

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 397/2016**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONTRO**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

*Dott.ssa Flaminia Jelo*

IL CONSULENTE TECNICO

*Dott. Ing. Giovanni Masala*

Via dei Colombi, 31 - 09126 - CAGLIARI

TEL. 0703481288

e-mail: [ing.masala@tiscali.it](mailto:ing.masala@tiscali.it)

PEC: [giovanni.masala@ingpec.eu](mailto:giovanni.masala@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Cagliari, 5 agosto 2021*

**Dott. Ing. Giovanni Masala**  
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI  
Tel. 0703481288  
e-mail: ing.masala@liscali.it  
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu



**TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**RUOLO DELLE ESECUZIONI**

**R.ES. 397/2016**

*Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 397/16 promossa da:*

*proc. \_\_\_\_\_ . rappresentati da avv. \_\_\_\_\_ con*

*studio in*



*contro \_\_\_\_\_*



\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**1. ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI**

Con decreto del 03 Aprile 2020 il Sig. Giudice dell'esecuzione, dott.ssa  
Flaminia Ielo, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Masala, iscritto  
all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2669 e con studio  
professionale in Cagliari nella via dei Colombi n.31, Consulente Tecnico di

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@iscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu



Ufficio nel Procedimento su indicato, invitandolo a comparire presso il Tribunale di Cagliari all'udienza originariamente fissata al 12 gennaio 2021 e poi rinviata al 22 Aprile 2012, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 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

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@iscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

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 con le risultanze 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 consentano 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,

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@iscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 singoli comproprietari 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Civile di Cagliari - Consulenza tecnica di ufficio  
R.E.S. 397/2016

pagina 5

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@liscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu



quanto disposto dall'art.577 c.p.c .. dall'att.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 v1 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



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@iscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

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 .pdf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

In data 12 Maggio 2020 Il sottoscritto prestava giuramento in forma telematica secondo la formula di rito.

## 2. PREMESSA

Letti gli atti inerenti il procedimento e fatte le opportune ricerche preliminari presso gli uffici tecnici comunali competenti e presso l'Agazia del Territorio,



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@iscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

il sottoscritto CTU procedeva fissando l'inizio delle operazioni peritali il giorno 10 Novembre 2020, alle ore 10.00, presso i beni oggetto di pignoramento situati nel comune di Sant'Antioco via Torino snc dandone tempestiva comunicazione alle parti a mezzo PEC e raccomandata.

### 2.1 *Premessa e Riunione delle procedure 397-2016 e 457/2016*

Il procedimento odierno è stato riunito, in data 05/06/2017 dal Giudice dell'Esecuzione, al R.Es. 457/2016, promosso dalla

Inizialmente gli atti di questo secondo procedimento non erano accessibili allo scrivente, che ha presentato pertanto apposita istanza (con esito positivo) finalizzata alla presa di visione del fascicolo. Il fascicolo in questione, risulta tuttavia privo di qualsiasi documentazione. Per quanto a conoscenza del sottoscritto, lo stato attuale della documentazione, in relazione alle due procedure è dunque il seguente:

- Con atto di precetto del 05/05/2016 la società \_\_\_\_\_, richiedeva alla \_\_\_\_\_ nonché ai signori \_\_\_\_\_ il pagamento delle somme dovute in forza del contratto di mutuo a rogito \_\_\_\_\_
- Con pignoramento del 16/08/2016 notificato dall'Ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari trascritto il 04/10/2016 ai n. 27351/20912 a favore di \_\_\_\_\_, su diversi immobili siti in Sant'Antioco, parte di lottizzazione denominata Torino sud, di proprietà di \_\_\_\_\_

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@liscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

- Il procedimento è stato riunito, in data 05/06/2017 dal Giudice dell'Esecuzione , al R.Es. 457/2016 promosso dalla

- Pignoramento nei confronti di

5689/2016 in data 13/10/2016 trascritto il 4/11/2016 ai n. 30823/23379 (da cui deriverebbe il procedimento esecutivo 457/2016 poi riunito al presente procedimento), non disponibile nei documenti del fascicolo ma citato negli stessi e recuperato dallo scrivente in via telematica (allegato 15).

- Il certificato notarile, depositato in versione definitiva il 02/12/2016 redatto dal notaio agli atti, comprende esclusivamente gli immobili di proprietà di e dei signori

con esclusione sia di

. È in ogni caso evidente la

stessa origine di tutti gli immobili.

Di tale situazione il sottoscritto ha dato comunicazione al creditore procedente con PEC del 07/10/2020 (unitamente alla comunicazione del primo sopralluogo – allegato 11), nonché al Giudice nell'istanza depositata il giorno 6/10/2020, richiedendo l'accesso anche al fascicolo 457/2016 dal quale, come detto, non è stato possibile ricavare alcun documento. In assenza di precise indicazioni il sottoscritto ha proceduto con la stima di tutti i beni inclusi negli atti della procedura, anche se la documentazione agli atti risulta incompleta.

## 2.2 Operazioni Peritali

Il sottoscritto, compiuto pertanto l'accesso agli atti al comune di Sant'Antioco il giorno 5/10/2020 a seguito delle quali veniva convocato un primo sopralluogo per il 10 novembre. In data 16/10 perveniva allo scrivente la

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Civile di Cagliari – Consulenza tecnica di ufficio  
R.ES. 397/2016

pagina 9

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@iscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

delega della signora alla signora per le

operazioni sopralluogo, facendo presente che l'immobile ubicato al piano seminterrato dell'edificio B (sub. 65) era oggetto di sequestro penale. In data 9/11/2020 il sottoscritto riceveva la PEC dell'avv. del foro di Bologna che comunicava l'impedimento a presenziare alle operazioni da parte del per motivi sanitari invitando lo scrivente a convocare nuove operazioni nel mese di gennaio. Allegava inoltre il decreto ex art. 415 c.p.p. riferito al sequestro di diversi immobili degli stabili della lottizzazione per violazioni di cui agli artt. 110 c.p. e 44 c.1 lettera c) del DPR 380/2001 nonché all'art. 181 c. 1 del D.L.gs 42/2004, riguardanti anche aspetti generali della lottizzazione. Nella data indicata, alle ore 10.00, il sottoscritto si recava presso i beni oggetto del pignoramento, per accertarne la consistenza e le caratteristiche.

Al sopralluogo prendevano parte unitamente al sottoscritto:

-

- collaboratore del CTU.

Non potendo completare le operazioni per la presenza dell'immobile oggetto di sequestro, per l'assenza di alcuni degli esecutati, nonché degli abusi edilizi illustrati nel provvedimento citato trasmesso dall'Avv. , per i quali, in attesa dei provvedimenti di legge da parte dell'Amministrazione, non era possibile stabilire la liceità delle opere e, in ogni caso, quale sarebbero stati i provvedimenti dell'Amministrazione atteso che gli stessi hanno, in parte, carattere discrezionale, il sottoscritto ha presentato, in data 12/11/2020, istanza al Giudice volta a ottenere una proroga sui tempi nonché istruzioni in merito alle procedure da adottare per quanto detto. Con provvedimento del

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@iscati.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

14/11 il Giudice concedeva la proroga invitando il sottoscritto a procedere con le operazioni, valutando autonomamente la regolarità urbanistica dei beni.

Con istanza via PEC il giorno 28/12/2020 il sottoscritto richiedeva al comune notizie in merito ai provvedimenti adottati dallo stesso in merito agli abusi edilizi riscontrati e/o contestati, per i quali nessun documento era stato consegnato allo scrivente durante l'accesso agli atti e la visione delle carte messe a disposizione.

Un secondo sopralluogo veniva quindi convocato per il giorno 22 Gennaio 2021, alle ore 10.00 dandone tempestiva comunicazione alle parti a mezzo PEC e raccomandata. Al secondo sopralluogo prendevano parte, unitamente al sottoscritto:

-

Si procedeva con la visione degli immobili ed all'acquisizione della necessaria documentazione fotografica, limitatamente ai beni nei quali risultava consentito l'accesso dai presenti, restando esclusi dal sopralluogo gli immobili di proprietà esclusiva della \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_ (i sub. 28 e 82) nonché il sub. 65 sotto sequestro, come detto.

Con istanza del il sottoscritto richiedeva un'ulteriore proroga che veniva concessa con provvedimento del 12/04/2021. Essendo stato nominato il custode giudiziario il sottoscritto ha inviato una PEC per poter accedere agli immobili. Tale richiesta è rimasta, ad oggi, priva di riscontro.

### 2.3 *Dati Catastali*

I beni oggetto di perizia, sono tutti quelli di cui all'atto di precetto del

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@liscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

05/05/2016, che comprendono quelli indicati nell'atto di pignoramento al rep.

4706/2016 del 16/08/2016, situati nel comune di Sant'Antioco e così

individuati:

1. porzione di fabbricato in corso di costruzione, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub. 8
2. porzione di fabbricato in corso di costruzione, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub. 18
3. porzione di fabbricato in corso di costruzione, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub. 19
4. porzione di fabbricato in corso di costruzione, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub. 28
5. porzione di fabbricato in corso di costruzione, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub. 53
6. porzione di fabbricato in corso di costruzione, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub. 65
7. porzione di fabbricato in corso di costruzione, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub. 67
8. porzione di fabbricato in corso di costruzione, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub. 69
9. porzione di fabbricato in corso di costruzione, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub. 72
10. porzione di fabbricato in corso di costruzione, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub. 82
11. porzione di fabbricato in corso di costruzione, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub. 84.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Civile di Cagliari – Consulenza tecnica di ufficio  
R. ES. 397/2016

pagina 12

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: [ing.masala@tiscali.it](mailto:ing.masala@tiscali.it)

PEC: [giovanni.masala@ingpec.eu](mailto:giovanni.masala@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

12. porzione di area urbana, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo

Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub. 102.

13. porzione di area urbana, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo

Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub. 103

14. porzione di area urbana, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo

Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub. 104

15. porzione di area urbana, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo

Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub.109

16. porzione di area urbana, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo

Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub.111

17. porzione di area urbana, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo

Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub.112

18. porzione di area urbana, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo

Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub.116

19. porzione di area urbana, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo

Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub.117

20. porzione di area urbana, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo

Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub.122

21. porzione di area urbana, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo

Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub.127

22. porzione di area urbana, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo

Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub.134

23. porzione di area urbana, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo

Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub.139

24. porzione di area urbana, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Tribunale Civile di Cagliari - Consulenza tecnica di ufficio  
R.E.S. 397/2016

pagina 13



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@fiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub.152

25. porzione di area urbana, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo

Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub.153

26. porzione di area urbana, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo

Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub.156

27. porzione di area urbana, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo

Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub.159

28. porzione di area urbana, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo

Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub.163.

Il summenzionato atto di precetto comprende inoltre i seguenti immobili, non ricompresi nel pignoramento di cui sopra:

- porzione di fabbricato in corso di costruzione, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub. 81
- porzione di area urbana, via Torino snc, distinto al N.C.E.U del medesimo Comune al Foglio 13 mappale 7469 sub.168

che risultano intestati a \_\_\_\_\_ unitamente alla quota di 1/2 degli immobili di cui ai sub 8/122/127. Tali immobili fanno parte del pignoramento in data 13/10/2016 repertorio 5689/2016 RG 30823 RP 23379.

Non sono inclusi nella procedura in quanto, le porzioni di immobile in proprietà pro quota ma indispensabili per l'accesso alla proprietà esclusiva ed individuati come segue:

- i subalterni 89, 91, 93, 94 e 96, riferiti ai vani scale per l'accesso al piano interrato, primo e secondo, riferibili a diverse unità immobiliari.
- i subalterni 135, 141, 150, 151, 166 riferiti ai viali di accesso dalla strada di lottizzazione afferenti a diverse unità immobiliari.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Tribunale Civile di Cagliari – Consulenza tecnica di ufficio  
R.ES. 397/2016

pagina 14



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@liscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Si evidenzia che i subalterni 102, 103, 104, 109, 111, 112, 116, 117, 122, 127, 134, 153, 156, 159, 166, sono aree cortilizie e/o posti auto di pertinenza esclusiva degli immobili a destinazione residenziale ubicati ai piani terra o seminterrato, in piena proprietà, e il 139, 163, 168 sono posti auto autonomi e sono gli unici che possono essere oggetto di vendita separata dall'unità immobiliare principale.

Gli immobili individuati ai subalterni 104 e 19, di proprietà di *i* pur essendo indicati nel pignoramento non sono riportati nella relativa nota di trascrizione.

#### 2.4 *Dati Urbanistici*

Il sottoscritto si adoperava per reperire la documentazione urbanistica depositata presso il comune di Sant'Antioco tramite PEC inviata in data 26/09/2020. L'accesso veniva eseguito in data 06/10/2020. Lo strumento urbanistico comunale inquadra gli immobili in zona C4 di espansione residenziale già dotata di piano attuativo. Nel fascicolo depositato presso l'ufficio tecnico del comune, fornito dall'ufficio del comune di Sant'Antioco e visionato dal sottoscritto CTU, sono presenti i seguenti documenti di cui è stata acquisita una copia:

- parere C.E. 206 del 23/09/2005 relativa alla variante urbanistica per la realizzazione della Lottizzazione Torino sud, rilasciata alla società
- C.E. 6 del 20/07/2006 pratica 70/2006 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria lotto ex E.E.P.
- convenzione di lottizzazione rep. 12224 raccolta 4781 notaio Giuseppe Werther Romagno in data 16/05/2007;

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Civile di Cagliari – Consulenza tecnica di ufficio  
R.E.S. 397/2016

pagina 15

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@liscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu



- C.E. 26 del 28/05/2007 e autorizzazione paesaggistica prot. 9177 del 16/02/2007 relativa alla costruzione del complesso residenziale, con la prescrizione che l'altezza massima del fabbricato dovrà essere m 7,50;

- C.E. 52 del 13/05/2011 pratica 42/2010 quale proroga alla C.E. 26/07;

- C.E. 23 del 30/04/2014 in accertamento di conformità per l'edificio F

Tali pratiche edilizie sono corredate delle tavole grafiche e di tutti gli elaborati di progetto (vedi allegato 2 contenente lo stralcio di interesse per la procedura). Fino alla data odierna, il sottoscritto è rimasto inutilmente in attesa di ulteriore documentazione da parte dell'amministrazione comunale circa lo stato di legittimità dei beni, le azioni intraprese dalle autorità competenti e le richieste di regolarizzazione. Si allega copia delle richieste effettuate dal sottoscritto (Allegato 12) ad oggi rimaste inevase nonostante i ripetuti solleciti anche a seguito del contatto telefonico avuto dopo l'ultima PEC del 25/6 cui, proprio a seguito delle indicazioni ricevute verbalmente, si è dato seguito con ulteriore PEC del 29/6. Mentre l'avv. \_\_\_\_\_ per conto dei suoi assistiti ha inviato il già citato provvedimento ex art. 415 bis del CPP, riguardante praticamente tutti gli immobili oggetto della procedura, come si descriverà dettagliatamente nel seguito, la sig.ra \_\_\_\_\_ tramite l'avv. \_\_\_\_\_ ha fornito copia di una ordinanza di demolizione (n. 25 del 01/04/2021, notificata a secondo quanto riferito dagli avvocati dei medesimi) mai prodotta al sottoscritto dai competenti uffici e comunque, a parere del sottoscritto, non riproducibile perché riportante dati di terzi estranei alla procedura (si allega alla presente la copia pubblicata sul sito del comune nella sezione Amministrazione trasparente, che, come evidente, non consente l'analisi degli abusi riscontrati sugli immobili oggetto della presente

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@liscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

consulenza). Del documento in questione si riporta uno stralcio nel paragrafo relativo alla verifica della regolarità edilizia al solo fine di descrivere compiutamente gli abusi riscontrati nella medesima ordinanza, così come constatati e verificati dal sottoscritto in occasione dei sopralluoghi. Si ritiene quindi altamente probabile l'esistenza di ulteriore documentazione non prodotta o perché questa non è materialmente in possesso delle Amministrazioni o perché la stessa non è producibile (e.g. a causa delle indagini in corso). Le conclusioni riportate nel presente elaborato sono quindi frutto dell'analisi dei dati e documenti messi a disposizione del sottoscritto fino a questo momento e potrebbero subire variazioni, anche significative, con il proseguo delle eventuali indagini e dei procedimenti sia in corso che futuri. Si evidenzia infatti che non è possibile sapere se saranno emessi in futuro ulteriori provvedimenti, riguardanti l'intera lottizzazione, le cui opere non sono ancora complete, non consentendo quindi una verifica di dettaglio degli eventuali abusi. Si deve inoltre evidenziare che la suddetta ordinanza di demolizione si riferisce alla CE 14 del 29/05/2017 pratica SUE 303 della quale il sottoscritto non è mai stato messo a conoscenza.

Tramite il sito del Comune, sezione Amministrazione trasparente, è stata inoltre recuperata la delibera GM n. 61 del 05/07/2013, relativa alla presa in carico delle opere di urbanizzazione (condotta idrica e fognaria) (allegato 17).

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

#### 3.1 *provveda - prima di tutto ... predisposta da quest'Ufficio*

il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare agli interessati copia dell'informativa a mezzo delle seguenti raccomandate:

- n° 617839601083,

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@iiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

- n° 617839601095,

- n° 617839601061,

- n° 617839601072,

;

- n° 617839601118,

- n° 617839601107,

Si faccia riferimento all'allegato 10.

### 3.2 *verifichi.... la completezza della documentazione*

#### 3.2.a *all'art.567, 2° comma c.p.c.*

Il sottoscritto ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.. Come già evidenziato gli immobili di proprietà di e di non sono inclusi nella certificazione notarile, peraltro, come segnalato anche al Giudice con istanza del 6/10/2020, non inseriti anche nella trascrizione del pignoramento (nel quale non è compreso ). Si rimanda all'allegato 3.3 nel quale è rappresentato l'elenco dei beni con individuazione dei diversi provvedimenti emessi.

#### 3.2.b *predisponga, ..., all'ultimo ventennio*

Dal fascicolo già presente in atti e acquisito dal portale telematico in occasione dell'affidamento dell'incarico, sono ricostruibili tutti i passaggi di proprietà e le formalità pregiudizievoli così come riportato in Allegato 5. In base agli accertamenti effettuati dal sottoscritto, successivamente al pignoramento risulta un'unica variazione di interesse, riferita al bene di cui al sub. 65 di proprietà con la trascrizione RG 6640 RP 5054 relativa all'atto esecutivo o cautelare (sequestro preventivo) disposto dal GIP di Cagliari in data 05/02/2020 repertorio 7173/2019. (allegato 6)

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@liscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Come già evidenziato gli immobili di proprietà di  
e di  
non sono inclusi nella certificazione notarile.

**3.2.c acquisisca ... mappe censuarie;**

Sono state acquisite le visure che si allegano alla presente unitamente all'elaborato planimetrico che consente l'individuazione di tutti gli immobili oggetto di pignoramento nonché di quelli in proprietà pro quota degli esecutati che si ritiene che debbano essere venduti insieme agli stessi per consentirne il regolare utilizzo (in realtà sarebbe stato più opportuno, a completamento dei lavori, procedere con l'inserimento al catasto dei beni come BCNC riferiti agli stessi immobili di proprietà). (allegato 3.3) Gli immobili risultano individuati come riportato nel capitolo precedente. Si specifica che sono indicati come di categoria F/3, in costruzione, nonostante alcuni di essi siano finiti, e come categoria F/1, area urbana.

**3.2.d acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale...**

Gli atti sono individuati dalla relazione notarile del Notaio Enrico Siracusano del 25/11/2016 che sostituisce quella redatta dal medesimo in data 11/11/2016. Le risultanze sono riportate nell'allegato 5 unitamente alla verifica operata dal sottoscritto, alla data attuale, (allegato 6) da cui si desume l'esistenza, quale unico atto pertinente successivo al pignoramento, della trascrizione RG 6640 RP 5054 relativa all'atto esecutivo o cautelare (sequestro preventivo) disposto dal GIP di Cagliari in data 05/02/2020 repertorio 7173/2019 sull'immobile sub. 65 ( ). L'atto di provenienza è, per tutti i beni, la sentenza n. 62/2012 del Tribunale di Bologna del 10/01/2012. (allegato 4)

**3.2.e verifichi se il creditore ... ed al G.E;**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
Tribunale Civile di Cagliari – Consulenza tecnica di ufficio  
R.ES, 397/2016

pagina 19



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

È presente nel fascicolo solo quello di \_\_\_\_\_ . Sono stati acquisiti  
i certificati indicati riportati nell'allegato 14 alla presente relazione. (  
\_\_\_\_\_ ).

**3.3 descriva, previo necessario accesso.....;**

Gli immobili sono ricompresi all'interno della lottizzazione denominata "Torino sud", accessibile dalla via Torino nella periferia sud ovest dell'abitato di Sant'Antioco. Il contesto è pressoché esclusivamente residenziale, con occasionali attività produttive connesse alle residenze. Gli immobili fanno parte di sei più ampi fabbricati a tre piani fuori terra, ciascuno con due corpi scale di identica conformazione. Il complesso è raggiungibile tramite apposita strada asfaltata completa di marciapiedi ed illuminazione pubblica. L'area lottizzata comprende una zona non pavimentata, destinata a strada e parcheggio, delimitata per mezzo di cordoli in c.a. e collegata con l'area su cui sorgono i fabbricati, ed un'area non sistemata originariamente destinata a piscina. Ciascun corpo di fabbrica, il cui schema edilizio è sostanzialmente ripetuto con una specchiatura per tre dei sei fabbricati, presenta un piano interrato che, secondo le previsioni di progetto, avrebbe dovuto ospitare i locali cantina, un piano terra e due ulteriori piani fuori terra. (allegato 1: foto 4).

I beni pignorati rappresentano dei fabbricati ancora in corso di costruzione con le seguenti future destinazioni d'uso: otto unità abitative e quattro cantine, distinte e indipendenti, oltre a vari accessori non esclusivi rappresentati da corpi scala, camminamenti, aree verdi e futuri posti auto come standard a favore dell'intera lottizzazione. L'eventuale vendita separata esclude i beni di proprietà pro quota quali i subalterni 89, 91, 93, 94 e 96, riferiti ai vani scale

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@liscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ed i subalterni 135, 141, 150, 151, 166 riferiti ad aree di passaggio comuni.

La formazione dei lotti di vendita è quindi implicitamente ricavabile in funzione del corrispondente debitore.

Ai piani fuori terra sono presenti le unità abitative di differenti metrature e dotazioni. Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con tamponamenti in mattoni del tipo muro blocco pesante, le fondazioni del tipo continuo in cemento armato, i solai sono in latero-cemento dello spessore di cm. 20+4 di caldana. I tramezzi divisori sono in mattoni laterizi forati. Gli immobili finiti presentano le seguenti caratteristiche generali: le pareti si presentano con intonaco liscio, ad esclusione di quelle dei servizi igienici, degli angoli cottura e dell'intero piano seminterrato, tinteggiate con tempere lavabili mentre i soffitti e le pareti delle cucine, dei servizi igienici e del piano seminterrato sono tinteggiati con mezza tempera, i pavimenti ricoperti in gres. Le pareti dei servizi e degli angoli cottura sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata, i servizi igienici sono dotati di doccia, lavabo, vaso e bidet, tutti in vetrochina completi di rubinetteria. I serramenti esterni in pvc con vetrocamera e le porte sono in legno tamburato. Esternamente le facciate sono rifinite con intonaco frattazzato e parzialmente tinteggiate con pitture al quarzo, con tonalità tenue. La copertura è a tetto con falde inclinate ricoperte da coppi in laterizio. Gli immobili si presentano in buono stato di manutenzione, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate di colore chiaro, le pavimentazioni esterne sono in gres porcellanato a fuga stretta disposte parallelamente rispetto alle tamponature. Gli ambienti al piano terra e primo hanno un'altezza interna di circa m 2.70 mentre i piani secondo hanno copertura inclinata ad altezza variabile. La copertura a tetto è in legno

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Civile di Cagliari – Consulenza tecnica di ufficio  
R.E.S. 397/2016

pagina 21



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703461288

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

lamellare con perline a vista. Anche in questo caso i colori sono variabili fra i diversi immobili. Gli immobili non ultimati sono genericamente privi di massetto e finestre - ad esclusione del sub. 72 nel quale sono già presenti - con i corrugati e le tubazioni idriche e del climatizzatore già posate. Si rimanda alla documentazione fotografica per una migliore visualizzazione degli immobili. Si allega alla presente la planimetria di ogni immobile oggetto di valutazione (allegato 7), evidenziando che i singoli lotti risultano formati anche dall'unione con le aree di pertinenza individuate sulla base dell'elaborato planimetrico di cui all'allegato 3.1 ed il cui riepilogo è riportato nell'allegato 3.2.

Come detto non è stato possibile accedere ai subalterni 65 (sotto sequestro giudiziario 05/02/2020 repertorio 7173/2019) ed a quelli di proprietà esclusiva della (i sub. 28 e 82).

#### 3.4 *accerti la conformità ... del compendio pignorato*

La descrizione degli immobili corrisponde allo stato attuale consentendone la perfetta identificazione.

#### 3.5 *proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati....;*

Tutti gli immobili risultano censiti in catasto con la categoria F/3: unità in corso di costruzione, quindi non hanno planimetria nonostante alcuni siano già completati ed utilizzabili. Si precisa che tutte le unità residenziali (ad esclusione del sub 19 e 84) si presentano ultimate e dovranno essere accatastate, mentre si presume che l'unica cantina ultimata sia quella al sub. 65, oggetto di sequestro preventivo disposto dal GIP di Cagliari in data 05/02/2020 repertorio 7173/2019. Si rimane a tal proposito a disposizione per qualsiasi ulteriore attività si renda necessaria e si allega alla presente la

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tei. 0703461288

e-mail: ing.masala@ilscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

planimetria attuale desunta in base al sopralluogo ovvero, ove non è stato possibile accedere, dagli elaborati progettuali (allegato 7). Le altre unità immobiliari che sono in proprietà pro quota, classificate F/1 aree urbane, trattandosi di viali di accesso, ovvero F/3 i vani scala, sarebbe opportuno trasformarle una volta completati i lavori, in accordo con i restanti proprietari, in BCNC. In caso contrario la vendita lascerà in capo agli attuali proprietari i vani scala e/o viali di accesso comuni e dovrà essere inserita una servitù di passaggio per l'accesso all'unità immobiliare ovvero dovrà essere effettuata una procedura specifica che riguardi tali particelle in modo da consentirne l'utilizzo da parte degli acquirenti.

**3.6 *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale...***

Si ritiene innanzitutto doveroso premettere che l'intera lottizzazione in cui sono ubicati i beni è in corso di realizzazione e molte delle opere (ad esempio viabilità interna ed esterna, illuminazione) devono ancora essere ultimate. Solo le opere relative alla condotta idrica e fognaria sono state oggetto di collaudo e prese in carico dall'Amministrazione (allegato 17). I lavori di completamento riguardano quindi anche tutte le sistemazioni esterne (al netto di quanto riportato nel seguito in merito a riempimenti, terrazzamenti e riporti non autorizzati). Dalla sistemazione definitiva risulteranno chiaramente le altezze effettive di ciascun edificio, attualmente di incerta definizione e non contestate nell'ordinanza emessa dal comune e appresso descritta, anche se le misure rilevate dallo scrivente propendono per far ritenere che le stesse non potranno, neanche in futuro, essere conformi alla concessione edilizia ed alla prescrizione dell'altezza massima pari a 7,50 m. Si rileva inoltre che, in

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Civile di Cagliari - Consulenza tecnica di ufficio  
R.ES. 397/2016

pagina 23

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

riferimento a tutte le concessioni rilasciate, è decorso il termine ultimo di 4 anni entro i quali è possibile ultimare i lavori. Gli immobili oggetto di perizia si presentano, comunque, difformi rispetto al progetto depositato presso gli uffici tecnici del comune. Con esclusione a quello di cui alla C.E. 14 del 29/05/2017 pratica SUE 303 che non è stato fornito allo scrivente. Le difformità ad oggi accertate e riscontrabili, sono dettagliatamente descritte come segue:

Secondo il provvedimento di cui all'art. 415 bis del CPP RNR 3993/2019 emesso in data 14/07/2020 le contestazioni sono le seguenti:

A) Contravvenzione di cui agli artt. 110 c.p. e 44 c. 1 lett. c) del DPR 6/6/2001 n. 380 per avere, in concorso tra loro, realizzato, in area urbanistica omogenea "C", sottozona "C4" del PUC di Sant'Antioco, all'interno del piano di lottizzazione denominato "Torino Sud", identificato all'interno del comparto, lotto n. 9 ex EEP (catasto terreni Foglio 13 particelle 7606 — catasto urbano Foglio 13 mappate 7469), sottoposta ai vincoli paesaggistici di cui al capo B), le seguenti opere in assenza del titolo edilizio e in difformità da esso

- un muro perimetrale della lottizzazione, in calcestruzzo, lungo m. 181 circa con un'altezza variabile da m. 1,05 a 2,20,
- nei fabbricati A-B-C-D-E-F, in difformità dalle altezze autorizzate che non dovevano obbligatoriamente superare i mt. 7,50 - con specifica prescrizione contenuta nella CE 26 del 28/5/2007 - così come previsto dal piano di lottizzazione approvato "Torino Sud", altezze che superano le tolleranze edilizie previste dall'art. 7bis della LR 23/1985, con tentativo di dissimularle mediante la realizzazione di un piano sistemato non autorizzato in progetto, realizzato tramite riempimenti di terreno messi in opera in vario

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@liscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

modo tra edificio ed edificio (massi sparsi su un lato dell'edificio-cumuli di terra e pietre su un lato dell'edificio-muri parzialmente interrati)

- al foglio 13 particella 7469 sub 65, di proprietà di

cambio di destinazione d'uso del locale interrato, indipendente, indicato in tutti gli atti autorizzativi come "locale sgombero e cantina", risulta

composto da un ambiente servito da impianto elettrico, altri due ambienti

con infissi e un servizio igienico in fase di finitura. L'intero interrato è

pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, sottoposta a sequestro

preventivo n 7173/2019 GIP

- .....

B) Contravvenzione di cui agli arti 110 c p e(181/c 1 del D Lgs 42/04 per avere, in concorso tra loro, realizzato i lavori di cui al capo A), in assenza di autorizzazione paesaggistica art 146 del D.lgs 42/2004, in area di notevole interesse pubblico, ex art 136 del D Lgs 42/2004, con Decreto Assessore Pubblica Istruzione della Regione Sardegna, ex L 1497/1932, del 06 04 1990 n TPUC/14, e in area tutelata ai sensi del D M 16/10/2001 di istituzione del Parco Geominerario Storico Ambientale della Sardegna>>

Da tale provvedimento deriva il citato sequestro preventivo art. 321 c. 3 cpp del locale interrato, indipendente, indicato in atti autorizzativi come "locale sgombero e cantina", censito al catasto fabbricati al foglio 13 particella 7469 sub. 65, di proprietà di

Secondo l'ordinanza n. 25 emessa dal comune di Sant'Antioco in data 01/04/2021, sono le seguenti (limitatamente a quelle di interesse per la procedura):

- <<I muri di confine non autorizzati localizzati nella parte sud, sud-ovest e

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Civile di Cagliari - Consulenza tecnica di ufficio  
R.ES. 397/2016

pagina 25

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ovest del lotto realizzati in cls armato pieno cieco per un'altezza misurata all'interno del lotto variabile da un minimo di mt. 1,15 ad un massimo di mt. 2,15 a fronte di una recinzione prevista nella C.E. n. 26 del 28.05.2007 e nel suo rinnovo C.E. n. 52/2011 in cls pieno cieco per un'altezza di mt.1,00 e una parte a giorno di mt. 1,45 da realizzare in materiale passante,

- Difformità dell'assetto del lotto, in riferimento a quanto previsto in fase progettuale nelle tavole relative alla sistemazione del lotto. Nelle stesse non sono riportati riempimenti, terrazzamenti e la definizione puntuale del piano di spiccatto funzionale alla sistemazione della viabilità interna carrabile e pedonale che non descrivono la situazione reale. In particolare:

- un terrazzamento tra i fabbricati A e B non autorizzato realizzato in blocchi di cls che parte dal muro di recinzione con la strada pubblica e va verso l'interno del lotto;
- un terrazzamento non autorizzato tra i fabbricati B e e realizzati in blocchi di cls che parte dal muro di recinzione con la strada pubblica e va verso l'interno del lotto fino ad una struttura realizzata in aderenza al corpo scala dello stesso fabbricato e realizzata in prossimità del cavedio più grande del fabbricato;
- opera accessoria non autorizzata consistente in recinzione di confine tra i fabbricati A e B in pali di legno di altezza mt. 1 montata sul muro tra il fabbricato B e C;
- Accumulo di materiale di scavo e pietre di grosse dimensioni non equiparabile ad un terrazzamento, in quanto non inserito in modo organico e funzionale alla sistemazione del lotto ma isolato e limitato

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703461288

e-mail: ing.masala@liscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

nella superficie, che riguarda:

- ✓ l'area tra i fabbricati A e D e le aree limitrofe;
- ✓ il lato ovest del fabbricato E per l'intera sua lunghezza a partire dal suo cavedio prospiciente lo stradello interno del lotto;
- ✓ l'area tra il vano scala prospiciente lo stradello interno e il muro di recinzione posteriore in cls del lotto del fabbricato F;
- ✓ Recinzioni di confine tra l'area di pertinenza dei fabbricati E e F in pali di legno di altezza mt. 1 montata in prossimità del pietrame localizzato tra i fabbricati E ed F;

- due manufatti, superfici pavimentate, battuti in cls e recinzioni con passaggi pedonali, in particolare:

- manufatto non autorizzato in cls ricoperto da guaina impermeabilizzante e sovrastante tappetino in erba sintetica ubicato in aderenza al corpo scala del fabbricato e sul lato ovest;
- manufatto non autorizzato in legno con copertura in coppi di altezza media mt. 1,74, ubicato in aderenza al fabbricato F;

- Sul fabbricato A:

- Nei vani scala non sono state installate le finestre ma sono stati installati elementi in vetro-mattone che occupano l'intero vano finestra.

- Sul fabbricato B:

- Il secondo locale interrato presente nel fabbricato di proprietà Foglio 13 Part. 7469 sub 65, è utilizzato presumibilmente come unità residenziale (con diverse rifiniture interne affini alla residenza) a fronte di "locale di sgombero e cantina";
- Nel Piano terra, proprietà Foglio 13 Part. 7469 sub

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Civile di Cagliari - Consulenza tecnica di ufficio  
R.ES. 397/2016

pagina 27



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu



18, i muri esterni della veranda sono traslati verso l'area cortilizia pertinenziale di m. 1,32 x m 3.70;

- Nei vani scala non sono state installate le finestre ma sono stati installati elementi in vetro-mattone che occupano l'intero vano finestra.....

- Sul fabbricato C:

- A lato dell'ingresso del vano scala antistante la pubblica via è presente un deposito in cls dimensioni mt. 1.20 x 1.20, profondità mt. 3.15;

- In prossimità di questo manufatto è stato realizzato un muro in blocchetti di laterizio della lunghezza di mt. 7 e altezza mt. 1.20, con paletti e rete metallica, il tutto rifinito con intonaco premiscelato a base cementizia.

- Nei vani scala non sono state installate le finestre ma sono stati installati elementi in vetro-mattone che occupano l'intero vano-finestra;

- Sul fabbricato D:

- Nei vani scala non sono state installate le finestre ma sono stati installati elementi in vetro-mattone che occupano l'intero vano finestra;

- Sul fabbricato E:

- Nei vani scala non sono state installate le finestre ma sono stati installati elementi in vetro-mattone che occupano l'intero vano;

- Sul fabbricato F:

- Nei vani scala non sono state installate le finestre ma sono stati installati elementi in vetro-mattone che occupano l'intero vano finestra;

I lavori di cui sopra risultano essere in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente in quanto opere eseguite in assenza delle autorizzazioni edilizie necessarie ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n°380/2001 e art 6 della L.R.



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@liscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

23/1985, nonché prive del N.O. paesaggistico ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs.  
42/2004.

.....

ORDINA a....

in qualità di proprietari ed esecutori dei lavori, di provvedere entro 90 giorni  
dalla notifica del presente provvedimento:

- Alla demolizione delle opere abusive che risultano realizzate in assenza e/o difformità dai titoli abilitativi rilasciati;
- Al ripristino dello stato dei luoghi e del conferimento dei materiali provenienti dalle demolizioni presso discarica autorizzata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge (D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.) o a impianti di recupero all'uopo autorizzati;

.....

DEMANDA

al Comando di Polizia Locale e alla forza pubblica la vigilanza sull'esecuzione della presente ordinanza, da effettuarsi alla scadenza dei 90 giorni;

AVVERTE

che in caso di mancata demolizione delle opere abusive e alla messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla notifica della presente ordinanza gli immobili interessati e l'area circostante dell'intero lotto di pertinenza dei fabbricati, sarà acquisita di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune e che ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 della Legge Regionale 11.10.1985 n° 23, e dell'art.31 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e loro ss.mm.ii., stante la consistenza dell'abuso sarà applicata una sanzione pari a€ 20.000,00 (euro ventimila).>>

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Civile di Cagliari – Consulenza tecnica di ufficio  
R.ES. 397/2016

pagina 29

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Pertanto, in caso di mancata demolizione delle opere abusive e della messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati entro il termine perentorio di 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza, gli immobili interessati e l'area circostante dell'intero lotto di pertinenza dei fabbricati potranno essere acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune.

Il sottoscritto conferma quanto rilevato dal tecnico del Comune evidenziando tuttavia che soltanto in seguito alla sistemazione delle aree esterne si potranno verificare le altezze degli edifici, non incluse nell'ordinanza, e l'eventuale violazione delle condizioni della concessione edilizia. Inoltre, per quanto riscontrabile oggi sul posto, si riscontra una riduzione palese degli standard urbanistici, essendo evidente che i 39 parcheggi individuati nella "tavola 2", allegata al progetto di cui alla C.E. 23/2006 (allegato 2.2) non siano riscontrabili sul posto né tantomeno individuabili sulla base dell'elaborato planimetrico redatto ed allegato alla ASTE (allegato 3.1). Salvo che non vi sia corrispondenza con la citata CE 14/2017 che il sottoscritto non ha potuto visionare. In ogni caso ciò richiederebbe una variante urbanistica che dovrebbe passare in Consiglio Comunale, passaggio di cui non si ha traccia.

Di tale situazione, alquanto complessa e confusa, si terrà conto nella valutazione dei beni, essendo evidente un rischio connesso ad un'eventuale acquisto mediante la procedura esecutiva, restando esclusa, secondo lo scrivente, la vendita tramite atto notarile almeno fino alla conclusione del procedimento giudiziario nonché di quello di cui all'Ordinanza n. 25 emessa dal comune di Sant'Antioco in data 01/04/2021 di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, cui potrebbe seguire l'acquisizione di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. Tale fatto è stato anche evidenziato

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@fiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

nell'istanza presentata in data 12/11/2020.

**3.7 dica se è possibile vendere i beni...;**

I beni come individuati catastalmente non risultano divisibili ed i lotti sono stati individuati sulla base delle unità immobiliari a destinazione residenziale e/o locale di sgombero associando le eventuali aree di pertinenza, come riportato in allegato 3.2. I posti auto, utilizzabili separatamente, sono considerati come vendibili autonomamente (salvo che, per quanto detto in precedenza, la necessità di garantire gli standard urbanistici potrebbe, in futuro, obbligare a una loro redistribuzione e quindi, eventualmente, a un riposizionamento rispetto all'attuale ubicazione). Gli immobili sono attualmente liberi.

**3.8 se l'immobile è pignorato ... L. 3 giugno 1940, n.1078;**

In base all'atto di pignoramento rep. 4706/2016 del 16/08/2016 gli immobili risultano pignorati per intero, ad eccezione dei sub. 8, 122 e 127, pignorati per la quota di 1/2. Si richiama anche l'atti di pignoramento in data 13/10/2016 5689/2016 trascritto al RG/RP 30823/23379 che considera la restante quota di proprietà di \_\_\_\_\_ includendo anche gli altri immobili di sua proprietà e \_\_\_\_\_ già inseriti nel precetto.

**3.9 accerti se il bene è "libero" ... documenti rinvenuti o esibiti);**

Gli immobili sono attualmente liberi.

**3.10 ove l'immobile sia occupato dal coniuge ....;**

I beni non sono occupati del coniuge.

**3.11 indichi l'esistenza vincoli artistici, storici, ... o di indivisibilità;**

Non son stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. L'unico vincolo presente sull'area è quello paesaggistico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Civile di Cagliari - Consulenza tecnica di ufficio  
R.ES. 397/2016

pagina 31

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@liscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT**3.12 verifichi se i beni pignorati .. .**

In base alla documentazione reperita non risultano gravami derivanti da censo, livello o uso civico.

**3.13 determini il valore dell'immobile ... condominiali insolute;**

Per determinare il valore unitario da prendere a base di calcolo si utilizza il criterio di stima comunemente utilizzato in conformità agli IVS denominato M.C.A. (Market Comparison Approach) per la cui descrizione si rimanda all'allegato 8 in cui è anche inserito il rapporto finale di valutazione riferito solo ad un'unità immobiliare ricostruendo i valori delle altre sulla base dei rapporti mercantili in uso correntemente. Per il calcolo delle superfici si rimanda all'elaborato allegato 7. In definitiva si ottengono i seguenti valori:

	Debitore	Sub.	Edif.	Piano	S. Lorda	quota	Stima quota
1		8-122-127	A	T	74,44	1/2	50.772,39
2		18-102-116-117	B	T	77,04	1	105.091,48
3		19-104	B	1	45,97	1	62.709,77
4		28-109-112-159	C	T	75,34	1	102.772,48
5		53-153-156	F	T	75,64	1	103.181,72
6		65-103	B	S1	33,27	1	45.384,13
7		67-111	C	S11	23,42	1	31.946,23
8		69-134	D	S1	23,62	1	32.219,05
9		72-152	F	S1	26,54	1	36.471,00
10		81	D	2	64,53	1	88.026,39
11		82	E	2	64,53	1	88.026,39
12		84	F	2	45,17	1	61.618,47
13		139	POSTO AUTO	T	1,90	1	2.591,82

ASTE  
GIUDIZIARIE.ITTribunale Civile di Cagliari - Consulenza tecnica di ufficio  
R.E.S. 397/2016

pagina 32

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@liscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

14		163	POSTO AUTO	T	1,40	1	1.909,76
15		168	POSTO AUTO	T	3,20	1	4.365,17

**Totale stima** **817.086,25**

I rimanenti subalterni, come detto, identificano dei beni accessori non esclusivi, quali: corpi scala, camminamenti e aree verdi. I sub in questione hanno come futura destinazione quella di beni comuni (peraltro, verosimilmente non censibili) a servizio dell'intera lottizzazione e quindi senza alcun valore proprio né alcuna funzione autonoma. La loro trasformazione dovrà essere effettuata in accordo con gli attuali proprietari ovvero dovrà essere studiata una soluzione che ne consenta l'utilizzo da parte degli acquirenti.

Per quanto sopra, facendo riferimento alla presenza di abusi dall'incerto esito in attesa dei provvedimenti da parte dell'amministrazione comunale di Sant'Antioco, nell'impossibilità di determinare i costi necessari per un eventuale accertamento di conformità ovvero di ripristino dei luoghi, atteso che, per quanto riferito dai debitori, è stata fatta opposizione all'Ordinanza sopra richiamata e, dato atto dell'inerzia dell'Amministrazione che non ha consentito allo scrivente una completa elaborazione della presente consulenza per la mancata trasmissione dei provvedimenti emessi, nonché della CE 14/2017, si ritiene di dover svalutare gli immobili forfettariamente del 50% del valore stimato anche per considerare l'assenza della garanzia per vizi come da schema che segue:

	Debitore	Sub.	Edif.	Piano	S. Lorda	quota	Stima quota
1		8-122-127	A	T	74,44	1/2	25.386,19
2	G	18-102-116- 117	B	T	77,04	1	52.545,74

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Civile di Cagliari - Consulenza tecnica di ufficio  
R.ES. 397/2016

pagina 33

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@liscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

3	19-104	B	1	45,97	1	31.354,88
4	28-109-112-159	C	T	75,34	1	51.386,24
5	53-153-156	F	T	75,64	1	51.590,86
6	65-103	B		33,27	1	22.692,07
7	67-111	C		23,42	1	15.973,11
8	69-134	D		23,62	1	16.109,53
9	72-152	F		26,54	1	18.235,50
10	81	D	2	64,53	1	44.013,20
11	82	E	2	64,53	1	44.013,20
12	84	F	2	45,17	1	30.809,24
13	139	POSTO AUTO	T	1,90	1	1.295,91
14	163	POSTO AUTO	T	1,40	1	954,88
15	168	POSTO AUTO	T	3,20	1	2.182,59

**Totale stima****408.543,14**

Si ribadisce che il pignoramento di cui all'allegato 15 (rep. 5689/2016 del 13/10/2016) riporta la restante quota di 1/2 dell'immobile di cui al punto 1, riferita a unitamente agli immobili di cui ai subalterni 81 e 168 che non sono inclusi nel pignoramento 4706/2016 del 16/08/2016 ma in quello allegato 15, il 19 ed il 104 non sono inclusi nella trascrizione del pignoramento 4706/2016 (ma in quello allegato 15) e tutti questi non sono inclusi nella relazione notarile.

**3.14 acquisisca informazioni sull'importo ... relativi al bene pignorato;**

Non sono note spese insolute per i beni in questione e nessuna informazione è stata fornita dall'attuale amministratrice che, in assenza di PEC non è stato possibile contattare (allegato 13).



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@liscail.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### 3.15 *predisponga la check list ... risposte ai quesiti;*

Il sottoscritto ha provveduto a redigere la lista di controllo relativa ai dati e alla documentazione producendo il foglio riassuntivo in formato word.

## 4. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 38 pagine di carta legale, compilata con la tecnica e con le necessarie conoscenze in materia, con i limiti riportati ampiamente nel testo, restando a disposizione per ogni eventuale integrazione e aggiornamento non appena si renderanno disponibili i documenti ai quali non si è ancora avuto accesso, completando, appena il custode darà la disponibilità, i sopralluoghi necessari ed aggiornando, se necessario, le valutazioni di tali immobili (subalterni 65 di -sotto sequestro giudiziario 05/02/2020 repertorio 7173/2019- ed a quelli di proprietà esclusiva della (i sub. 28 e 82).

## 5. ELENCO ALLEGATI

La presente relazione è completata dai seguenti allegati esplicativi:

- Allegato 1: documentazione fotografica
- Allegato 2: documentazione urbanistica
  - All. 2.1: C.E. 206 del 23/09/2005 relativa alla variante urbanistica per la realizzazione della Lottizzazione Torino sud, rilasciata alla società Andromeda snc; corredata di relazione tecnica, tavola 2 e tavola 4.
  - All. 2.2: C.E. 6 del 20/07/2006 pratica 70/2006 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria lotto ex E.E.P. corredata di relazione tecnica tavola 1 e 2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Civile di Cagliari - Consulenza tecnica di ufficio  
R.E.S. 397/2016

pagina 35



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- All 2.3: convenzione di lottizzazione rep. 12224 raccolta 4781 notaio Giuseppe Werther Romagno in data 16/05/2007;
- All. 2.4: C.E. 26 del 28/05/2007 e autorizzazione paesaggistica prot. 9177 del 16/02/2007 relativa alla costruzione del complesso residenziale, con la prescrizione che l'altezza massima del fabbricato dovrà essere m 7,50, corredata di relazione tecnica, tavole da 1 a 4, 7 e 8.
- All 2.5: C.E. 52 del 13/05/2011 pratica 42/2010 quale proroga alla C.E. 26/07, corredata di tavola unica.
- All 2.6: C.E. 23 del 30/04/2014 in accertamento di conformità per l'edificio F, corredata di relazione tecnica, relazione paesaggistica, tavole da 1 a 5.
- Allegato 3: documentazione catastale:
  - All. 3.1: elaborato planimetrico con individuazione dei beni
  - All. 3.2: elenco immobili
  - All. 3.3: visure catastali
- Allegato 4: Sentenza n. 62/2012 del 10/01/2012 del Tribunale di Bologna, quale atto di provenienza dei cespiti pignorati
- Allegato 5: Riepilogo trascrizioni e iscrizioni
- Allegato 6: Visure Conservatoria nei confronti dei debitori e ulteriori note di trascrizione
- Allegato 7: Rappresentazione grafica degli immobili
- Allegato 8: Valutazione immobile tipo
- Allegato 9: Verbali sopralluogo
- Allegato 10: Copia AR informativa e sopralluoghi

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288

e-mail: ing.masala@liscall.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

- Allegato 11: Corrispondenza con avv.
- Allegato 12: Corrispondenza con comune S. Antioco e Polizia Locale
- Allegato 13: Mail all'amministratrice del condominio
- Allegato 14: Certificati di stato civile
- Allegato 15: trascrizione pignoramento 5689/2016
- Allegato 16: Ordinanza n. 25 del 01/04/2021 (come estratta dalla sezione Amministrazione trasparente del sito del Comune di Sant'Antioco)
- Allegato 17: delibera GM 91 del 05/07/2013.

## 6. SOMMARIO

1. ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI.....	1
2. PREMESSA .....	7
2.1 Premessa e Riunione delle procedure 397-2016 e 457/2016 .....	8
2.2 Operazioni Peritali.....	9
2.3 Dati Catastali .....	11
2.4 Dati Urbanistici .....	15
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	17
3.1 provveda - prima di tutto ... predisposta da quest'Ufficio .....	17
3.2 verifichi.... la completezza della documentazione.....	18
3.2.a all'art.567, 2° comma c.p.c.....	18
3.2.b predisponga, ..., all'ultimo ventennio.....	18
3.2.c acquisisca ... mappe censuarie;.....	19
3.2.d acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale....	19
3.2.e verifichi se il creditore ... ed al G .E;.....	19
3.3 descriva, previo necessario accesso.....;	20
3.4 accerti la conformità ... del compendio pignorato .....	22

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Civile di Cagliari – Consulenza tecnica di ufficio  
R.ES. 397/2016

pagina 37

**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703461288

e-mail: ing.masala@liscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu



3.5	proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati....;	22
3.6	indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale...;	
	23	
3.7	dica se è possibile vendere i beni...;	31
3.8	se l'immobile è pignorato ... L. 3 giugno 1940, n.1078;.....	31
3.9	accerti se il bene è "libero" ... documenti rinvenuti o esibiti); .....	31
3.10	ove l'immobile sia occupato dal coniuge .....	31
3.11	indichi l'esistenza vincoli artistici, storici, ... o di indivisibilità; .....	31
3.12	verifichi se i beni pignorati ..	32
3.13	determini il valore dell'immobile ... condominiali insolute;.....	32
3.14	acquisisca informazioni sull'importo ... relativi al bene pignorato;.....	34
3.15	predisponga la check list ... risposte ai quesiti; .....	35
4.	CONCLUSIONI.....	35
5.	ELENCO ALLEGATI .....	35
6.	SOMMARIO .....	37

Cagliari, 6 settembre 2021

IL CONSULENTE TECNICO

*Dott. Ing. Giovanni Masala*



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it