

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 199/2009 R.G. E.

ASTE GIUDIZIARIE® Giudice della Esecuzione Dott.ssa Ielo Flaminia  
ASTE GIUDIZIARIE®

creditori pignoranti

debitore pignorato

**INTEGRAZIONE n. 2**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
*(richiesta in udienza del 28/01/2020)*

## Premessa

Il sottoscritto Ing. Simone Deidda, nato a Cagliari il 27/05/1974, con studio professionale in Monserrato Via Carbonara 27, iscritto all'ordine degli ingegneri di Cagliari al n 5315, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Cagliari, nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento n 199/09 in data 10/10/2019 dal Giudice Dott.ssa Ielo Flaminia, nell'udienza del 28/01/2020 è invitato ad integrare la perizia indicando :

- quesito 1 - aggiornare la stima del bene 1 tenendo conto anche del valore del terreno accanto;

verrà quindi indicato il valore del terreno confinante con lotto del fabbricato (indicato nella perizia del 2010 come immobile 2 e nel pignoramento del 2009 come unità negoziale 2, catasto terreni foglio 58 mappale ex 2894);

## Risposta al quesito n 1

Il terreno oggetto del pignoramento per la quota di 1/1, è utilizzato come pertinenza dell'immobile 1 ed è fisicamente separato da esso attraverso un muro di cinta . E' presente un collegamento tra i due mediante una porta in comune in un fabbricato adibito a deposito di 12,27 mq, ancora in fase di condono. Dal punto di vista della possibile edificazione, il regolamento edilizio prevede esclusivamente il suo uso per pertinenze e/o edificazione di servizi. Il terreno risulta fuori dal perimetro della lottizzazione approvata. Da una ricerca effettuata attraverso le agenzie immobiliari della zona si rileva un prezzo di mercato relativo a tipologia di terreni agricoli tra i 15 e 50 €/mq. Per appezzamenti di terreno piccoli e con forma regolare il prezzo a mq aumenta leggermente. Il terreno in oggetto deve il suo valore alla sua utilizzazione come "pertinenza" della villa (con possibilità di fornitura di acqua e corrente) e alla presenza del piccolo deposito (in fase di condono). Le sue caratteristiche intrinseche risultano quindi aumentare il suo valore di mercato.

superficie mq.	705
Prezzo €/mq	50
Valore di mercato	€ 35.250

### Riepilogo situazione catastale

Nel verbale di pignoramento (nota di trascrizione reg. gen. 25035, reg. part 17586 del 06/08/2009) vengono indicate come oggetto del pignoramento le "unita negoziale 1" e "unita negoziale 2"

#### Unita negoziale 1 (ex particella 2893)

- fabbricato con giardino distinto catasto fabbricati al Foglio 58 particella 94, distinto al catasto terreni al foglio 58 particella 2893. Tale immobile risulta intestato all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ entrambi per diritto di proprietà;
- al **catasto fabbricati** la particella Foglio 58 particella 94 è stata soppressa generando la particella **F58 particella 3132**; tale particella al catasto fabbricati comprende solo l'unita negoziale 1;
- come si rileva dalle visure storiche, al catasto terreni la particella 2893 di 958 mq è stata soppressa con tipo mappale del 08/09/2005 n. 194674.2/2005 generando la particella 2895 di 1663 mq (ente urbano) nata dalla fusione della particella ex 2893 ed ex 2894 ;
- successivamente tale particella è stata soppressa originando **F58 particella 3132** di 1663 mq (ente urbano) per variazione del 26/02/2014 protocollo n. ca0039342 in atti dal 26/02/2014.
- al **catasto terreni** quindi attualmente la particella **F58 particella 3132** comprende sia l'unita negoziale 1 che l'unita negoziale 2.

#### Unità negoziale 2 (ex particella 2894)

- terreno distinto al catasto terreni al foglio 58 particella 2894. Il terreno è intestato all'esecutato \_\_\_\_\_ (proprietà indicata nella trascrizione a favore del 07/02/1986 reg. part. 2357 reg. gen. 2998).
- come si rileva dalle visure catastali, la particella 2894 di 705 mq è stata soppressa con tipo mappale del 08/09/2005 n. 194674.2/2005 generando la particella 2895 di 1663 mq (ente urbano).

- successivamente tale particella è stata soppressa originando al catasto terreni **F58 particella 3132** (ente urbano) per variazione del 26/02/2014 protocollo n. ca0039342 in atti dal 26/02/2014.
- tale particella al catasto terreni attualmente comprende sia l'unità negoziale 1 che l'unità negoziale 2.
- al catasto fabbricati non è individuata l'unità negoziale 2 poiché il foglio 58 particella 3132 comprende esclusivamente l'unità negoziale 1.

Bene nel pignoramento	Nome in perizia	Descrizione	Catasto fabbricati (2014 a oggi)	Catasto terreni (1985)	Catasto terreni (2005)	Catasto terreni (fusione nel 2005)	Catasto terreni (2014 a oggi)
Unità negoziale 1	Immobile 1	Fabbricato con giardino	<b>F58 part. 3132, ex part. 94</b>	F58 part. 2750 (ente urbano- 958 mq)	F58 part. 2893 (ente urbano- 958 mq)	F58 part. 2895 (ente urbano - 1663 mq)	<b>F58 part. 3132 (ente urbano- 1663 mq)</b>
Unità negoziale 2	Immobile 2	Terreno		F58 part. 1027 (seminativo 705 mq)	F58 part. 2894 (ente urbano - 705 mq)		

Tabella riepilogativa situazione catastale

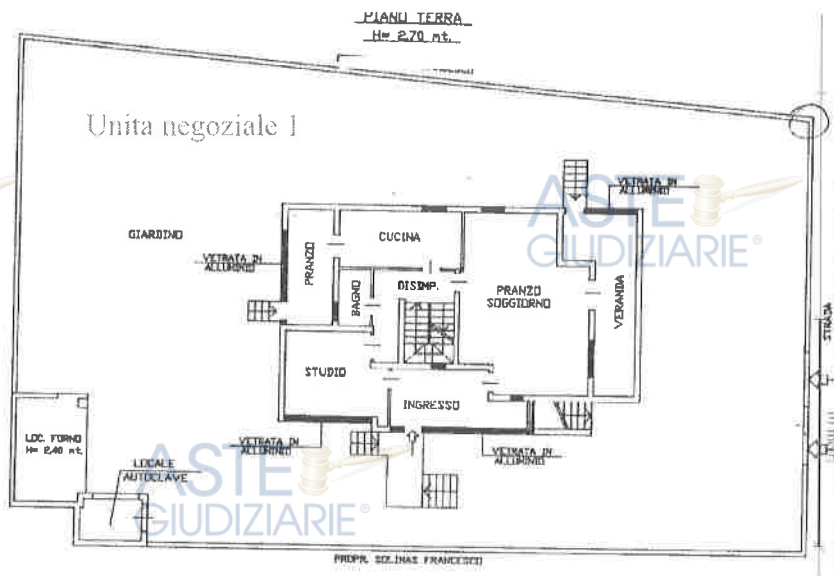
L'attuale particella indicata al catasto fabbricati foglio 58 part. 3132 individua esclusivamente l'unità negoziale 1 di proprietà  $\frac{1}{2}$  del \_\_\_\_\_ e  $\frac{1}{2}$  della Sig.ra \_\_\_\_\_ ed è pignorata per la quota di  $\frac{1}{2}$ , mentre al catasto terreni (ente urbano) la particella foglio 58 part. 3132 comprende sia l'unità negoziale 1 (di proprietà  $\frac{1}{2}$  del Sig. \_\_\_\_\_ e  $\frac{1}{2}$  della Sig.ra \_\_\_\_\_) che l'unità negoziale 2 (di proprietà 1/1 del signor \_\_\_\_\_ e pignorata per la quota 1/1);

L'unità negoziale 1 e l'unità negoziale 2 sono fisicamente separate da un muro di cinta e collegate attraverso un fabbricato in comune adibito a deposito e tettoia, oggetto di domanda di condono n. 50949 del 09/12/2004 presentata dall'esecutato, per cui non è stata ancora rilasciata concessione in sanatoria.

Di seguito un breve schema al fine di meglio individuare i beni



Posizione delle unita negozi 1 e 2 (catasto terreni F58 ex 2893 – F58 ex 2894)



*catasto fabbricati F58 part. 3132 ex 94 - unita negozi 1*



catasto terreni simulazione situazione ante fusione anno 2005 (ex 2893 - ex 2894)



catasto terreni F25 part. 3132 ex 2895 (fusione tra ex 2893 e ex 2894 )

## Conclusioni

Riassumendo:

1. il valore totale dell'unità negoziale 2, pignorata per la quota di 1/1 aggiornato a oggi è pari a **35.250 €**
2. il valore totale dell'unità negoziale 1, pignorata per la quota di 1/2, aggiornato a oggi è pari a € 892.274,88 mentre il valore corrispondente per la quota di 1/2 è pari a € **446.123,94**
3. L'attuale particella indicata al **catasto fabbricati foglio 58 particella 3132** individua esclusivamente l'unità negoziale 1 di proprietà 1/2 del Sig. \_\_\_\_\_ e 1/2 della Sig.ra \_\_\_\_\_ ed è pignorata per la quota di 1/2,
4. L'attuale particella indicata al **catasto terreni (ente urbano) foglio 58 particella 3132** comprende sia l'unità negoziale 1 che l'unità negoziale 2 e non risulta quindi omogenea per soggetti e quote;
5. Non è presente attestato di prestazione energetica relativa al fabbricato;

Il sottoscritto ing. Simone Deidda ritiene di aver risposto ai quesiti posti e si rende disponibile per ogni eventuale chiarimento in merito alla presente relazione. La presente relazione viene inviata alla parti e depositata presso la cancelleria.

Cagliari 05/03/2020

Il CTU  
Ing. Simone Deidda  
ASTE GIUDIZIARIE

Si allegano i seguenti documenti aggiornati a dicembre 2019:

- *visura storica catasto fabbricati F58 mapp 3132 (ex 94);*
- *planimetria catasto fabbricati F8 part. 3132 (ex 94);*
- *visure storica catasto terreni F58 part 3132 ;*
- *visura storica catasto terreni F58 part. 2893 (soppressa)unità negoziale 1;*
- *visura storica catasto terreni F58 part 2984 (soppressa)unita negoziale 2;*
- *mappa catasto terreni F58 part 2895 (soppressa);*
- *mappa catasto terreni F58 part. 3132 ex 2895;*





MODULARIO  
F. rig. rend. 007



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

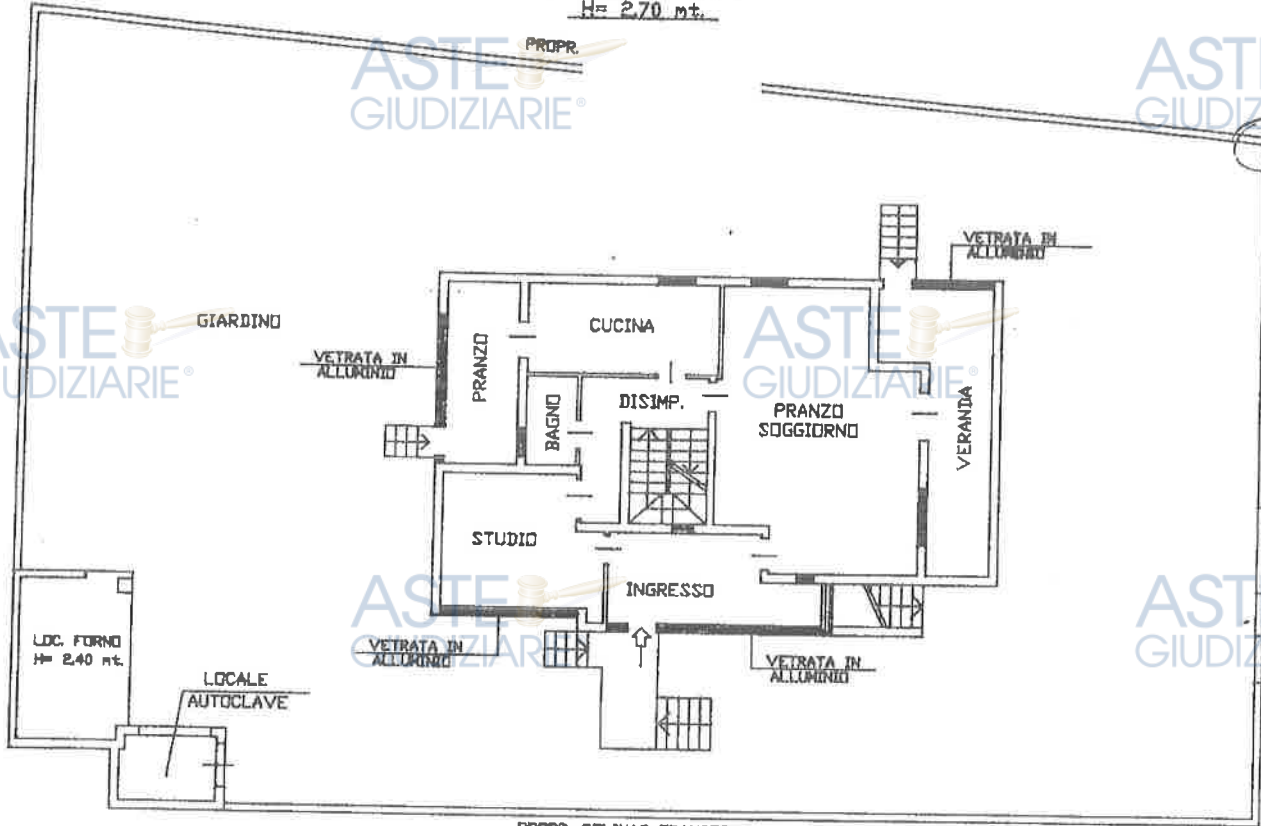
LIRE  
500

Planimetria di u.r.u. in Comune di QUARTU S. ELENA via LOC. SA TIACCA

civ.

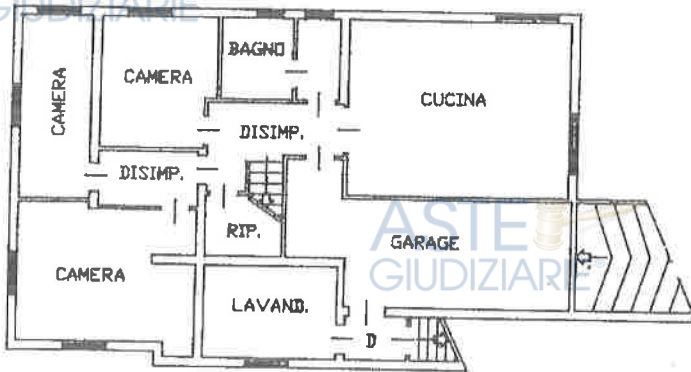
PIANO TERRA  
H= 2,70 mt.

PROPR.

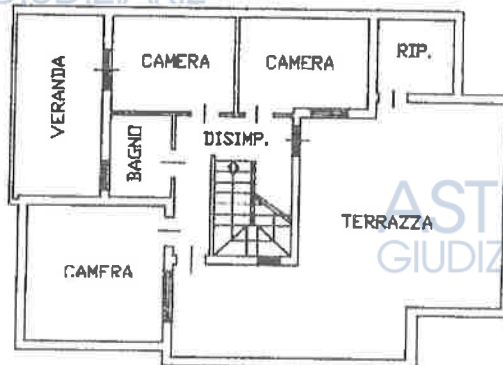


PROPR. SOLINAS FRANCESCO

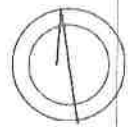
PIANO SEMINTERRATO  
H= 2,60 mt.



PIANO PRIMO  
H= 2,70 mt.



ORIENTAMENTO



SCALA DI

Dichiarazione di N.C.   
Ultimo piano di riferimento

Compilata dal GEOMETRA  
DORIA GIAN MARIO  
(Titolo, cognome e nome)  
iscritto all'albo dei Geometri n. 1000  
della provincia di CAGLIARI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 26/09/1995 - Data: 20/11/2019 - n. T255830 - Richiedente: DDDSMN74E27B354H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

In 94 sub.

data 20/11/2019 Firma [Signature]

20/11/1995

STRADA  
Situazione a: 20/11/2019 - Comune di QUARTU SANT'ELENA (HI18) - < Foglio: 58 - Particella: 3132 - Subalterno: 0 >  
Catasto Edilizio Urbano  
LOC. SA TIACCA piano: S1-F1





Per Visura

Ufficio Provinciale di CAGLIARI Direttore SERGIO MURA

Particella 2895



Vis tel (0 90 euro)

Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore VITALIANO ALOI

20-Nov-2019 15:58:57  
Prof. n. 1248680/2019

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartice: 726.000 x 552.000 metri

Comune: QUARTU SANT'ELENA  
Foglio: 58

Particella: 3132

E 12300