificatorio.

Inoltre, con sempre maggior frequenza, le aree ricadenti in zona D vengono acquistate per essere destinate all'installazione di impianti fotovoltaici. Tale fenomeno è dovuto in parte al sovradimensionamento a livello comunale di tali zone, oltre che alle tempistiche necessarie per l'attuazione, e in parte per il fatto che dal punto di vista autorizzativo l'installazione di un impianto fotovoltaico avviene con maggiore facilità.

La sottoscritta ha eseguito la stima dei beni oggetto del presente procedimento mediante comparazione diretta, a tal fine ha effettuato una dettagliata analisi di mercato, basata sulla verifica degli annunci immobiliari di compravendita inerenti beni aventi caratteristiche comparabili con quelle dei beni oggetto del presente procedimento oltre che raccogliendo informazioni presso le agenzie immobiliari della zona.

L'indagine di mercato portata avanti, ha consentito di attribuire alle aree i valori sotto indicati:

	Comune di	Foglio	part.	Sottozona Urbanistica	Superficie (mq)	Valore Unit. (€/m ²)	Totale (€)	Totale Lotto
Lotto 1	Sestu	3	102	E1	342,30	3,00	1.026,90	91.980,90
				D2	4.547,70	20,00	90.954,00	
Lotto 2	Sestu	3	370	D2	55,00	18,00	990,00	990,00
Lotto 3	Sestu	3	378	D2	23875,00	20,00	477.500,00	477.500,00

Al prezzo sopra indicato, relativo alla particella 378 andranno dedotti i costi per la rimozione e il conferimento a discarica del terreno accumulato su di esso (Allegato 13) valutato pari a circa 5.252 mc per un costo stimato pari a € 207.400,00 circa.

Il valore del compendio immobiliare al netto dei costi per in carico, trasporto e conferimento a discarica del del terreno accatastato sulla particella 378 risulta essere:

	Comune di	Foglio	part.	Sottozona Urbanistica	Superficie (mq)	Valore Unit. (€/m ²)	Totale (€)	Totale Lotto
Lotto 1	Sestu	3	102	E1	342,30	3,00	1.026,90	91.980,90
				D2	4.547,70	20,00	90.954,00	
Lotto 2	Sestu	3	370	D2	55,00	18,00	990,00	990,00
Lotto 3	Sestu	3	378	D2	23.875,00	11,31	270.138,55	270.138,55
totale:							363.109,45	

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;

Il bene oggetto del presente procedimento non ricade all'interno di un condominio, pertanto il presente quesito non risulta applicabile al caso specifico.

CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico la scrivente, convinta di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti assegnati, rimette all'ill.mo Giudice la presente relazione, composta da n°17 pagine e n°13 allegati restando a disposizione per ulteriori chiarimenti. La medesima viene sul portale del tribunale insieme alla parcella degli onorari e delle spese.

Allegati

1. Verbale di sopralluogo;
2. Inquadramento territoriale;
3. Rilievo fotografico;
4. Stralcio della CTR;
5. Stralcio della zonizzazione del PUC
6. Certificato di stato civile del rappresentante legale della società SEVI Srl;
7. Atto di provenienza del bene;
8. Visure catastali;
9. Estratto di mappa catastale;
10. Ispezione ipotecaria;
11. Certificato di destinazione urbanistica;
12. Riscontro del comune su presenza di pratiche edilizie;
13. Computo metrico estimativo relativo ai costi di pulizia della particelle 378 (F.3);

Cagliari, 01/09/2022

Il C.T.U.

Ing. Governi Monica

