

Firmato digitalmente da

**SAMUEL
SALIS**

C = IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

studio di consulenza tecnica

ST.ING.

Dott. Ing. SAMUEL SALIS

09131 C A G L I A R I - via Chiabrera, 26

tel. 070 520425 cell. 3204125047

E-mail samuel.salis@tiscali.it

Pec samuel.salis@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 351/2020

CONTRO

oggetto

R.T.U.

RELAZIONE

TECNICA

UFFICIO

comune

DOLIANOVA (SU)

c.t.u.

Dott. Ing. SAMUEL SALIS

giudice

DOTT.SSA FLAMINIA IELO

avvocato

udienza del

29-11-2022 ore 11:00 Stanza n.79 (a.n.)

archivio

R.G. N° 351/2020

PREMESSA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Salis Samuel**, iscritto regolarmente col num. 5697 all'albo degli ingegneri della provincia di Cagliari e iscritto regolarmente all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, in data 11 aprile 2022 veniva nominato C.T.U. dall'ill.mo giudice Dott.ssa **Flaminia Ielo** nell'esecuzione immobiliare n°R.G. 351/2020 R.E. promossa da:

ASTE GIUDIZIARIE.it

• (Mandato conferito a _____
_____ , difesa dall'avv.

contro:

• _____ cietà esecutata avente sede a _____

Lo scrivente, il giorno 17 aprile 2022, mediante istanza telematica dichiarava di accettare l'incarico e prestava giuramento di rito nonché di aver ricevuto via email l'informativa da inviare al debitore e il prospetto riassuntivo non compilato dalla cancelleria con onere a carico del sottoscritto.

Lo scrivente prende atto dei quesiti formanti l'oggetto dell'incarico:

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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente al giudice** quelle mancanti o inidonei;



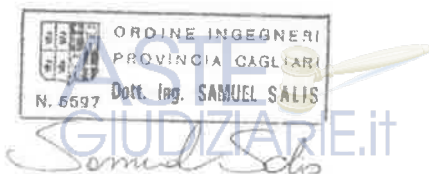
b) **predisponga**, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e 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'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 Pubblica 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 (calpestabile) in mq., confini e dati

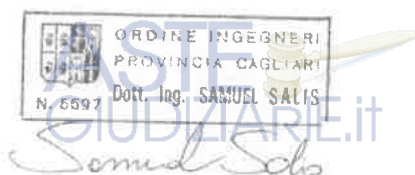


catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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; 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;

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;

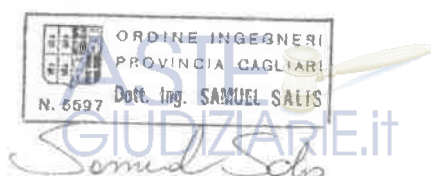
6) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa 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 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;

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

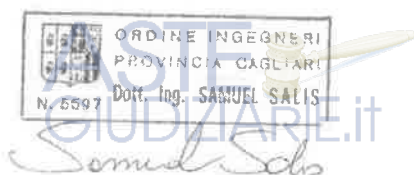
deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato 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;

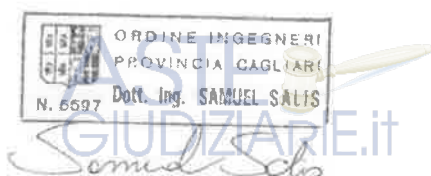
15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

Inoltre il giudice dispone 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) alleggi 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 compresi);

c) alleggi 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



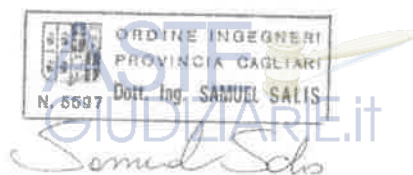
dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

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 procedenti 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 nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";

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.



RELAZIONE

Premessa

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare presente nel fascicolo telematico si rileva che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono meglio descrivibili in tal maniera:

1) Terreno agricolo potenzialmente edificabile, ubicato all'interno del Comune di Dolianova nei pressi del "Monte Arrubiu" zona cave, distinto catastalmente nel Foglio n. **49**, mappale n. **182**, di complessivi mq 18.600 suddivisi nella porzione:

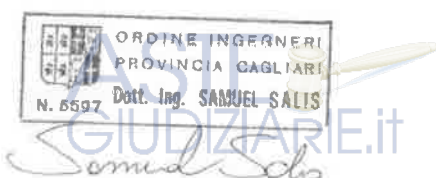
- ✓ AA di mq 11.600 avente qualità Seminativo di classe 3;
- ✓ AB di mq 7.000 avente qualità Pascolo Arborato di Classe U;

Il terreno ricade all'interno della zona "E" ed è caratterizzato dalla presenza di immobili fantasma nonché fatiscanti (ricovero animali) ubicati all'interno della zona perimetrata dalle norme del PAI come Hg3 ove in cui non è consentita l'edificazione;

2) Terreno agricolo orograficamente montagnoso e intercluso, l'unico accesso comodo si ha attraversando l'adiacente sopra descritto terreno (F.49 map. 182). E'ubicato all'interno del Comune di Dolianova nei pressi del "Monte Arrubiu" zona cave, distinto catastalmente nel Foglio n. **50**, mappale n. **16**, di complessivi mq 267.635 suddivisi nella porzione:

- ✓ AA di mq 11.553 avente qualità Pascolo di classe 3;
- ✓ AB di mq 256.082 avente qualità Pascolo Cespugliato di cl. 2;

Il terreno dal punto di vista urbanistico ricade all'interno della zona urbanistica "E" ed è caratterizzato dalla presenza di un corpo edilizio (probabile deposito attrezzi) non accatastato ubicati all'interno della zona



perimetrata dalle norme del PAI come Hg2 ove non è consentita l'edificazione.

PUNTO (1): provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio;

L'esecutato è stato reso edotto dell'informativa e del contestuale inizio delle operazioni peritali il giorno 26/04/2022 a seguito dell'invio di posta raccomandata A/R n. 20012660265-7 spedita il giorno 21/04/2022 dall'U.P. n. 13313 (Via San Benedetto Cagliari) mediante invio cartaceo dell'informativa nonché inizio delle operazioni peritali fissate il giorno 07/05/2022.

PUNTO (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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice quelle mancanti o inidonei;

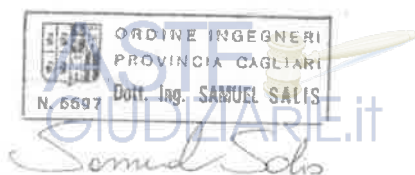
Si riscontra la completezza della documentazione presente nel fascicolo telematico comprensivi degli atti di provenienza ultratrentennali;

b) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Dalla pag. 18 alla pag. 35 dell'**Allegato 1** sono raccolte le visure ipotecarie acquisite onerosamente dal sottoscritto al fine di meglio rispondere al quesito postomi e verificare i documenti telematici presenti agli atti. Si riscontra la completezza della documentazione presente fascicolo telematico ad eccezione delle visure ipotecarie dei registri immobiliari comunque citate nell'atto di provenienza ultratrentennale.

E' stata acquisita la seguente documentazione raccolta nell'**Allegato 1**:

1. Planimetrie catastali;
2. Visure catastali;
3. Visure ipotecarie;



4. Pratica dell'Agenzia delle Entrate;

Dall'analisi dei certificati acquisiti afferenti l'immobile pignorato, esteso ai vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/05/1968

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA DELLA SOCIETA'

Atto del 16/05/1968 registrato a Cagliari il 30/05/1968 n.7867 (Rep. N. 20.098);

2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/09/2003

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA DALLA SOCIETA'

£

£

Atto del 19/09/2003 Pubblico ufficiale PITZORNO MANLIO Sede SASSARI (SS) Repertorio n. 40998 registrato in data - COMRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25704.1/2003 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 06/10/2003;

(vedi da pag. 9 dell'Allegato n.1)

3) ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/2015

Registro Particolare 3067 - Registro Generale 25301.

IPOTECA LEGALE

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 1749/10215 del 14/09/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in DOLIANOVA(CA) SOGGETTO DEBITORE;

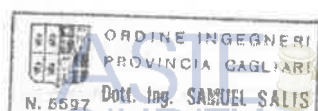
(vedi da pag. 21,34 dell'Allegato n.1)

4) TRASCRIZIONE CONTRO del 18/11/2020

Registro Particolare 21713 - Registro Generale 29727.

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 1558 del 05/11/2020 ATTO ESECUTIVO O



CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti
in DOLIANOVA(CA);

(vedi da pag. 33,34 dell'Allegato n.1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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'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 Pubblica competente, della relativa richiesta;

Dalla pagina 2 alla pagina 17 dell'Allegato n.1 sono presenti: Visure catastali, la mappa dei terreni.

Inoltre il giorno 17/05/2022, a seguito di richiesta formale onerosa al Comune di Dolianova, è stato ritirato stante mano il certificato di destinazione urbanistica **(vedi da pag. 2 a pag.11 dell'Allegato n.2)**.

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

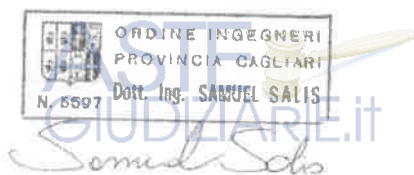
L'atto di provenienza ultratrentennale è presente nel fascicolo telematico tuttavia l'Allegato n.1 ripercorre la provenienza ultratrentennale. Non risultano acquisti mortis causa non trascritti.

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.;

E' stata verificata la sede legale della società risulta quella descritta sull'atto di pignoramento.

PUNTO (3) **descrive**, **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.);



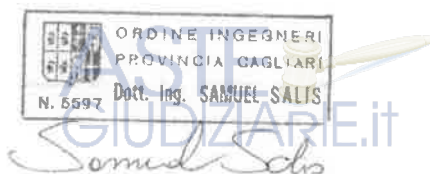
Si certifica che il sopralluogo programmato per il giorno 7 maggio 2022 non si è potuto svolgere a causa dell'assenza del debitore nonostante l'invio dell'informativa e notifica di codesta data (vedi allegato n.6). Il sopralluogo si è potuto svolgere a seguito di trasmissione (avvenuta il giorno 26/05/2022) dello scrivente nel fascicolo telematico di istanza telematica e ordinanza generata il giorno 06/06/2022 dal G.I. con la nomina del custode. Con quest'ultimo sono stati presi accordi e potuto eseguire il sopralluogo nel giorno 15/06/2022 dalle ore 15:00. Durante il sopralluogo (**vedi Allegati n.3 e 4**) sono state accertate le consistenze degli immobili, rilevate le dimensioni dei fabbricati fatiscenti abusivi nonché prodotta documentazione fotografica per di tutti gli immobili con non poche difficoltà. Da tale indagine eseguita in loco, dalle indagini tecniche espletate a seguito della verifica dei documenti acquisiti presso il Comune di Dolianova, dell'Agenzia del Territorio e dall'esame dei documenti in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

Ubicazione e dati catastali

1) Terreno agricolo potenzialmente edificabile, ubicato all'interno del Comune di Dolianova nei pressi del "Monte Arrubiu" zona cave, distinto catastalmente nel Foglio n. **49**, mappale n. **182**, di complessivi mq 18.600 suddivisi nella porzione:

- ✓ AA di mq 11.600 avente qualità Seminativo di classe 3;
- ✓ AB di mq 7.000 avente qualità Pascolo Arborato di Classe U;

Il terreno ricade all'interno della zona "E" ed è caratterizzato dalla presenza di immobili fantasma nonché fatiscenti (ricovero animali) ubicati all'interno della zona perimetrata dalle norme del PAI come Hg3 ove in cui non è consentita l'edificazione;



2) Terreno agricolo orograficamente montagnoso e intercluso, l'unico accesso comodo si ha attraversando l'adiacente sopra descritto terreno (F.49 map. 182). E'ubicato all'interno del Comune di Dolianova nei pressi del "Monte Arrubiu" zona cave, distinto catastalmente nel Foglio n. 50, mappale n. 16, di complessivi mq 267.635 suddivisi nella porzione:

✓ AA di mq 11.553 avente qualità Pascolo di classe 3;

✓ AB di mq 256.082 avente qualità Pascolo Cespugliato di cl. 2;

Il terreno dal punto di vista urbanistico ricade all'interno della zona urbanistica "E" ed è caratterizzato dalla presenza di un corpo edilizio (probabile deposito attrezzi) non accatastato ubicati all'interno della zona perimetrata dalle norme del PAI come Hg2 ove non è consentita l'edificazione.

PUNTO (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; 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;

La descrizione degli immobili, così come risulta nell'atto di pignoramento, è la seguente:

- Terreno posto in Comune di Dolianova, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Dolianova al foglio 50, mappale 16, (porz. AA e AB) pasc. Cesp. E al foglio 49, mapp. 182, (porz. AA e AB) pasc. cespugliato;

In seguito ad indagini effettuate in Comune e nell'agenzia del Territorio e in seguito a sopralluogo, il sottoscritto è in grado di affermare che la descrizione attuale dei bene oggetto di pignoramento, sono meglio descrivibile in tal modo:



1) Terreno agricolo potenzialmente edificabile, ubicato all'interno del Comune di Dolianova nei pressi del "Monte Arrubiu" zona cave, distinto catastalmente nel Foglio n. **49**, mappale n. **182**, di complessivi mq 18.600 suddivisi nella porzione:

- ✓ AA di mq 11.600 avente qualità Seminativo di classe 3;
- ✓ AB di mq 7.000 avente qualità Pascolo Arborato di Classe U;

Il terreno ricade all'interno della zona "E" ed è caratterizzato dalla presenza di immobili fantasma nonché fatiscenti (ricovero animali) ubicati all'interno della zona perimetrata dalle norme del PAI come Hg3 ove in cui non è consentita l'edificazione;

2) Terreno agricolo orograficamente montagnoso e intercluso, l'unico accesso comodo si ha attraversando l'adiacente sopra descritto terreno (F.49 map. 182). E'ubicato all'interno del Comune di Dolianova nei pressi del "Monte Arrubiu" zona cave, distinto catastalmente nel Foglio n. **50**, mappale n. **16**, di complessivi mq 267.635 suddivisi nella porzione:

- ✓ AA di mq 11.553 avente qualità Pascolo di classe 3;
- ✓ AB di mq 256.082 avente qualità Pascolo Cespugliato di cl. 2;

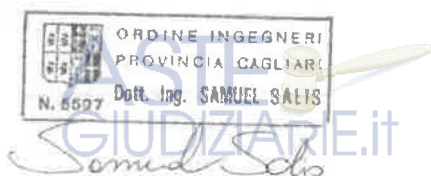
Il terreno dal punto di vista urbanistico ricade all'interno della zona urbanistica "E" ed è caratterizzato dalla presenza di un corpo edilizio (probabile deposito attrezzi) non accatastato ubicati all'interno della zona perimetrata dalle norme del PAI come Hg2 ove non è consentita l'edificazione.

I dati indicati nel pignoramento seppur descritti in maniera sintetica,

individuano il bene oggetto di pignoramento:

PUNTO (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

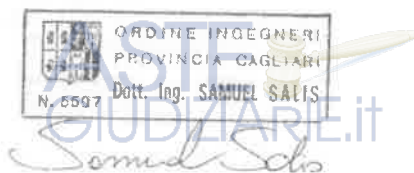


alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata e volturata nella Conservatoria dei RR.II., (vedi Allegato n.1). Occorre precisare che dall'analisi del certificato di destinazione urbanistica (vedi allegato n.2) e delle norme del PAI (vedi allegato n.5), la presenza degli immobili fantasma fatiscenti con rischio crollo (vedi allegati n.3 e n.4) carenti di titolo abilitativo non determinano alcuna variazione catastale, perché gli stessi andrebbero demoliti in quanto ricadenti in area individuata dalle norme del PAI in cui è inibita l'edificazione (Hg3). Lo scrivente mediante richiesta formale di accesso agli atti presso l'agenzia del territorio (vedi allegato n.2) ha riscontrato una proposta di accatastamento dei tecnici istruttori per codesti immobili fantasma, ma ciò è in antitesi con le norme del PAI che impediscono l'edificazione per l'area perimetrata con l'Hg3 ovvero area di pericolosità elevata da frana (vedi pag. 16 dell'Allegato n.5);

PUNTO (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 urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli 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; 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;

Le unità immobiliari così come rammentato nel certificato di destinazione urbanistica (vedi da pag. 2 pag. 11 dell'allegato n.2) ricadono nella zona "E"-



AGRICOLA dello strumento urbanistico Comunale (vedi da pag. 21 e 22 dell'Allegato n.5). Tuttavia i due terreni ricadono aree disciplinate dal PAI nello specifico Hg2 e Hg3 (vedi pag. 26 dell'Allegato n.5). Gli immobili rilevati (non descritti nell'atto di pignoramento) ricadono in area Hg3 ovvero area di pericolosità elevata da frana (vedi pag. 16 dell'Allegato n.5) e pertanto andrebbero demoliti.

La potenzialità edificatoria (vedi pag.27e 29 dell'Allegato n.5) è consigliabile in una zona limitata (Hg2) appartenente all'immobile distinto del foglio 49 mapp. 182 in quanto facilmente raggiungibile e soprattutto consentito dalla normativa urbanistica e di settore (PAI). Afferente l'esteso terreno agricolo distinto al foglio 50 mapp.le 16 è sconsigliata l'edificazione per la sovrapposizione di diversi fattori sfavorevoli: Norme PAI, ubicazione, lotto intercluso.

PUNTO (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;

Lo scrivente ritiene che la procedura di divisione in lotti non sia da ritenersi comoda, in quanto tale operazione causerebbe ulteriori limitazioni funzionali, condizionamenti e una sensibile diminuzione del valore economico rispetto all'originario cespite. Inoltre la *legge 122 del 1989 in ambito di spazi per parcheggi pone delle limitazioni a riguardo*. Per questi motivi non si possono ritenere gli immobili comodamente divisibili.

PUNTI (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;

Le unità immobiliari sono pignorate per l'intera quota a nome della società

PUNTI (9): se l'immobile è libero od 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;

L'immobile durante il sopralluogo risultava completamente in stato di abbandono.

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

Non si rilevano problematiche di questo tipo.

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

Nel bene immobiliare non esistono vincoli di interesse artistico o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 360 (Sull'inalienabilità delle antichità e delle belle arti) e del 1° giugno 1939 n. 1089 (Norme generali sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico), inoltre non è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;

PUNTO (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;

Sull'immobile in questione non risulta gravato da censo, da diritti demaniali e usi civici.

PUNTO (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;

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si adottano tre diverse metodologie di stima:

1) Valore Agricolo Medio in combinazione al Valore di costo afferente la potenzialità edificatoria sul terreno agricolo distinto catastalmente al F.49 MAP.

182;

2) Metodo sintetico, basato su dati storici, nello specifico si assume quale parametro di riferimento è il più probabile valore di mercato per quanto attiene il terreno intercluso distinto catastalmente al F.50, MAP. 16;

✦ **STIMA TERRENO EDIFICABILE F.49 MAP. 142**

All'interno di codesto terreno agricolo, per le motivazioni ampiamente espresse nei punti precedenti, i corpi edilizi presenti sono da demolire (vedi allegato n.3 e n.4). I costi sono computabili in tal modo:

Volumi carenti di titoli abilitativi = $(4 \times 15 \times 3,20) + (12 \times 6,60 \times 4) = 508,80$ mc

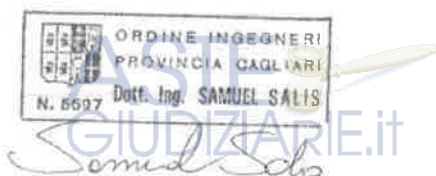
Considerando un costo unitario medio di demolizione per zone in periferia pari € 30/mc si ha che il costo per demolire i fabbricati, comprensivi del trasporto e conferimento in discarica autorizzata, è pari a:

$C_{d1} = 508,80 \times 30\text{€/mc} = \text{€ } 15.264,00$

In ottemperanza alle norme urbanistiche e di settore all'interno c'è la possibilità, come già ampiamente discusso di poter edificare terreno un corpo edilizio solo se strettamente connesso alla conduzione del fondo rispettando gli indici urbanistici nonché parametri idrogeologici e franosi verificati e firmati da ingegnere esperto di idraulica e/o geologo.

Lo scrivente ritiene che l'area di sedime ideale (vedi pag. 27 e 29 dell'Allegato

5) deve essere abbastanza contenuta e può essere rappresentativa quella già



presente nel mappale, per intenderci circa delle dimensioni del fabbricato esistente fatiscente da demolire nonché quest'ultimo insistente in area non consentita dalle norme di settore e urbanistiche. Tale area (di sedime) può essere al massimo estesa in via cautelativa per 150 mq su due livelli con altezza massima di 4 metri per piano, pertanto il volume edificabile è pari a 1.200 mc. Nella zona non esiste un mercato attivo afferente le compravendite di residenze agricole, pertanto si può considerare al fine dell'attribuzione del corretto valore dell'immobile il valore unitario di costo che mediamente si aggira sui 500 euro a mq (considerando materiali di 3° scelta). Pertanto il valore di un'azienda agricola zootecnica realizzata in modalità economica connessa alla conduzione del fondo è pari a:

$$300 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = \text{€ } 150.000,00$$

A tale valore vanno detratti i costi afferenti le spese tecniche (progettazione, direzione lavori, verifiche, indagini idrogeologiche, accatastamento) nonché oneri comunali che si aggirano forfettariamente sui 20.000 euro. Occorre tenere conto di un deprezzamento del 30% che tiene conto di fattori negativi afferenti: l'ubicazione, l'approvvigionamento idrico e utenze energetiche. Pertanto il valore potenziale dell'immobile sarà pari a:

$$V_a = (\text{€ } 150.000 - \text{€ } 30.000) \times 70\% = \text{€ } 84.000,00$$

Per quanto attiene la stima delle porzione

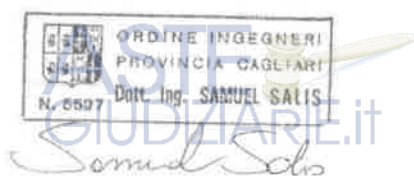
Per quanto attiene la stima delle porzione in agro, possono applicarsi i V.A.M. (vedi pag. 30 dell'allegato n.5):

Il valore della Porzione AA Seminativo pari a:

$$11.600 \text{ mq} \times 0,4805 \text{ €/mq} = \text{5.573,80 €}$$

Il valore della Porzione AB Seminativo pari a:

$$7.000 \text{ mq} \times 0,3515 \text{ €/mq} = \text{2.460,50 €}$$



Pertanto il valore del terreno in agro ubicato a Dolianova distinto nel catasto terreni al foglio 49 mappale 182 di Mq. 18.600, caratterizzato da due porzioni AA (qualità seminativo classe 3) di 11600 mq e AB (pascolo arborato classe U) di 7.000 mq, è pari a:

$$V_1 = \text{€ } 84.000,00 - \text{€ } 11.600,00 + \text{€ } 5.573,00 + 2.460,50 - \text{€ } 15.264,00 = \text{€}$$

65.169,50 si approssima a **€ 65.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(diconsi Euro sessantacinquemila/00)

✦ **STIMA TERRENO EDIFICABILE F.50 MAP. 16**

All'interno di codesto terreno in agro, per le motivazioni ampiamente espresse nei punti precedenti, è da demolire il piccolo corpo edilizio presente (vedi allegato n.3). I costi sono computabili in tal modo:

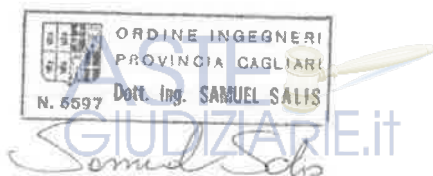
Volume carente di titolo abilitativo = $(4 \times 4 \times 2) = 32,00$ mc

Considerando un costo medio di demolizione pari € 30/mc si ha che il costo per demolire i fabbricati, comprensivi del trasporto e conferimento in discarica autorizzata, è pari a:

$$Cd_2 = 32 \times 30 \text{ €/mc} = \text{€ } 960,00$$

In ottemperanza alle norme urbanistiche e di settore all'interno non è consigliabile e favorevole l'edificazione all'interno di codesto esteso, montagnoso e intercluso terreno agricolo. E' notevole ricordare che l'unico "comodo" accesso alla proprietà avviene dal terreno distinto catastalmente al F.49 map.le. 142, altrove l'accesso è pressoché arduo.

Per la stima di codesto terreno si utilizza il metodo di comparazione SINTETICO COMPARATIVO: Tale metodo si basa su un criterio di stima comparativo nel quale, una volta esaminato il bene da stimare lo si confronta con altri beni simili, della stessa zona e con quelle operazioni di compravendita già



effettuate (dati storici). Una volta noto il valore di mercato a mq lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile in questione ottenendo in questo modo il più probabile valore attuale di mercato del bene stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nello specifico si è potuto accogliere un annuncio di pubblicità immobiliare (**vedi pag. 33 dell'Allegato n.5**) di un terreno in agro giacente nel Comune di Dolianova avente caratteristiche intrinseche e estrinseche simili, ovvero: lotto intercluso e montagnoso. Si può desumere che parametrizzando il valore unitario a mq, questo può assumersi pari a 0,25 €/mq (2.500€/ha).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pertanto il valore del terreno in agro ubicato a Dolianova distinto nel catasto terreni al foglio 50 mappale 16 di Mq. 267.635, caratterizzato da due porzioni AA (qualità pascolo classe 3) di 11.553 mq e AB (pascolo cespugliato classe 2) di 256.082 mq, è pari a:

$$V_2 = 267.635 \text{ mq} \cdot 0,25 \text{ €/mq} - \text{€} 960 = \text{€} 66.948,75$$

si approssima a

€ 67.000,00

(diconsi Euro sessantasettemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

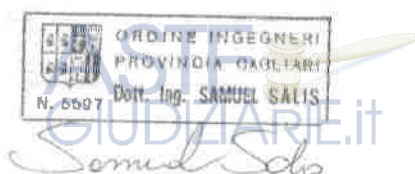
PUNTO (14): acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinario già deliberate anche se il relativo debito non eia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,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

I terreni agricoli e i fabbricati fantasma sono in completo stato di abbandono

PUNTO (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 che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

Nell'allegato n. 6 è stato predisposta la chech-list coi principali controlli effettuati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La Consulenza Tecnica d'Ufficio si compone della presente Relazione Tecnica d'Ufficio costituita da n.22 pagine e di n.7 Allegati di supporto.

Elenco allegati:

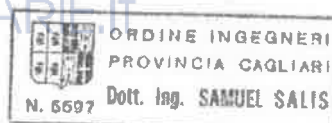
- Allegato 1: Accesso agli Atti in Catasto, Conservatoria e A.E.;
- Allegato 2: Accesso agli atti in Comune;
- Allegato 3: Rilievo Planoaltimetrico;
- Allegato 4: Documentazione Fotografica;
- Allegato 5: Aerofoto, Norme Puc ePAI, V.A.M., Valori Parametrici;
- Allegato 6: Chech List dei controlli effettuati e invio CTU al debitore
- Distinta delle competenze e Spese Sostenute;

Avendo espletato il mandato conferitomi, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

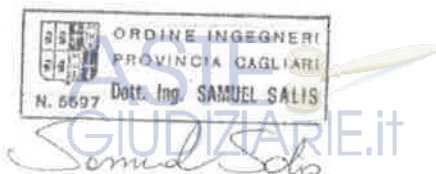
Cagliari, 02 Luglio 2022

Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Ing. Salis Samuel



Samuel Salis



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it