
TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 393/2016

promosso da Italfondario S.p.a.

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

VOLUME 1/2

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Alessandra Bois

Ing. Alessandra Bois – Via Poliziano n.29 Cagliari – cell. 320 7987151



Con provvedimento del 15/03/2019, la sottoscritta Ing. Alessandra Bois, con studio in Via A. Poliziano, 29 - 09131 - Cagliari (CA), email alebois@libero.it, PEC: alessandra.bois@ingpec.eu, Tel. 320 7987151, veniva nominata , delegata dal G.E. Dott. Greco Stefano quale esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/04/2019 accettava l'incarico, prestando giuramento di rito avanti all'assistente giudiziario presso il Tribunale di Cagliari. In tale giorno la sottoscritta veniva informata sulla natura dell'incarico qui di seguito esplicitato:

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^o 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 rilevi necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio; **c) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **d) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti; **e) verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso,



precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugo, acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è 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 precedente ed al G.F.;

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; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
5. **proceda**, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto(cc.dd. Immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **proceda** ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
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'art 40 L. 47/1985, è richiesto che *le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice** dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia



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

9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se 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;
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'art. 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

<i>IMMOBILI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO</i>
--

1. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 14;
2. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 15;
3. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 16;
4. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL C.T. AL FOGLIO 16 MAPPALE 301.



QUESITO N.1

Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.

In data 19/04/2019 la sottoscritta ha inviato l'informativa al debitore con raccomandata A/R. Non essendo mai stata quest'ultima ritirata dal soggetto esecutato, in data 12/05/2019 la sottoscritta si è recata personalmente presso la sede della
provveduto a consegnare a mano l'informativa al Sig.
rappresentante legale della Ditta.



**A) VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE
DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.**

Prima di ogni altra cosa è stata accertata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. allegata al fascicolo e depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

A tal riguardo è stata appurata l'esistenza, tra gli atti depositati, del certificato notarile, redatto in data 12 dicembre 2016 dal Notaio Dott. Alba Adriatica (TE), attestante le risultanze delle visure dalla stessa effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare relativamente agli immobili oggetto del procedimento ed effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tra i documenti è altresì presente la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 27/09/2016 - R.G. 26756, R.P. 20368.

Quindi la sottoscritta ha eseguito le necessarie ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari, acquisendo l'elenco, aggiornato al 26/04/2019, delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati con le copie delle note di trascrizione (vedasi allegati n. 6a , 6b).

Per una corretta identificazione dei beni, sono state altresì acquisite le planimetrie catastali e le visure storiche catastali (vedasi allegati 3a , 3b, 3c, 3d, 4a, 4b, 4c, 4d).

B) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI

1. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 14
2. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 15
3. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 16

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 26/04/2019 e al 27/05/2019 (vedasi allegati n. 6a), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (ipoteche,



QUESITO N.2

a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si rilevi necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio; c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugo, acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è 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.F.



pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) relative ai beni in questione:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili**

Data: 09/08/2016 – rep. n.4487/2016

Trascritto a Cagliari il 27/09/2016 - R.G. n. 26756 – R.P. n. 20368

A favore di Italfondiaro S.p.a. di Roma – C.F.: 00399750587

la quota: 1/1

Immobili:

1. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 14;
2. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 15;
3. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 16;
4. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 di 4 are 70 centiare – censito al C.T. al foglio 16 mappale 301.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario**

Iscritta a Cagliari il 15/02/2002 - R.G. n. 7241 – R.P. n. 645

Atto notarile pubblico – Notaio Porru Alessandro – Rep. n. 60135 del 11/02/2002

Capitale: € 180.700,00

Totale: € 361.500,00

A favore di Banca CIS S.p.a. con sede in Cagliari – C.F.: 00232340927

matato a Monserrato il 01/01/1940 - per la quota: 1/2,

per la quota: 1/2, in qualità di debitori non datori di ipoteca

Immobile ubicato in Cagliari, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 12 di mq 337 (dal quale sono derivati successivamente i beni censiti al N.C.E.U. al Fg 16 map. 452 sub. 14, 15 e 16).



- **Correlata alla precedente: Annotazione a iscrizione – erogazione a saldo**

Domanda di annotazione a Cagliari del 06/03/2007 - R.G. n. 9326 – R.P. n. 1571

Atto notarile pubblico – Notaio Porru Alessandro di Cagliari – Rep. n. 60606 del 20/03/2002

Formalità di riferimento: iscrizione R.P. n. 645 del 15/02/2002

A favore di Banca CIS S.p.a. con sede in Cagliari – C.F.: 00232340927

- **Correlata alla precedente: Annotazione a iscrizione – restrizione di beni**

Domanda di annotazione a Cagliari del 28/03/2006 - R.G. n. 14789 – R.P. n. 2502

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Notaio Galdiero Antonio di Cagliari – Rep. n. 28163 del 08/03/2006

Formalità di riferimento: iscrizione R.P. n. 645 del 15/02/2002

A favore di Banca CIS S.p.a. con sede in Cagliari – C.F.: 00232340927

Immobile: Si chiede che venga liberata l'unità immobiliare ubicata in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 15 di 110 mq.

- **Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale**

Iscritta a Cagliari il 01/04/2008 - R.G. n. 11483 – R.P. n. 2105

Atto amministrativo – rep. n. 2008/142 del 10/03/2008

Pubblico ufficiale: Equitalia Sardegna S.p.a. - agente risc. Cagliari con sede in Sassari – CF: 01667270928

Capitale: € 79.627,99 Totale: € 159.255,98,

A favore di Equitalia Sardegna S.p.a. con sede in Sassari – C.F.: 01667270928

con sede in Monserrato per la quota: 1/1

Immobili:



1. immobile ubicato in Cagliari, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 14;

2. immobile ubicato in Cagliari, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 15;

3. immobile ubicato in Cagliari, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 16;

4. immobile ubicato in Cagliari, S.S. 554 km 6,300 di 4 are 70 centiare – censito al C.T. al foglio 16 mappale 301.

• **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Iscritta a Cagliari il 25/11/2013 - R.G. n. 28021 – R.P. n. 3341

Atto giudiziario - rep. 1156/2013 del 15/07/2013 - Pubblico ufficiale: Tribunale Civile di Cagliari –

Capitale: € 131.022,07 Spese: € 18.977,93 Totale: € 150.000,00

A favore di Italfondinario S.p.a. con sede in Roma – C.F.: 00399750587

_____ sede in Monserrato per la
quota: 1/1
Immobili:

1. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 14;

2. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 15;

3. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 16;

4. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 di 4 are 70 centiare – censito al C.T. al foglio 16 mappale 301.

Documenti successivi correlati: iscrizione n.634 del 27/03/2014.



• **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Iscritta a Cagliari il 27/03/2014 - R.G. n. 7281 – R.P. n. 634

Atto giudiziario - rep. 1156/2013 del 15/07/2013 - Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile di Cagliari

Capitale: € 131.022,07 Spese: € 18.977,93 Totale: € 150.000,00

A favore di Banca di Credito Sardo S.p.a. con sede in Cagliari – C.F.: 00232340927

Contratto con sede in Monserrato per la quota: 1/1

Immobili:

1. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 14;

2. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 15;

3. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 16;

4. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 di 4 are 70 centiare – censito al C.T. al foglio 16 mappale 301.

4. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL C.T. AL FOGLIO 16 MAPPALE 301

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 26/04/2019 e al 27/05/2019 (vedasi allegato n. 6b), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) relative al bene oggetto del procedimento:

Trascrizioni

• **Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili**

Data: 09/08/2016 – rep. n.4487/2016

Trascritto a Cagliari il 27/09/2016 - R.G. n. 26756 – R.P. n. 20368



A favore di Italfondinario S.p.a. di Roma – C.F.: 00399750587

Contro _____ per la quota: 1/1

Immobili:

1. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 14;
2. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 15;
3. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 16;
4. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 di 4 are 70 centiare – censito al C.T. al foglio 16 mappale 301.

Iscrizioni

• Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale

Iscritta a Cagliari il 01/04/2008 - R.G. n. 11483 – R.P. n. 2105

Atto amministrativo – rep. n. 2008/142 del 10/03/2008

Pubblico ufficiale: Equitalia Sardegna S.p.a. agente risc. Cagliari – sede Sassari – CF: 01667270928

Capitale: € 79.627,99 Totale: € 159.255,98,

A favore di Equitalia Sardegna S.p.a. con sede in Sassari – C.F.: 01667270928

Contro _____ con sede in Monserrato per la quota:
1/1

Immobili:

1. immobile ubicato in Cagliari, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 14;
2. immobile ubicato in Cagliari, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 15;
3. immobile ubicato in Cagliari, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 16;



4. immobile ubicato in Cagliari, S.S. 554 km 6,300 di 4 are 70 centiare – censito al C.T. al foglio 16 mappale 301.

• **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Iscritta a Cagliari il 25/11/2013 - R.G. n. 28021 – R.P. n. 3341

Atto giudiziario - rep. 1156/2013 del 15/07/2013 - Pubblico ufficiale: Tribunale Civile di Cagliari –

Capitale: € 131.022,07 Spese: € 18.977,93 Totale: € 150.000,00

A favore di Italfondario S.p.a. con sede in Roma – C.F.: 00399750587

Contro [redacted] con sede in Monserrato per la quota: 1/1

Immobili:

1. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 14;

2. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 15;

3. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 16;

4. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 di 4 are 70 centiare – censito al C.T. al foglio 16 mappale 301.

Documenti successivi correlati: iscrizione n.634 del 27/03/2014.

• **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Iscritta a Cagliari il 27/03/2014 - R.G. n. 7281 – R.P. n. 634

Atto giudiziario - rep. 1156/2013 del 15/07/2013 - Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile di Cagliari

Capitale: € 131.022,07 Spese: € 18.977,93 Totale: € 150.000,00

A favore di Banca di Credito Sardo S.p.a. con sede in Cagliari – C.F.: 00232340927

Contro [redacted] con sede in Monserrato per la quota: 1/1



Immobili:

1. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 14;
2. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 15;
3. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 – censito al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 452 sub. 16;
4. immobile ubicato in Monserrato, S.S. 554 km 6,300 di 4 are 70 centiare – censito al C.T. al foglio 16 mappale 301.

C) CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

4. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL C.T. AL FOGLIO 16 MAPPALE 301

In seguito alla richiesta presentata dalla sottoscritta, in data 02/07/2019 è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno (vedasi allegato n. 9) presso il Comune di Monserrato - Settore Urbanistica, edilizia Privata, Attività Produttive, SUAPE.

D) PROVENIENZE VENTENNALI

1. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 14;
2. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 15;
3. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 16

Sulla base del certificato notarile, redatto in data 12 dicembre 2016 dal Notaio Dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), e degli atti acquisiti dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizio Catastale (vedasi allegati 5a), si è potuto predisporre



lo schema delle provenienze ventennali, qui di seguito riportato:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1972 al 20/03/2002		Atto di compravendita (*)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio a Cagliari Dott. Giovanni Giagheddu	13/09/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari	26/09/1972	17007	14185
Dal 05/11/1985 al 20/03/2002		Atto di compravendita (*)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio a Cagliari Dott. Giovanni Giagheddu	05/11/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari	29/11/1985	21599	15909
Dal 20/03/2002 ad oggi		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio a Cagliari Dott. Porru Alessandro	20/03/2002	60605	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari	28/03/2002	15977	12665

(*) Con il primo atto l'immobile oggetto della compravendita è un terreno ubicato nel Comune di Monserrato e censito al C.T. al Fg 16 map 298 di are 12,30.

Con il secondo atto l'immobile oggetto di compravendita è un terreno ubicato nel Comune di Monserrato e censito al C.T. al Fg 16 map 299 di are 9,90.

Su tale terreno è stato poi edificato l'immobile censito al N.C.E.U. al Fg 16 map 452 sub. 12 da cui derivano poi i subb 14-15-16.



Si può affermare che, relativamente ai tre immobili, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

4. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL C.T. AL FOGLIO 16 MAPPALE 301.

Sulla base del certificato notarile, redatto in data 12 dicembre 2016 dal Notaio Dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), e degli atti acquisiti dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizio Catastale (vedasi allegati 5b), si è potuto predisporre lo schema delle provenienze ventennali, qui di seguito riportato:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1964 al 21/10/1977		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data presentazione		
		Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Cagliari	31/12/1964		
		Registrazione			
		Presso	Data	N°	volume N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Cagliari		18	616
		Trascrizione			
Dal 21/10/1977 al 17/01/1981		Presso	Data	R.G.	R.P.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari	06/07/1965	9707	8241
		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data presentazione		
		Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Cagliari			
		Registrazione			
		Presso	Data	N°	volume N°



		Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Cagliari		23	815
		Trascrizione			
		Presso	Data	R.G.	R.P.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari	03/09/1979	15776	13052
Dal 17/01/1981 al 04/06/2002		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data presentazione		
		Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Cagliari	19/11/1984		
		Registrazione			
		Presso	Data	N°	volume N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Cagliari		59	875
		Trascrizione			
		Presso	Data	R.G.	R.P.
Dal 04/06/2002 ad oggi		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari		25643	20560
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Rep. N°	Raccolta N°
		Notaio a Cagliari Dott. Gianni Cherchi	04/06/2002	34343	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari	06/06/2002	27585	22029

Si può affermare che, relativamente all'immobile, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.



E) DEPOSITO AGLI ATTI DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE

In data 13/05/2019 la sottoscritta ha acquisito dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Monserrato il certificato di stato civile del Sig. [redacted] rappresentante legale della Ditta [redacted] documento non presente agli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari. Come risultante dallo stesso certificato, il Sig. [redacted] coniugato con la Sig.ra [redacted] socio amministratore della Ditta [redacted] (vedasi allegati n.13).

Contemporaneamente è stato acquisito dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Monserrato l'estratto dell'atto di matrimonio (vedasi allegati n. 13). Non essendo presenti annotazioni, il Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted] hanno contratto matrimonio in regime di comunione dei beni.

1. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 14;
2. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 15;
3. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 16

Dall'estratto dell'atto di matrimonio risulta che il Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted] hanno contratto matrimonio il 18/12/1988 e pertanto non erano ancora coniugati alla data del 20/03/2002, data di compravendita del bene censito al N.C.E.U. al Fg 16 map. 452 sub. 12 (dal quale derivano successivamente i beni censiti al N.C.E.U. al Fg 16 map. 452 sub. 14, 15 e 16).

4. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL C.T. AL FOGLIO 16 MAPPALE 301.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio risulta che il Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted] hanno contratto matrimonio il 18/12/1988 e pertanto non



erano ancora coniugati alla data del 04/06/2002, data di compravendita del bene
censito al N.C.E.U. al Fg 16 map. 301.



QUESITO N.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.).

1. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 14

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare consiste in un locale commerciale ubicato nel comune di Monserrato (Ca) lungo la SS 554 al Km 6,300 e attualmente censito al N.C.E.U. al Fg 16 map. 713 sub. 14.

Dal sopralluogo in situ del 04/07/2019 (vedasi verbale – allegati n. 14) si è potuto constatare che il bene si trova in una zona, denominata “Su Tremini de Susu”, periferica rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 1 km e al quale è perfettamente collegato tramite l'importante arteria della S.S. 554. La zona è inoltre prettamente caratterizzata dalla presenza di altri lotti, di cui alcuni a destinazione agricola e altri in cui sono ubicati locali commerciali. È inoltre servita dai sottoservizi Enel, Telecom e rete idrica.

L'immobile confina a nord/ nord-est con il cortile censito al N.C.E.U. al fg. 16 map. 713 sub. 8 (bene comune non censibile), a sud-est con una strada sterrata, a sud-ovest confina con un terreno, di proprietà  catastalmente individuato al C.T. al fg. 16 map. 297, mentre a nord- ovest confina con l'immobile censito al N.C.E.U. al fg. 16 map. 713 sub. 13.

Al locale si accede direttamente da un cortile, censito al N.C.E.U. al fg. 16 map. 713 sub. 8 come “bene comune non censibile”, comune a vari subalterni tra cui anche quello in considerazione (vedasi elaborato planimetrico del 2001 - allegati 4a). Al cortile si accede, a sua volta, dalla strada statale 554 (vedasi foto n. 1a - allegato n. 1) tramite una strada interpoderale sterrata, che permette l'accesso ad alcuni lotti interni. Tale strada non è illuminata ed è priva di marciapiedi. Dinanzi al locale è presente anche



un parcheggio, anch'esso sterrato e non illuminato.

Il cortile risulta pavimentato in parte con lastre in cls di dimensioni 20x40 cm posizionate a spina di pesce e in parte con piastrelle in gres per esterni di pezzatura 33x33 cm (vedasi foto n. 4a, 5a, 6a, 7a - allegato n. 1).

Il corpo di fabbrica si sviluppa su un unico livello fuori terra e ha un solaio di copertura piano non accessibile.

Secondo quanto riportato dal Sig. [redacted] durante il sopralluogo del 04/07/2019, in seguito ad un incendio avvenuto nel 2010, il locale commerciale è andato in buona parte distrutto ed in parte è stato ricostruito (parte anteriore del fabbricato).

Internamente allo stato attuale si trova ancora allo stato grezzo.

In seguito all'autorizzazione edilizia provvisoria n. 128 del 19/09/2003 (vedasi allegato n.10a5) rilasciata dal Comune di Monserrato alla [redacted] sono state eseguite alcune opere edili per l'accorpamento del locale commerciale oggetto del pignoramento ad una porzione dell'immobile adiacente, censito al N.C.E.U. al fg. 16 map. 713 sub. 13.

Malgrado nel provvedimento del 2003 venisse evidenziato che *l'autorizzazione edilizia non è prorogabile e ha validità un anno dal momento del rilascio della stessa, decaduta la quale il richiedente si impegna al ripristino rigoroso dello stato dei luoghi*, il ripristino dello stato dei luoghi non è stato mai eseguito e i due immobili risultano attualmente ancora uniti, pur essendo catastalmente distinti ognuno con un proprio subalterno.

Pertanto, non avendo più validità l'autorizzazione n.128 del 2003 e quindi gli elaborati grafici ad essa allegati, la planimetria ultima depositata al Comune e da prendere in considerazione è quella depositata in data 21/09/2001 e allegata alla domanda di condono del 1986 (vedasi allegato n.10a4). Confrontando lo stato dei luoghi con tale elaborato, nonché con l'ultima planimetria presente agli atti del Catasto dal 2005 (vedasi allegato n.4a), appare evidente che il locale risulta essere stato ampliato, con l'accorpamento di una parte dell'immobile retrostante.

Lo scheletro portante del fabbricato è costituito da travi e pilastri in c.a. mentre



la tamponatura esterna è formata da blocchi in poroton.

Internamente il locale è privo di tramezzature ed è costituito da un unico ampio ambiente a cui si può accedere tramite due aperture posizionate lungo il prospetto che si affaccia sul cortile (vedasi foto n. 4a, 7a - allegato n. 1). Non sono presenti né i servizi igienici né il locale cucina.

L'altezza interna è pari a 2,90 m.

Il fabbricato è dotato di svariati vani finestra e portafinestra, per lo più privi di infissi, ubicati sul prospetto anteriore e prevalentemente su quello laterale. Gli unici infissi presenti sono quelli costituiti da vetrate fisse con telaio in alluminio color legno, che prospettano sulla parte anteriore (vedasi foto n. 2a, 3a - allegato n. 1) e altri due che prospettano verso il cortile (vedasi foto n. 16a - allegato n. 1). Due vani finestra sono stati altresì chiusi con mattoni (vedasi foto n. 7a - allegato n. 1).

Solo alcuni dei vani finestra sono dotati di davanzali costituiti da lastre in travertino.

Esternamente i prospetti del corpo di fabbrica sono intonacati e solo in parte tinteggiati o rivestiti con piastrelle (vedasi foto n. 5a, 6a, 7a, 8a - allegato n. 1). Nella parte ricostruita, internamente i muri e l'intradosso del solaio non risultano né intonacati né tinteggiati (vedasi foto n. 10a, 11a, 13a - allegato n. 1) mentre nella rimanente parte i muri e il solaio sono intonacati ma non tinteggiati (vedasi foto n. 12a - allegato n. 1).

Internamente il locale è altresì privo di alcun tipo di pavimentazione, ma è presente il solo massetto. Non esistono infissi interni.

L'immobile è dotato di un vecchio impianto idrico - sanitario e di quello fognario, quest'ultimo che scarica in una fossa settica ubicata nel cortile comune e alla quale scaricano anche altri immobili.

Non è invece servito da alcun impianto elettrico. Infatti c'è la predisposizione dell'impianto costituito solo da alcuni corrugati passanti sottotraccia e dalle scatole elettriche (vedasi foto n. 14a - allegato n. 1). L'immobile è inoltre privo di impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

In base al rilievo, effettuato durante il sopralluogo e riportato nell'elaborato grafico (vedasi allegato n. 2a), si è riscontrato che la superficie utile del locale è



attualmente pari a 378,55 mq mentre quella lorda è di 410,85 mq. Rispetto all'ultima planimetria catastale e agli elaborati presenti agli atti presso il Comune di Monserrato del 2001, risulta che la parte annessa ha una superficie utile pari a 87,42 mq e una superficie lorda di 95,12 mq.

Pertanto la superficie lorda del locale commerciale decurtata della parte annessa è pari a
 $S \text{ lorda} = 315,73 \text{ mq.}$

2. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 15

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare consiste in un lotto, ubicato nel comune di Monserrato (Ca) lungo la SS 554 al Km 6,300 e attualmente censito al N.C.E.U. al Fg 16 map. 713 sub. 15.

Dal sopralluogo in situ del 16/07/2019 (vedasi verbale – allegati 14) si è appurato che l'immobile si trova in una zona, denominata “Su Tremini de Susu”, periferica rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 1 km ed è perfettamente collegato tramite l'importante arteria della S.S. 554. La zona è inoltre prettamente caratterizzata dalla presenza di altri lotti, di cui alcuni a destinazione agricola e altri in cui sono ubicati locali commerciali. È inoltre servita dai sottoservizi Enel, Telecom e rete idrica.

Il bene confina a nord-est con un terreno censito al C.T. al fg 16 map. 300, a sud-est con gli immobili censiti al N.C.E.U. al fg 16 map. 452 sub. 8 (attuale map. 713 sub 8) e al fg 16 map. 713 sub 16, a sud-ovest con il terreno di proprietà Argiolas e catastalmente individuato al C.T. al fg. 16 map. 297 e a nord-ovest confina con la strada Via A.Gramsci.

Al lotto si accede, tramite un cancello carrabile in ferro, dalla Via Antonio Gramsci, quest'ultima una strada secondaria sterrata (vedasi foto n. 1b e 2b - allegato n. 1), che immettendosi dalla S.S. 387, permette l'accesso ad alcuni terreni. La Via Gramsci, servita dall'impianto di illuminazione pubblica, risulta priva di marciapiedi.

Il bene è delimitato con una recinzione alta costituita da blocchetti in cls solo



parzialmente intonacati (vedasi foto n. 2b, 3b, 8b - allegato n. 1).

All'interno del lotto sono presenti un locale deposito (vedasi foto n. 4b - allegato n.1) e uno spazio coperto (vedasi foto n. 7b - allegato n.1), mentre la restante parte è adibita a cortile (vedasi foto n. 3b, 8b - allegato n.1). Una piccola porzione del cortile è stata recintata con una recinzione precaria in ferro (vedasi foto n. 8b, 9b - allegato n.1) e viene utilizzata, come il locale deposito e lo spazio coperto, per il ricovero di alcuni animali da fattoria.

Il cortile, di superficie pari a 508,35 mq, risulta pavimentato con un battuto di cemento ed è privo di illuminazione.

Sul lato destro del lotto (per chi vi accede dalla strada) si trova il locale deposito, costituito da tre ambienti di cui il primo di superficie netta pari a 61,85 mq (vedasi foto n. 5b, 6b - allegato n.1), il secondo di superficie pari a 14,95 mq e il terzo di 18,35 mq (vedasi allegato n. 2b). L'altezza interna è di 2,95 m.

La superficie utile totale è pari a 95,15 mq e mentre quella lorda è di 109,30 mq.

All'interno gli ambienti sono prevalentemente strutturati e attrezzati per il ricovero degli animali. A ciascuno di essi si accede direttamente dal cortile tramite alcune aperture esterne, per lo più prive di infissi. L'unico infisso presente è costituito dalla porta di accesso dal cortile all'ambiente 2.

La muratura esterna del fabbricato è costituita da blocchetti in cls, intonacati e solo parzialmente tinteggiati. Anche internamente i muri sono intonacati, tinteggiati e parzialmente rivestiti con piastrelle in gres di tipo comune di pezzatura 20x30 cm (vedasi foto n. 5b, 6b - allegato n.1). Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in gres grigie di pezzatura 30x30 cm.

Le condizioni interne ed esterne del locale deposito sono alquanto mediocri.

Il locale è servito da un impianto elettrico, passante su canalette esterne, attualmente non funzionante. Non sono invece presenti né l'impianto idrico, né quello fognario.

In adiacenza al fabbricato è ubicato uno spazio coperto con una lamiera metallica, sorretta da una struttura composta da pilastri, travi in ferro e da un'orditura secondaria costituita da elementi sempre in ferro (vedasi foto n. 7b - allegato n.1). La



tamponatura esterna è formata da una lamiera metallica che si appoggia su un muretto basso, costituito da blocchetti in cls non intonacati. A tale ambiente vi si accede dal cortile tramite un'apertura priva di infisso.

La superficie utile è pari a 21,90 mq e quella lorda è pari a 25,00 mq.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto del procedimento è dato da:

$S_{comm.} = S_{locale\ deposito} + 30\% \times S_{spazio\ coperto} + 18\% \times S_{cortile} = 109,30\text{ mq}$
 $+ (30\% \times 25\text{ mq}) + (18\% \times 508,35\text{ mq}) = 208,30\text{ mq}$

3. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 16

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare consiste in un'area urbana ubicata nel comune di Monserrato (Ca) lungo la SS 554 al Km 6,300 e attualmente censita al N.C.E.U. al Fg 16 map. 713 sub. 16.

Dal sopralluogo sul posto del 04/07/2019 (vedasi verbale – allegati 14) si è potuto constatare che si trova in una zona, denominata “Su Tremini de Susu”, periferica rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 1 km ed è perfettamente collegato tramite l'importante arteria della S.S. 554. La zona è inoltre prettamente caratterizzata dalla presenza di altri lotti, di cui alcuni a destinazione agricola e altri in cui sono ubicati locali commerciali. È inoltre servita dai sottoservizi Enel, Telecom e rete idrica.

Il terreno, dalla forma rettangolare, ha una superficie catastale di 34 mq e risulta completamente intercluso tra altri immobili. Non presenta un accesso diretto da alcuna strada, ma vi si accede tramite un altro lotto, censito al N.C.E.U. al fg. 16 map. 713 sub. 8 e definito come “bene comune non censito”, ossia cortile comune ad alcuni subalterni, tra cui anche all'immobile in questione (vedasi elaborato planimetrico del 2001 - allegati 4b).

L'area urbana confina a est/ nord-est con il cortile censito al N.C.E.U. al fg. 16 map. 452 sub. 8 (attuale map. 713 sub. 8), a sud-est con l'immobile catastalmente individuato al N.C.E.U. al fg. 16 map. 713 sub. 13, a sud-ovest confina con un terreno, di proprietà Argiolas e catastalmente individuato al C.T. al fg. 16 map. 297, mentre a



nord- ovest confina con l'immobile censito al N.C.E.U. al fg. 16 map. 713 sub. 15.

Il bene è delimitato dagli immobili, censiti al N.C.E.U. al fg. 16 map. 713 sub. 15 e al C.T. al fg. 16 map. 297, tramite una recinzione in blocchetti in cls, in alcuni casi sistemati precariamente e solo in parte intonacati (vedasi foto n. 1c, 2c e 3c - allegato n.1). Lungo gli altri due lati il lotto non è recintato e pertanto il confine non risulta in alcun modo definito.

L'area è pavimentata con un battuto di cemento ed è utilizzata come parcheggio per le auto. Le condizioni di manutenzione sono mediocri.

4. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL C.T. AL FOGLIO 16 MAPPALE 301

Il bene oggetto del procedimento consiste in un terreno ubicato nel comune di Monserrato (Ca) lungo la SS 554 al Km 6,300 ed è attualmente censito al C.T. al Fg 16 map. 301.

Dal sopralluogo in situ del 04/07/2019 (vedasi verbale – allegati 14) si è potuto constatare che si trova in una zona, denominata “Su Tremini de Susu”, periferica rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 1 km ed è perfettamente collegato tramite l'importante arteria della S.S. 554. La zona è inoltre prettamente caratterizzata dalla presenza di altri lotti, di cui alcuni a destinazione agricola e altri in cui sono ubicati locali commerciali.

Il terreno, dalla forma allungata e stretta, ha una superficie catastale di 470 mq e non è delimitato da alcuna recinzione. Alcuni picchetti in ferro con rete metallica ad aria passante, parzialmente divelta, ne individuano, in maniera non perfettamente definita, il confine solo su un lato (vedasi foto n. 2d - allegato n.1).

A est/ nord-est l'immobile confina con un terreno non edificato e censito al C.T. al fg. 16 map. 302, a sud-est con la strada interpoderele sterrata, a ovest/sud-ovest confina con un terreno non edificato, individuato catastalmente con il fg. 16 map. 300 e a nord-ovest confina con la Via Antonio Gramsci.

All'interno del lotto, completamente incolto, non è presente alcuna costruzione.



Sono presenti solo erbacce alte (vedasi foto n. 1d e 2d - allegato n.1).

L'immobile ha due ingressi: quello principale dalla strada statale 554, attraverso una strada interpoderale sterrata che permette l'accesso ad alcuni lotti interni, e quello secondario dalla Via Antonio Gramsci, quest'ultima una strada secondaria sterrata, che immettendosi dalla S.S. 387, permette l'accesso ad altri terreni. La Via Gramsci, illuminata con pali di illuminazione pubblica, risulta priva di marciapiedi.

Da un raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sembrerebbe che sul lato nord-ovest una piccola porzione del terreno oggetto del procedimento sia stata utilizzata per la realizzazione dell'attuale Via Gramsci.



QUESITO N.4

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

1. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 14

La descrizione attuale del bene oggetto del procedimento coincide per lo più con quanto riportato nell'atto di pignoramento (repertorio n. 4487/2016 del 09/08/2016 - trascritto a Cagliari il 27/09/2016 - R.G. n. 26756 – R.P. n. 20368), ad eccezione dei dati catastali.

DATI CATASTALI ATTUALI

Catasto fabbricati (CF) – Comune Monserrato											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Fg	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)	Piano	Graffato
	16	713	14		C/I	8	293 mq	Tot 314 mq	5.023,89	T-I	

Confrontando i dati catastali del bene riportati nell'atto di pignoramento con quelli risultanti dalla documentazione acquisita dalla sottoscritta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio in data 24/04/2019 (vedasi allegati n. 3a), si attesta che non vi è conformità.

Infatti gli attuali identificativi catastali (Fg 16 map. 713 sub. 14) derivano da una variazione del 08/01/2016 che ha modificato i precedenti dati (Fg 16 map. 452 sub. 14).



In ogni modo i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

Si riporta qui di seguito la cronistoria catastale dell'immobile dal 16/12/1992 fino alla data del 24/04/2019:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1992 (*) al 16/06/1999	[redacted] a Monserrato n. 0170/112/10 per 1000/1000 (comunione beni). Pur essendo indicato nella visura catastale che la proprietà era del Sig. [redacted] 1000/1000, verosimilmente la proprietà era per 500/1000 del Sig. [redacted] e per 500/1000 della S. [redacted]	Catasto Fabbricati: Comune di Cagliari - Fg. 16 -part. 452 - sub 2 -zona censuaria: 4 -categoria C/1 - classe 8, consistenza 172 mq - piano:T -Rendita Lire 5.710.000 (€ 2.949,18) Catasto Fabbricati: Comune di Cagliari - Fg. 16 -part. 452 -sub 6 - piano:T - corte e passo carrabile comune
Dal 16/06/1999 al 20/09/2001	[redacted] Pur essendo indicato nella visura catastale che da tale data la proprietà era del Sig. [redacted] per 1000/1000, verosimilmente la proprietà era per 500/1000 del Sig. [redacted] e per 500/1000 della S. [redacted]	Catasto Fabbricati: Comune di Cagliari - Fg. 16 -part. 452 - sub 10- categoria C/1 - classe 8, consistenza 165 mq - piano: T-1 - Rendita Lire 5.478.0000 (€ 2.829,15) In seguito alla variazione del 16/06/1999 (ampliamento, frazionamento e fusione), la particella 452 sub 2, insieme ad una parte della particella 452 sub 6, ha dato origine alla particella 452 sub 10.
Dal 20/09/2001 al 20/03/2002	[redacted] 500/1000 (comunione beni) [redacted] (comunione beni)	Catasto Fabbricati: Comune di Cagliari - Fg. 16 -part. 452 - sub 12- categoria C/1 - classe 8 - piano: T-1 In seguito alla variazione del 20/09/2001 (ampliamento, frazionamento e fusione), la particella 452 sub 10 ha dato origine alla particella 452 sub 12.
Dal 20/03/2002 al 24/10/2005	[redacted] & C. per 1000/1000.	Catasto Fabbricati: Comune di Cagliari - Fg. 16 - part. 452 - sub 12 - categoria C/1 - classe 8- piano: T-1
Dal 24/10/2005 al 08/07/2011	[redacted] & C. per 1000/1000.	Catasto Fabbricati: Comune di Cagliari - Fg. 16- part. 452 -sub 14 - categoria C/1 - classe 8 - consistenza 293 mq-piano: T-1 - Rendita € 5.023,89 In seguito alla variazione del 24/10/2005 (divisione e diversa distribuzione spazi interni), la particella 452 sub 12 ha dato origine alle particelle 452 sub 14, sub 15 e sub 16.
Dal 08/07/2011 al 09/11/2015	[redacted]	Catasto Fabbricati: Comune di Monserrato - Fg. 16 -part. 452 -



	& C. per 1000/1000.	sub 14 - categoria C/1 - classe 8, consistenza 293 mq -piano: T-1 - Rendita € 5.023,89 In data 18/11/1991, in seguito ad una variazione territoriale in atti dal 08/07/2011, l'immobile è passato dal comune di Cagliari (sezione urbana C) al Comune di Monserrato.
Dal 09/11/2015 al 08/01/2016	& C. per 1000/1000.	Catasto Fabbricati: Comune di Monserrato - Fg. 16 -part. 452 - sub 14 - categoria C/1 - classe 8, consistenza 293 mq - sup. cat. 314 mq - piano: T-1 - Rendita € 5.023,89
Dal 08/01/2016 al 24/04/2019	per 1000/1000.	Catasto Fabbricati: Comune di Monserrato - Fg. 16 - part. 713 - sub 14 - categoria C/1 - classe 8 - consistenza 293 mq - sup. cat. 314 mq- piano: T-1 - Rendita: € 5.023,89

(*) Occorre evidenziare che i dati riportati derivano dall'elaborato planimetrico acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari – Servizi Catastali, presente agli atti dal 16/12/1992 (vedasi allegati n. 4a). Nelle visure storiche della particella 452 sub 2 e della particella 452 sub 6, acquisite dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate, risulta erroneamente che tali immobili derivano dalla variazione del 16/06/1999 invece che da quella del 16/12/1992.

2. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 15

La descrizione attuale del bene oggetto del procedimento coincide per lo più con quanto riportato nell'atto di pignoramento (repertorio n. 4487/2016 del 09/08/2016 - trascritto a Cagliari il 27/09/2016 - R.G. n. 26756 – R.P. n. 20368), ad eccezione dei dati catastali.

DATI CATASTALI ATTUALI

Catasto fabbricati (CF) – Comune Monserrato											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Fg	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)	Piano	Graffato
	16	713	15		C/2	6	110 mq	Tot 167 mq	289,73	T	



Confrontando i dati catastali del bene riportati nell'atto di pignoramento con quelli risultanti dalla documentazione acquisita dalla sottoscritta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio in data 24/04/2019 (vedasi allegati n. 3b), si attesta che non vi è conformità.

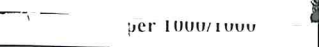
Infatti gli attuali identificativi catastali (Fg 16 map. 713 sub. 15) derivano da una variazione del 08/01/2016 che ha modificato i precedenti dati (Fg 16 map. 452 sub. 15).

In ogni modo i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

Si riporta qui di seguito la cronistoria catastale dal 16/12/1992 fino alla data del 24/04/2019:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1992 (*) al 16/06/1999	[redacted] per 1000/1000 (comunione beni) Pur essendo indicato nella visura catastale che la proprietà era del Sig. [redacted] per 1000/1000, la proprietà era per 500/1000 del Sig. [redacted] per 500/1000.	Catasto Fabbricati: Comune di Cagliari - Fg. 16 -part. 452 -sub 1- - piano:T Catasto Fabbricati: Comune di Cagliari - Fg. 16 - part. 452 -sub 6 - piano:T - corte e passo carrabile comune
Dal 16/06/1999 al 20/09/2001	[redacted] nato a Monserrato il 01/1940 per 1000/1000 Pur essendo indicato nella visura catastale che da quella data la proprietà era del Sig. [redacted] per 1000/1000, in realtà la proprietà era per 500/1000 del Sig. [redacted] e per 500/1000 della Sig.ra [redacted]	Catasto Fabbricati: Comune di Cagliari - Fg. 16 -part. 452 -sub 9 La particella 452 sub 1, facente parte di una particella più grande, in seguito alla variazione del 16/06/1999 (ampliamento, frazionamento e fusione) e insieme alla particella 452 sub 6, ha dato origine alla particella 452 sub 8 e alla particella 452 sub 9.
Dal 20/09/2001 al 20/03/2002	[redacted] per 500/1000 (comunione beni) [redacted] (comunione beni)	Catasto Fabbricati: Comune di Cagliari - Fg. 16 -part. 452 - sub 12 In seguito alla variazione del 20/09/2001 (ampliamento, frazionamento e fusione), la particella 452 sub 9 ha dato origine alle particelle 452 sub 11 e sub 12(**). (**) Occorre evidenziare che nell'elaborato planimetrico del 20/09/2001 nella particella sub.12 non viene erroneamente riportata la graffetta indicante che i due poligoni appartengono alla stessa



		particella.
Dal 20/03/2002 al 24/10/2005	 C. per 1000/1000	Catasto Fabbricati: Comune di Cagliari - Fg. 16 -part. 452 - sub 12
Dal 24/10/2005 al 08/07/2011	 per 1000/1000	Catasto Fabbricati: Comune di Cagliari - Fg. 16- part. 452 -sub 15 - categoria C/2 - classe 6 - consistenza 110 mq- piano: T - Rendita € 289,73 In seguito alla variazione del 24/10/2005 (divisione e diversa distribuzione spazi interni), la particella 452 sub 12 ha dato origine alle particelle 452 sub 14, sub 15 e sub 16.
Dal 08/07/2011 al 09/11/2015	 per 1000/1000	Catasto Fabbricati: Comune di Monserrato - Fg. 16 - part. 452 - sub 15 - categoria C/2 - classe 6 - consistenza 110 mq - piano: T - Rendita € 289,73 In data 18/11/1991, in seguito ad una variazione territoriale in atti dal 08/07/2011, l'immobile è passato dal comune di Cagliari (sezione urbana C) al Comune di Monserrato.
Dal 09/11/2015 al 08/01/2016	 per 1000/1000	Catasto Fabbricati: Comune di Monserrato - Fg. 16 - part. 452 - sub 15 - categoria C/2 - classe 6 - consistenza 110 mq - sup. cat. 167 mq- piano: T - Rendita € 289,73
Dal 08/01/2016 al 24/04/2019	 per 1000/1000	Catasto Fabbricati: Comune di Monserrato - Fg. 16 -part. 713 - sub 15 - categoria C/2 - classe 6 - consistenza 110 mq - sup. cat. 167 mq- piano: T - Rendita € 289,73

(*) Occorre evidenziare che i dati riportati derivano dall'elaborato planimetrico acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari – Servizi Catastali, depositato e presente agli atti dal 16/12/1992 (vedasi allegati n. 4b). Nella visura storica della particella 452 sub 6, acquisita dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate, risulta erroneamente che tale immobile deriva dalla variazione del 16/06/1999 invece che da quella del 16/12/1992.

3. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 16

La descrizione attuale del bene oggetto del procedimento coincide per lo più con quanto riportato nell'atto di pignoramento (repertorio n. 4487/2016 del 09/08/2016 -



trascritto a Cagliari il 27/09/2016 - R.G. n. 26756 – R.P. n. 20368), ad eccezione dei dati catastali.

DATI CATASTALI ATTUALI

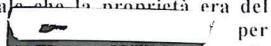
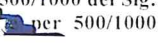
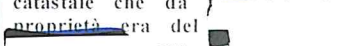
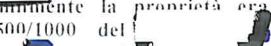
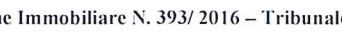
Catasto fabbricati (CF) – Comune Monserrato												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Fg	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)	Piano	Graffato	
	16	713	16		Area urbana		34 mq			T		

Confrontando i dati catastali del bene riportati nell'atto di pignoramento con quelli risultanti dalla documentazione acquisita dalla sottoscritta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio in data 24/04/2019 (vedasi allegati n. 3c), si attesta che non vi è conformità.

Infatti gli attuali identificativi catastali (Fg 16 map. 713 sub. 16) derivano da una variazione del 08/01/2016 che ha modificato i precedenti dati (Fg 16 map.452 sub. 16).

In ogni modo i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

Si riporta qui di seguito la cronistoria catastale dal 16/12/1992 fino alla data del 24/04/2019:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1992 (*) al 16/06/1999	 Pur essendo indicato nella visura catastale che la proprietà era del Sig.  per 1000/1000, verosimilmente la proprietà era per 500/1000 del Sig.  per 500/1000	Catasto Fabbricati: Comune di Cagliari - Fg. 16 - part. 452 -sub 6 - piano:T - corte e passo carrabile comune
Dal 16/06/1999 al 20/09/2001	 nato a Monserrato il 01/01/1940 per 1000/1000 Pur essendo indicato nella visura catastale che da  proprietà era del  per  per 500/1000 del  e per 500/1000 della 	Catasto Fabbricati: Comune di Cagliari - Fg. 16 -part. 452 -sub 9 La particella 452 sub 6, insieme alla particella 452 sub 1, in seguito alla variazione del 16/06/1999 (ampliamento, frazionamento e fusione), ha dato origine alla particella 452 sub 8 e alla particella 452 sub 9.
Dal 20/09/2001 al 20/03/2002		Catasto Fabbricati: Comune di



	500/1000 (comunione beni) (comunione beni)	Cagliari - Fg. 16 -part. 452 - sub 12 Seguito alla variazione del 20/09/2001 (ampliamento, frazionamento e fusione), la particella 452 sub 9 ha dato origine alle particelle 452 sub 11 e sub 12.
Dal 20/03/2002 al 24/10/2005	per 1000/1000.	Catasto Fabbricati: Comune di Cagliari - Fg. 16 -part. 452 - sub 12
Dal 24/10/2005 al 08/07/2011	per 1000/1000	Catasto Fabbricati: Comune di Cagliari - Fg. 16- part. 452 -sub 16 - categoria area urbana- consistenza 34 mq- piano: T In seguito alla variazione del 24/10/2005 (divisione e diversa distribuzione spazi interni), la particella 452 sub 12 ha dato origine alle particelle 452 sub 14, sub 15 e sub 16.
Dal 08/07/2011 al 08/01/2016	1000/1000	Catasto Fabbricati: Comune di Monserrato - Fg. 16 - part. 452 - sub 16 - categoria area urbana- consistenza 34 mq- piano: T In data 18/11/1991, in seguito ad una variazione territoriale in atti dal 08/07/2011, l'immobile è passato dal comune di Cagliari (sezione urbana C) al Comune di Monserrato.
Dal 08/01/2016 al 24/04/2019	per 1000/1000	Catasto Fabbricati: Comune di Monserrato - Fg. 16 -part. 713 - sub 16 - categoria area urbana- consistenza 34 mq- piano: T

(*) Occorre evidenziare che i dati riportati derivano dall'elaborato planimetrico acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari – Servizi Catastali, depositato e presente agli atti dal 16/12/1992 (vedasi allegati n. 4c). Nella visura storica della particella 452 sub 6, acquisita dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate, risulta erroneamente che tale immobile deriva dalla variazione del 16/06/1999 invece che da quella del 16/12/1992.

4. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL C.T. AL FOGLIO 16 MAPPALE 301

La descrizione attuale del bene oggetto del procedimento coincide con quanto riportato nell'atto di pignoramento (repertorio n. 4487/2016 del 09/08/2016 - trascritto a Cagliari il 27/09/2016 - R.G. n. 26756 – R.P. n. 20368).



DATI CATASTALI ATTUALI

Catasto terreni (CT) – Comune Monserrato									
Dati identificativi				Dati di classamento					
N.	Fg	Part.	Sub.	Porz.	Qualità/Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
	16	301			Seminativo 2	04 70		1,82	0,85

In particolare, confrontando i dati catastali del bene riportati nell'atto di pignoramento con quelli risultanti dalla documentazione acquisita dalla sottoscritta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio in data 24/04/2019 (vedasi allegati n. 3d), si attesta che vi è conformità.

Si riporta qui di seguito la cronistoria dei dati catastali dal 14/05/1985 fino alla data del 24/04/2019:

Periodo	Proprietà	Dati catastal
Dall'impianto meccanografico (14/05/1985) al 24/01/1989	[REDACTED]	Catasto Terreni: Comune di Cagliari - Fg. 16 -part. 301 – qualità classe: Vigneto 2 – superficie: 04 are 70 ca -reddito dominicale: €4,01 – reddito agrario: € 2,18
Dal 24/01/1989 al 04/06/2002	[REDACTED]	Catasto Terreni: Comune di Cagliari - Fg. 16 -part. 301 – qualità classe: Seminativo 2 – superficie: 04 are 70 ca -reddito dominicale: € 1,82 – reddito agrario: € 0,85
Dal 04/06/2002 al 05/07/2011	[REDACTED]	Catasto Terreni: Comune di Cagliari - Fg. 16 -part. 301 – qualità classe: Seminativo 2 – superficie: 04 are 70 ca -reddito dominicale: € 1,82 – reddito agrario: € 0,85
Dal 05/07/2011 al 24/04/2019	1000/1000	Catasto Terreni: Comune di Monserrato - Fg. 16 -part. 301 – qualità classe: Seminativo 2 – superficie: 04 are 70 ca -reddito dominicale: € 1,82 – reddito agrario: € 0,85 In data 18/11/1991, in seguito ad una variazione territoriale in atti dal 05/07/2011, l'immobile è passato dal comune di Cagliari (codice B354C) al Comune di Monserrato.



QUESITO N.5

Proceda, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. Immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

1. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 14

Da un confronto tra lo stato attuale dell'immobile, appurato dalla sottoscritta durante il sopralluogo del 04/07/2019 e riportato sull'elaborato grafico allegato (vedasi allegato n. 2) e quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale presente agli atti dal 24/10/2005 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari – Servizi Catastali (vedasi allegati n. 4a), è stato riscontrato che non vi è totale conformità. Sono infatti state riscontrate le seguenti differenze:

- 1- in primo luogo la sagoma dell'immobile rilevata in situ è differente rispetto a quanto riportato nell'elaborato catastale e la superficie utile e quella lorda risultano maggiori (vedasi elaborato grafico - allegato n. 2). È infatti evidente che, rispetto alla data del 24/10/2005, al bene oggetto del procedimento sia stata accorpata una parte del fabbricato retrostante, attualmente censito al N.C.E.U. al fg. 16 map. 713 sub. 13;
- 2 - nella realtà sono presenti solo alcuni infissi esterni e la posizione di alcuni vani finestre e porte-finestre è diversa rispetto a quanto rappresentato nel 2005 nell'elaborato catastale;
- 3 – nella planimetria catastale la distribuzione interna è articolata in più ambienti mentre nella realtà è presente un unico ampio ambiente senza alcuna partizione interna né infissi interni;



4 – la posizione dei pilastri interni della parte ricostruita è differente rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato catastale;

5 – nel disegno le altezze interne della sala 2 (attuale parte ricostruita) sono differenti rispetto a quanto rilevato.

Considerando che l'immobile è stato ampliato e che non risulta regolarmente accatastato, sarebbe necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria. In realtà occorre rilevare che in tale situazione non si ritiene opportuno aggiornare l'elaborato catastale in quanto, oltre ad essere il bene attualmente ancora abusivo (in quanto non rilasciata dal Comune alcuna concessione in sanatoria), la sagoma dell'immobile dovrà comunque essere riportata in conformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 2005.

Infatti l'immobile retrostante, del quale una parte è stata accorpata al locale commerciale ai fini dell'ampliamento, ha un identificativo catastale autonomo (attualmente censito al N.C.E.U. al fg. 16 map. 713 sub. 13) e non risulta oggetto dell'esecuzione immobiliare. Pertanto occorrerà rendere nuovamente autonomi i due immobili e quindi eseguire alcuni lavori per separarli e riportare entrambi alla situazione preesistente all'accorpamento.

L'importo presunto per eseguire tali opere si aggira intorno a € 4.000,00.

2. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 15

Da un confronto tra lo stato attuale dell'immobile, appurato dalla sottoscritta durante il sopralluogo del 16/07/2019 e riportato sull'elaborato grafico (vedasi allegato n. 2) e quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale presente agli atti dal 24/10/2005 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari – Servizi Catastali (vedasi allegati n. 4b), è stato riscontrato che c'è difformità. Infatti, rispetto al suddetto elaborato catastale, sono state riscontrate le seguenti differenze:

1- in primo luogo la partizione interna del locale deposito è leggermente differente



rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;

2 – mentre nell'elaborato catastale è rappresentata una grande tettoia sorretta dai pilastri e aperta frontalmente, nella realtà di tale tettoia è rimasta solo una piccola porzione, la quale copre uno spazio delimitato lateralmente con una lamiera metallica che poggia su un muretto costituito da blocchetti in cls. (spazio coperto);

3 - alcune delle aperture del locale deposito, realizzate sulla facciata prospiciente al cortile, sono di dimensioni differenti rispetto a quanto rappresentato catastalmente.

Considerate le piccole difformità riscontrate, si reputa non essere necessario provvedere ad un aggiornamento con la redazione di una nuova planimetria catastale.

3. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 16

All'interno dell'area non è presente alcuna costruzione.

4. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL C,T. AL FOGLIO 16 MAPPALE 301

All'interno del terreno non sono presenti fabbricati.



QUESITO N.6

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art 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.

1. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 14

Secondo quanto indicato nello strumento urbanistico vigente al Comune di Monserrato, nonché nella variante al PRG, non ancora approvata ma adottata con le due delibere di C.C. n. 13 e 14 del 2018, l'immobile oggetto di pignoramento è inserito



all'interno della zona omogenea "E" di verde agricolo (vedasi allegato n.7).

Le tipologie e le modalità di intervento previste in tale zona sono descritte nell'art. 41 delle norme tecniche di attuazione del PRG (vedasi allegato n.8).

L'immobile si trova altresì inserito all'interno delle aree interessate dal P.R.U., denominato "Su Tremini", così come perimetrato con deliberazione di C.C. di Cagliari n. 682 del 24/07/1986. Il P.R.U. è attualmente in fase di predisposizione e non è stato approvato né dal precedente Comune di Cagliari, né dal Comune di Monserrato.

È inoltre soggetto al piano di classificazione acustica di Monserrato.

Il bene è infine soggetto ai seguenti vincoli:

- vincolo previsto dal P.P.R. (fascia costiera, beni paesaggistici ambientali – ex art. 143 D.Lgs 42/2004 - bene paesaggistico d'insieme – artt. 8-17-18-19-20);
- vincolo previsto dal Piano di assetto idrogeologico 2006 come "aree di pericolosità idraulica moderata Hi I";
- vincolo previsto dal Piano di assetto idrogeologico art. 8 comma 2 come "aree di pericolosità idraulica moderata Hi I";
- vincolo dato dalla fascia di rispetto stradale della SS 554.

In merito alla conformità dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative, si fa presente quanto segue.

In seguito alle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'ufficio tecnico del Comune di Monserrato e ai documenti messi a disposizione da parte dello stesso ufficio tecnico, appare evidente che l'immobile sia stato realizzato in maniera completamente abusiva. Sembrerebbe infatti non essere presente agli atti del Comune di Monserrato alcuna licenza/concessione edilizia rilasciata a titolo abilitativo per la sua realizzazione.

In data 02/04/1986 con prot. n.682/A4 è stata presentata da parte del precedente proprietario  presso il Comune di Cagliari (in tale data il territorio di Monserrato apparteneva al Comune di Cagliari) una domanda di concessione in sanatoria (ai sensi della L. 47/1985) per sanare gli illeciti edilizi realizzati su alcuni immobili censiti al N.C.E.U. al fg 16 mapp. 452 (tra i quali rientra anche quello oggetto del pignoramento), ubicati all'interno di un lotto censito al C.T. al fg 16 mapp. 298 e 299



(vedasi allegati n. 10a1).

Nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio, datata 10/03/1986 e allegata all'istanza di condono (vedasi allegati n. 10a1) dichiarava, tra le varie cose, di essere proprietario dello stabile realizzato abusivamente sull'area censita catastalmente al Fg 16 map 288 e 289 (trattasi di errore in quanto in realtà l'area era allora censita al C.T. al Fg 16 map 298 e 299). Dichiarava inoltre che i lavori erano stati realizzati in due tempi differenti: i primi lavori, eseguiti tra il 1974 e il 1977, consistono nella costruzione dell'abitazione, di un locale a uso commerciale e di un magazzino, mentre i secondi, eseguiti tra il 1982 e il 1983, consistono nella realizzazione di un passo carraio, nella costruzione di due locali a uso commerciale e di un'abitazione al primo piano (questi non riguardanti quindi l'immobile oggetto del pignoramento).

In data 21/02/1991 e successivamente in data 21/09/2001 la domanda di condono edilizio è stata integrata con alcuni elaborati grafici, nei quali veniva rappresentata la situazione dell'immobile in seguito all'abuso edilizio (vedasi elaborati - allegati n. 10a2).

Relativamente alla domanda di condono edilizio presentata in data 02/04/1986, attualmente non è stata rilasciata alcuna concessione in sanatoria.

In ogni modo in data 11/03/1991 con prot. n. 1165/C è stato rilasciato dal Comune di Cagliari un certificato di sanabilità in cui veniva attestato che, *non appena approvato in via definitiva il piano di risanamento urbanistico sopracitato e subordinatamente agli eventuali ulteriori adempimenti derivanti dal definitivo esame della domanda in epigrafe specificata, non esisteranno cause ostative al futuro rilascio della concessione in sanatoria relativamente alle opere dichiarate commesse nell'unità immobiliare sopra descritta* (vedasi allegato n.10a3).

Pertanto qualunque determinazione in merito all'istanza di condono presentata nel 1986, compresa la determinazione degli oneri concessori, è subordinata all'approvazione, da parte del Comune, del P.R.U. che attualmente è in fase di studio e di elaborazione.

Pur non essendo perfettamente chiaro a quale immobile oggetto del



procedimento si riferisca parte della documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Monserrato, da alcuni atti sembrerebbe che, relativamente a tale istanza, l'ufficio condono edilizio del Comune di Cagliari abbia inviato due note (con prot. n. 1165/C del 11/03/1991 e n. 1245/C del 12/03/1991) all'allora proprietario, con le quali sono stati comunicati gli oneri concessori pagati fino a quel momento (vedasi allegati n.10a3). Si riporta qui di seguito quanto indicato nelle suddette note:

Oneri	Importi pagati
oneri urbanizzazione	lire 150.000
oblazione	1° rata: lire 1.082.000 2° rata: lire 1.137.000 3° rata: lire 110.000 TOT = lire 2.329.000

Risulta inoltre che gli importi ancora da liquidare sono i seguenti:

- lire 78.784 (equivalente a € 40,69) a congruaggio dell'oblazione;
 - lire 32.178 (equivalente a € 16,62) per interessi legali,
- per un totale di lire 110.962 (equivalente a € 57,31), salvo quanto eventualmente e diversamente determinato in seguito all'approvazione del P.R.U.

In data 31/07/2003, con prot. n. 10055, è stata presentata dal Sig. [redacted] al Comune di Monserrato una richiesta di autorizzazione edilizia per eseguire *opere provvisorie a termine, tempo 1 anno rinnovabile*, sull'immobile oggetto del procedimento, ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione sanitaria da parte della ASL. Alla richiesta sono stati allegati la pianta dell'immobile e una relazione tecnica che illustrano quali sono i lavori previsti (vedasi allegati n. 10a5).

In seguito a tale richiesta, in data 19/09/2003 il Comune di Monserrato ha rilasciato un'autorizzazione edilizia provvisoria n. 128 alla ditta [redacted] a eseguire i lavori di annessione di un fabbricato ad uso residenziale al locale ristorante, quest'ultimo oggetto del pignoramento, per l'ampliamento del vano cucina e del vano destinato alle celle frigorifero, e realizzare un vano lavaggio e dispensa, un ufficio, un vano spogliatoio con il bagno. Nel



provvedimento n. 128 viene chiaramente indicato che tale autorizzazione edilizia provvisoria *non è prorogabile e ha validità un anno dal momento del rilascio della stessa, decaduta la quale il richiedente si impegna al ripristino rigoroso dello stato dei luoghi senza alcun pregiudizio o danno nei confronti dell'Amministrazione Comunale* (vedasi allegati n. 10a5).

Ciò significa che, essendo l'autorizzazione edilizia scaduta, il richiedente avrebbe dovuto ripristinare lo stato dei luoghi preesistente alla data del 19/09/2003 e che quindi sarebbero dovuti essere eseguiti i lavori per separare nuovamente il locale commerciale (ora censito catastalmente al fg. 16 map. 713 sub. 14) dall'immobile retrostante (ora censito catastalmente al fg. 16 map. 713 sub. 13). Attualmente tali opere di ripristino dello stato dei luoghi non sono state realizzate e i due immobili non risultano fisicamente separati.

Successivamente la Ditta  ha presentato al Comune di Monserrato (con prot. n.19638 del 10/12/2004) una seconda domanda di condono edilizio (ai sensi della L. 326/2003 e L.R. n.6 del 25/02/2004) per sanare alcuni illeciti edilizi realizzati nel locale commerciale censito allora al N.C.E.U. al Fg 16 map. 452 sub. 12 (dal quale hanno poi avuto origine i subb 14-15-16). Dalla documentazione fotografica allegata all'istanza sembra che la domanda riguardi proprio l'immobile attualmente censito al N.C.E.U al fg 16 mapp. 452 sub. 14 (vedasi allegati n. 10a4).

Alla richiesta non risulta allegato alcun elaborato grafico o relazione dai quali si possano evincere quali sono esattamente gli illeciti edilizi realizzati e soprattutto come è stato trasformato l'immobile oggetto della richiesta di sanatoria. Nell'istanza di condono viene fatta una descrizione sintetica delle opere dell'illecito edilizio: *costruzione in ampliamento del locale commerciale preesistente consistente nella costruzione di un corpo di fabbrica attiguo a quello esistente, destinato alla sala per la somministrazione di alimenti e bevande.*

Anche in merito alla domanda di condono presentata nel 2004 non è mai stata rilasciata la concessione in sanatoria.

Dagli atti messi a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Monserrato e



considerando che all'istanza non è allegato alcun elaborato che permetta di quantificare gli oneri dovuti, ma prendendo atto di quanto indicato nella domanda di condono presentata nel 2004, sembrerebbe che gli oneri previsti e quelli fino ad ora pagati siano i seguenti (vedasi allegati n. 10a4):

Oneri	Importi previsti in totale	Importi pagati	Importi rimanenti
oneri urbanizzazione	€ 5.720,00	1° rata: € 1.716,00	€ 4.004,00
oblazione	€ 15.600,00	1° rata: € 4.680,00	€ 10.920,00

Quindi gli oneri ancora da pagare sono quelli indicati in tabella, salvo quanto eventualmente e diversamente determinato in seguito all'approvazione del PRU.

Pertanto, alla luce di quanto precedentemente evidenziato e considerando che alla data odierna non risultano essere state rilasciate le due concessioni in sanatoria, si può certamente affermare che attualmente l'immobile oggetto del procedimento sia abusivo. Inoltre fino all'approvazione del P.R.U. da parte del Comune di Monserrato e fino al definitivo esame delle due pratiche di condono presentate, non si può affermare con certezza se l'immobile sia o meno sanabile e in quale misura, né quantificare con esattezza gli oneri ancora dovuti.

Inoltre, non essendo presente agli atti del Comune di Monserrato alcuna planimetria allegata alla domanda di sanatoria del 2004, mostrante la situazione del locale commerciale a tale data, non si può accertare la presenza di eventuali ulteriori difformità dell'immobile allo stato attuale rispetto alla situazione del 2004.

Si può in ogni modo affermare che, qualora siano presenti ulteriori abusi edilizi, l'immobile oggetto del pignoramento non rientra 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, essendo le ragioni del credito successive al 2003.

2. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 15

Secondo quanto indicato nello strumento urbanistico vigente al Comune di Monserrato, nonché nella variante al PRG, non ancora approvata ma adottata con le due



delibere di C.C. n. 13 e 14 del 2018, l'immobile oggetto di pignoramento è inserito all'interno della zona omogenea "D" industriale e nello specifico nella sottozona "D1" (vedasi allegato n. 7).

In tale sottozona sono consentiti insediamenti di attività artigianali, commerciali e di deposito. Le tipologie e le modalità di intervento previste sono descritte nell'art. 38 delle norme tecniche di attuazione del PRG (vedasi allegato n. 8).

L'immobile si trova altresì inserito all'interno delle aree interessate dal P.R.U., denominato "Su Tremini", così come perimetrato con deliberazione di C.C. di Cagliari n. 682 del 24/07/1986. Il P.R.U. è attualmente in fase di predisposizione e non è stato ancora approvato dal Comune.

È inoltre soggetto al piano di classificazione acustica di Monserrato.

Il bene è infine soggetto ai seguenti vincoli:

- vincolo previsto dal P.P.R. (fascia costiera, beni paesaggistici ambientali – ex art. 143 D.Lgs 42/2004 - bene paesaggistico d'insieme – artt. 8-17-18-19-20);
- vincolo previsto dal Piano di assetto idrogeologico 2006 come "aree di pericolosità idraulica moderata Hi I";
- vincolo previsto dal Piano di assetto idrogeologico art. 8 comma 2 come "aree di pericolosità idraulica moderata Hi I";
- vincolo dato dalla fascia di rispetto stradale della SS 554.

In merito alla conformità dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare alle autorizzazioni o concessioni amministrative, si fa presente quanto segue.

~~In seguito alle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'ufficio tecnico del~~
Comune di Monserrato e ai documenti messi a disposizione da parte dello stesso ufficio tecnico, appare evidente che sia il locale deposito che lo spazio coperto all'interno del lotto siano stati realizzati in maniera completamente abusiva. Sembrerebbe infatti non essere presente agli atti del Comune di Monserrato alcuna licenza/concessione edilizia rilasciata a titolo abilitativo per la loro realizzazione.

In data 02/04/1986 con prot. n.682/A4 è stata presentata da parte del precedente proprietario  il Comune di Cagliari (in tale data il territorio di



Nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio, datata 10/03/1986 e allegata all'istanza di condono (vedasi allegati n. 10b1), [REDACTED] dichiarava, tra le varie cose, di essere proprietario dello stabile realizzato abusivamente sull'area censita catastalmente al Fg 16 map 288 e 289 (trattasi di errore in quanto in realtà l'area era allora censita al C.T. al Fg 16 map 298 e 299). Dichiarava inoltre che i lavori erano stati realizzati in due tempi differenti: i primi lavori, eseguiti tra il 1974 e il 1977, consistono nella costruzione dell'abitazione, di un locale a uso commerciale e di un magazzino, mentre i secondi, eseguiti tra il 1982 e il 1983, consistono nella realizzazione di un passo carraio, nella costruzione di due locali a uso commerciale e di un'abitazione al primo piano (questi non riguardanti quindi l'immobile oggetto del pignoramento).

Relativamente alla domanda di condono edilizio presentata in data 02/04/1986, attualmente non è stata rilasciata alcuna concessione in sanatoria.

Pertanto qualunque determinazione in merito all'istanza di condono presentata nel 1986



e relativa all'immobile oggetto del procedimento, compresa la determinazione degli oneri concessori, è subordinata all'approvazione, da parte del Comune, del PRU che attualmente è in fase di studio e di elaborazione.

Pur non essendo perfettamente chiaro a quale immobile oggetto del procedimento si riferisca parte della documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Monserrato, da alcuni atti sembrerebbe che, relativamente a tale istanza, l'ufficio condono edilizio del Comune di Cagliari abbia inviato due note (con prot. n. 1166/C del 11/03/1991 e n. 1243/C del 12/03/1991) all'allora proprietario,

in le quali sono stati comunicati gli oneri concessori pagati fino a quel momento (vedasi allegati n.10b3). Si riporta qui di seguito quanto indicato nelle suddette comunicazioni:

Oneri	Importi pagati
oneri urbanizzazione	lire 150.000
oblazione	1° rata: lire 1.107.000 2° rata: lire 1.162.000 3° rata: lire 544.000 TOT = lire 2.813.000

Risulta inoltre che gli importi ancora da liquidare sono i seguenti:

- lire 422.874 (equivalente a € 218,40) a conguaglio dell'oblazione;

- lire 121.993 (equivalente a € 63,00) per interessi legali,

per un totale di lire 544.867 (equivalente a € 281,40), salvo quanto eventualmente e diversamente determinato una volta che verrà approvato il P.R.U.

Pertanto, alla luce di quanto precedentemente evidenziato e considerando che alla data odierna non risulta essere stata rilasciata la concessione in sanatoria, si può certamente affermare che attualmente l'immobile oggetto del procedimento sia abusivo. Inoltre fino all'approvazione del PRU da parte del Comune di Monserrato e fino al definitivo esame della pratica di condono presentata, non si può affermare con certezza se l'immobile sia o meno sanabile, né quantificare con esattezza gli oneri concessori ancora dovuti.

Confrontando inoltre la situazione attuale dell'immobile con l'elaborato grafico,



presente agli atti del Comune dal 21/09/2001 e allegato alla pratica di condono edilizio del 1986, si può attestare che vi siano lievi difformità, qui di seguito elencate:

- in primo luogo la partizione interna del locale deposito è leggermente differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria;
- mentre nell'elaborato grafico è rappresentata una grande tettoia sorretta dai pilastri e aperta frontalmente, nella realtà di tale tettoia è rimasta solo una piccola parte, chiusa lateralmente con una lamiera metallica, facilmente amovibile, che poggia su un muretto costituito da blocchetti in cls. (spazio coperto);
- alcune delle aperture del locale deposito, realizzate sulla facciata prospiciente al cortile, sono di dimensioni differenti rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato.

Tali difformità non sono state in alcun modo autorizzate dal Comune di Monserrato e pertanto rappresentano degli illeciti edilizi eseguiti in totale assenza di titolo abilitativo. E' stato inoltre verificato che per sanare tali illeciti edilizi non è mai stata presentata presso l'ufficio tecnico del Comune alcuna domanda di condono o di accertamento di conformità, ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni.

E' parere della sottoscritta che, essendo le ragioni del credito successive al 2003, per tali modifiche, l'immobile oggetto del pignoramento non rientra 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.

Tali abusi edilizi potrebbero essere sanati presentando al Comune di Monserrato una domanda di permesso in sanatoria (accertamento di conformità), ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e, in tal caso, il rilascio del permesso in sanatoria sarebbe subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria, oltre che delle spese tecniche necessarie, per un totale che potrebbe aggirarsi intorno a € 2.000,00.

In ogni modo, considerando che anche la richiesta di permesso in sanatoria è comunque subordinata alla definizione dell'istruttoria della pratica di condono edilizio del 1986 e al rilascio della concessione in sanatoria, si ritiene più opportuno demolire la chiusura laterale dello spazio coperto, non recando alcun pregiudizio all'altra parte. In tal



caso, i costi ipotizzabili per la demolizione sono quantificati in € 1.000,00.

3. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 16

Secondo quanto indicato nello strumento urbanistico vigente al Comune di Monserrato, nonché nella variante al PRG, non ancora approvata ma adottata con le due delibere di C.C. n. 13 e 14 del 2018, l'immobile oggetto di pignoramento è inserito all'interno della zona omogenea "D" industriale e nello specifico nella sottozona "D1" (vedasi allegato n. 7).

In tale sottozona sono consentiti insediamenti di attività artigianali, commerciali e di deposito. Le tipologie e le modalità di intervento previste sono descritte nell'art. 38 delle norme tecniche di attuazione del PRG (vedasi allegato n. 8).

L'immobile si trova altresì inserito all'interno delle aree interessate dal P.R.U., denominato "Su Tremini", così come perimetrato con deliberazione di C.C. di Cagliari n. 682 del 24/07/1986. Il P.R.U. è attualmente in fase di predisposizione e non è stato ancora approvato dal Comune.

È inoltre soggetto al piano di classificazione acustica di Monserrato.

Il bene è infine soggetto ai seguenti vincoli:

- vincolo previsto dal P.P.R. (fascia costiera, beni paesaggistici ambientali – ex art. 143 D.Lgs 42/2004 - bene paesaggistico d'insieme – artt. 8-17-18-19-20);
- vincolo previsto dal Piano di assetto idrogeologico 2006 come "aree di pericolosità idraulica moderata Hi I";
- vincolo previsto dal Piano di assetto idrogeologico art. 8 comma 2 come "aree di pericolosità idraulica moderata Hi I";
- vincolo dato dalla fascia di rispetto stradale della SS 554.

In merito alla conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative, si comunica che non sussiste tale problema perché sull'area, censita al N.C.E.U. al Fg 16 map 452 sub 16 e oggetto dell'esecuzione immobiliare, non insiste alcuna costruzione.



4. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO

AL C.T. AL FOGLIO 16 MAPPALE 301

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica (vedasi allegato n. 9), richiesto dalla sottoscritta e acquisito il 02/07/2019 dal Comune di Monserrato – Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Attività Produttive, SUAPE, il terreno é inserito all'interno delle zone urbanistiche “E” e “D1” in percentuali differenti a seconda della previsione del PRG vigente o della variante al PRG adottata e non ancora approvata. Nello specifico:

1. secondo il PRG vigente al Comune di Monserrato, approvato con decreto assessoriale della Regione Autonoma della Sardegna n. 767/U del 19/04/1983 e successive varianti:

- per il 69% nella zona omogenea “D” industriale e nello specifico nella sottozona “D1”;
- per il 31% nella zona “E” di verde agricolo .

2. secondo la variante al PRG adottata con delibere di C.C. n.13 e 14 del 12/03/2018 e non ancora approvata:

- per il 63% nella zona omogenea “D” industriale e nello specifico nella sottozona “D1”;
- per il 37% nella zona “E” di verde agricolo.

Le tipologie e le modalità di intervento previste sono descritte negli artt. 38 e 41 delle norme tecniche di attuazione del PRG (vedasi allegato n. 8).

L'immobile si trova altresì inserito all'interno delle aree interessate dal P.R.U., denominato “Su Tremini”, così come perimetrato con deliberazione di C.C. di Cagliari n. 682 del 24/07/1986. Il P.R.U. è attualmente in fase di predisposizione e non è stato approvato dal Comune.

È inoltre soggetto al piano di classificazione acustica di Monserrato per il quale è inserito per l'11% nella classe III - “aree di tipo misto“, per il 30% nella classe IV - “aree di intensa attività umana“ e per il 58% all'interno della classe V - “aree prevalentemente industriali“.

Il bene è infine soggetto ai seguenti vincoli:

- vincolo previsto dal P.P.R. (fascia costiera, beni paesaggistici ambientali – ex art. 143



D.Lgs 42/2004 - bene paesaggistico d'insieme – artt. 8-17-18-19-20);

- vincolo previsto dal Piano di assetto idrogeologico 2006 come “aree di pericolosità idraulica moderata Hi I”;
- vincolo previsto dal Piano di assetto idrogeologico art. 8 comma 2 come “aree di pericolosità idraulica moderata Hi I”;
- per il 12% vincolo dato dalla fascia di rispetto stradale della SS 554.

In merito alla conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative, si comunica che non sussiste tale problema perché sul terreno, censito al C.T. al Fg 16 map 301 e oggetto del procedimento, non insiste alcuna costruzione.



QUESITO N.7

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

1. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 14

Per la sua attuale conformazione, l'immobile oggetto di pignoramento non è comodamente divisibile in più lotti.

2. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 15

Per la sua attuale conformazione, l'immobile oggetto di pignoramento non è comodamente divisibile in più lotti.

3. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 16

L'immobile non è comodamente divisibile in più lotti.

4. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL C,T. AL FOGLIO 16 MAPPALE 301

L'immobile non è comodamente divisibile in più lotti.



QUESITO N.8

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

1. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 14

L'atto di pignoramento (rep. n. 4487/2016 del 09/08/2016) risulta gravante per l'intero sull'immobile.

2. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 15

L'atto di pignoramento (rep. n. 4487/2016 del 09/08/2016) risulta gravante per l'intero sull'immobile.

3. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 16

L'atto di pignoramento (rep. n. 4487/2016 del 09/08/2016) risulta gravante per l'intero sull'immobile.



4. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL
C.T. AL FOGLIO 16 MAPPALE 301

L'atto di pignoramento (rep. n. 4487/2016 del 09/08/2016) risulta gravante per l'intero
sull'immobile.



QUESITO N.9

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se 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.

1. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 14

Alla data del sopralluogo del 04/07/2019 l'immobile risultava occupato dalla



In seguito alle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari, in data 14/05/2019 è pervenuta la nota dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale Cagliari 2, nella quale viene citato un contratto di affitto d'azienda commerciale corrente in Monserrato – S.S. 554 Km 6,300, stipulato dal notaio Dott. Alessandro Porru il 28/12/2007 e registrato in data 09/01/2008.

Tale contratto, della durata di un anno con possibilità di rinnovo di anno in anno, ha “*per oggetto l'attività di ristorazione e pizzeria con tutti i mobili e le attrezzature che la arredano e corredano*”, ma non viene fatto alcun cenno all'affitto del bene immobile (vedasi allegato n. 11).

Inoltre, secondo quanto indicato nella nota inviata alla sottoscritta dalla Polizia Locale di Monserrato in data 03 maggio 2019, non risulta registrata alcuna comunicazione di cessione relativa all'immobile in questione, ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191 (vedasi allegato n. 12).



2. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL
N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 15

Alla data del sopralluogo del 16/07/2019 l'immobile risultava occupato dalla

In seguito alle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate
- Direzione Provinciale di Cagliari, è stato riscontrato che relativamente a tale bene non
risultano registrati atti privati relativi a contratti di locazione (vedasi allegato n. 11).

Inoltre, secondo quanto indicato nella nota inviata alla sottoscritta dalla Polizia
Locale di Monserrato in data 03 maggio 2019, non risulta registrata alcuna
comunicazione di cessione relativa all'immobile oggetto del procedimento, ai sensi
dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191 (vedasi
allegato n. 12).

3. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL
N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 16

Alla data del sopralluogo del 04/07/2019 l'immobile risultava occupato dalla Ditta

In seguito alle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate
- Direzione Provinciale di Cagliari, è stato riscontrato che relativamente a tale bene non
risultano registrati atti privati relativi a contratti di locazione (vedasi allegato n. 11).

Inoltre, secondo quanto indicato nella nota inviata alla sottoscritta dalla Polizia
Locale di Monserrato in data 03 maggio 2019, non risulta registrata alcuna
comunicazione di cessione relativa all'immobile in questione, ai sensi dell'art.12 del
D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191 (vedasi allegato n.
12).

4. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO
AL C.T. AL FOGLIO 16 MAPPALE 301

Alla data del sopralluogo del 04/07/2019 l'immobile risultava libero.



In seguito alle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari, è stato riscontrato che relativamente a tale bene non risultano registrati atti privati relativi a contratti di locazione (vedasi allegato n. 11).

Inoltre, secondo quanto indicato nella nota inviata alla sottoscritta dalla Polizia Locale di Monserrato in data 03 maggio 2019, non risulta registrata alcuna comunicazione di cessione relativa all'immobile oggetto del procedimento, ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191 (vedasi allegato n. 12).



QUESITO N.10

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore
esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

1. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL
N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 14

Per l'immobile oggetto di pignoramento non sussiste tale problema.

2. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL
N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 15

Per l'immobile oggetto di pignoramento non sussiste tale problema.

3. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL
N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 16

Per l'immobile oggetto di pignoramento non sussiste tale problema.

4. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL
C,T. AL FOGLIO 16 MAPPALE 301

Per l'immobile oggetto di pignoramento non sussiste tale problema.



QUESITO N.11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

1. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 14

In base alle ricerche effettuate, sembrerebbe che sull'immobile oggetto di pignoramento non insistano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

2. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 15

In base alle ricerche effettuate, sembrerebbe che sull'immobile oggetto di pignoramento non insistano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

3. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 16

In base alle ricerche effettuate, sembrerebbe che sull'immobile oggetto di pignoramento non insistano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

4. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL C.T. AL FOGLIO 16 MAPPALE 301

In base alle ricerche effettuate, sembrerebbe che sull'immobile oggetto di pignoramento non insistano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



QUESITO N.12

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

1. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 14

Dalle risultanze di quanto accertato, sembrerebbe che l'immobile oggetto di pignoramento non sia gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

2. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 15

Dalle risultanze di quanto accertato, sembrerebbe che l'immobile oggetto di pignoramento non sia gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

3. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 16

Dalle risultanze di quanto accertato, sembrerebbe che l'immobile oggetto di pignoramento non sia gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

4. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL C.T. AL FOGLIO 16 MAPPALE 301

Dalle risultanze di quanto accertato, sembrerebbe che l'immobile oggetto di pignoramento non sia gravato da servitù, censo, livello o uso civico.



QUESITO N.13

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

1. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 14

Criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento

Il metodo utilizzato per la stima del bene è quello per *comparazione diretta*. Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri, aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, e sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni in corso o recentemente avvenute, oppure prendendo contatti con operatori del settore e proprietari di altri fondi.

Per la scelta degli immobili da comparare occorre individuare prioritariamente un mercato omogeneo, ossia una porzione di territorio all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben specifici.

Determinazione del valore commerciale

Viste le caratteristiche del bene descritte, si è proceduto ad effettuare alcune indagini di mercato nella zona in cui esso ricade o in zone limitrofe, al fine di poter fare una stima comparativa con altri immobili aventi simili caratteristiche.

Per la valutazione di un congruo prezzo unitario, il mercato a cui si è fatto riferimento è un mercato omogeneo, dove gli immobili considerati sono locali commerciali ubicati



nella medesima zona ove si trova il bene oggetto del pignoramento, e aventi simili caratteristiche.

È stata pertanto portata avanti una ricerca di mercato e richiesto informazioni presso gli operatori del settore immobiliare locale relative a compravendite di immobili ubicati nella zona in cui ricade il bene oggetto di stima e prese in esame quali termini di paragone.

Valutando le risultanze delle indagini effettuate e considerando che non sono state rilevate compravendite di locali commerciali aventi finitura al grezzo, ma solo locali commerciali finiti, quest'ultimi sono stati presi in considerazione ai fini della valutazione del valore di mercato del bene oggetto del procedimento. Si terrà conto della finitura al grezzo del bene applicando successivamente una congrua decurtazione.

In base alle risultanze delle indagini di mercato effettuate, è stato appurato che il prezzo unitario di mercato per i locali commerciali finiti e ubicati in zone limitrofe, si attesta su una quotazione che varia tra € 700,00/mq e € 1.000,00/mq.

Quindi, sulla base di quanto rilevato in loco e facendo altresì riferimento alla posizione facilmente raggiungibile sia dal centro del paese che dai comuni limitrofi, si ritiene congruo attribuire all'immobile oggetto del procedimento un valore unitario di € 750,00/mq.

Per ottenere il valore di mercato dell'immobile basta moltiplicare il valore unitario sopraindicato per la sua superficie commerciale (decurtata della parte annessa) di 315,73 mq. Pertanto:

$$VM = \text{€/MQ } 750,00 \times 315,73 \text{ MQ} = \text{€ } 236.797,50$$

Valutando le caratteristiche e, in particolar modo, la finitura al grezzo del bene in questione, occorre prevedere un deprezzamento del 35% sul valore dell'immobile. Quindi il valore di mercato è pari a:

$$VM = \text{€ } 236.797,50 - 35\% \times \text{€ } 236.797,50 = \text{€ } 153.918,38$$

Tale valore deve essere decurtato di alcune spese qui di seguito elencate:

- saldo dell'oblazione relativa alla domanda di sanatoria presentata nel 1986, salvo quanto eventualmente e diversamente determinato una volta che verrà approvato il



P.R.U. - € 40,49;

- interessi legali relativi alla domanda di sanatoria presentata nel 1986, salvo quanto eventualmente e diversamente determinato una volta che verrà approvato il P.R.U. - € 16,62;

- saldo dell'oblazione relativa alla domanda di sanatoria presentata nel 2004, salvo quanto eventualmente e diversamente determinato una volta che verrà approvato il P.R.U. - € 10.920,00;

- saldo oneri urbanizzazione relativi alla domanda di sanatoria presentata nel 2004, salvo quanto eventualmente e diversamente determinato una volta che verrà approvato il P.R.U. - € 4.004,00;

- costi per eseguire alcune opere edili per separare l'immobile oggetto del procedimento da quello retrostante (censito al N.C.E.U. al fg 16 map. 713 su. 13) e riportare entrambi alla situazione preesistente all'accorpamento - € 4000,00 (a lordo dell'iva).

Pertanto il valore dell'immobile arrotondato è dato da:

$$VM = € 153.918,38 - (€ 40,49 + € 16,62 + € 10.920,00 + € 4.004,00 + € 4.000,00) = € 134.950,00.$$

2. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 15

Criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento

Il metodo utilizzato per la stima del bene è quello per *comparazione diretta*. Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri, aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, e sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni in corso o recentemente avvenute, oppure prendendo contatti con operatori del settore e proprietari di altri fondi.

Per la scelta degli immobili da comparare occorre individuare prioritariamente un



mercato omogeneo, ossia una porzione di territorio all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben specifici.

Determinazione del valore commerciale

Viste le caratteristiche del bene descritte, si è proceduto ad effettuare alcune indagini di mercato nella zona in cui esso ricade o in zone limitrofe, al fine di poter fare una stima comparativa con altri immobili aventi simili caratteristiche.

Per la valutazione di un congruo prezzo unitario, il mercato a cui si è fatto riferimento è un mercato omogeneo, dove gli immobili considerati sono magazzini o locali a uso deposito ubicati nelle vicinanze ove si trova il bene oggetto del pignoramento, e aventi simili caratteristiche.

È stata pertanto portata avanti una ricerca di mercato e richiesto informazioni presso gli operatori del settore immobiliare locale relative a compravendite di immobili ubicati nella zona in cui ricade il bene oggetto di stima e prese in esame quali termini di paragone.

Valutando le risultanze delle indagini effettuate e considerando che attualmente le compravendite di beni aventi simili caratteristiche, rispetto al bene oggetto del procedimento, non sono numerose, si può affermare che il prezzo unitario di mercato per immobili ubicati in tale zona e in zone limitrofe, si attesta su una quotazione che varia tra € 200,00/mq e € 350,00/mq.

Quindi, considerando le condizioni generali di mercato e sulla base di quanto rilevato in loco con particolare riferimento alla posizione facilmente raggiungibile sia dal centro del paese che dai comuni limitrofi, si ritiene congruo attribuire all'immobile oggetto del procedimento un valore unitario di € 250,00/mq.

Per ottenere il valore di mercato dell'immobile basta moltiplicare il valore unitario sopraindicato per la sua superficie commerciale di 208,30 mq. Pertanto:

$$VM = €/MQ \ 250,00 \times 208,30 \ MQ = \ € \ 52.075,00.$$

Valutando le caratteristiche e le condizioni di manutenzione del bene in questione, occorre prevedere un deprezzamento del 20% sul valore dell'immobile. Quindi il valore di mercato è pari a:



$$VM = € 52.075,00 - 20\% X € 52.075,00 = € 41.660,00$$

Tale valore deve essere decurtato di alcune spese qui di seguito elencate:

- saldo dell'oblazione relativa alla domanda di sanatoria presentata nel 1986, salvo quanto eventualmente e diversamente determinato una volta che verrà approvato il P.R.U. - € 218,40;
- interessi legali relativi alla domanda di sanatoria presentata nel 1986, salvo quanto eventualmente e diversamente determinato una volta che verrà approvato il P.R.U. - € 63,00 ;
- costi per la demolizione della chiusura laterale dello spazio coperto - € 1000,00 (a lordo dell'iva).

Pertanto il valore dell'immobile arrotondato è dato da:

$$VM = € 41.660,00 - (€ 218,40 + € 63,00 + € 1.000,00) = € 40.380,00.$$

3. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 16

Considerando che l'immobile oggetto del procedimento consiste in un'area urbana di 34 mq e non essendoci un ampio mercato per un bene con tali caratteristiche, si ritiene di dover adottare, come valore unitario, un prezzo simbolico di € 45,00/mq. Pertanto il valore del bene, applicato alla sua superficie catastale di 34 mq, è dato da:

$$VM = € 45,00/MQ X 34 MQ = € 1.530,00.$$

4. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL C.T. AL FOGLIO 16 MAPPALE 301

Criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento

Il metodo utilizzato per la stima del bene è quello per *comparazione diretta*. Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili, aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, e sulla base dei prezzi



riscontrabili in transazioni in corso o recentemente avvenute, oppure prendendo contatti con operatori del settore e proprietari di altri fondi.

Per la scelta degli immobili da comparare occorre individuare prioritariamente un mercato omogeneo, ossia una porzione di territorio all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben specifici.

Determinazione del valore commerciale del lotto

Viste le caratteristiche del bene descritte nei punti precedenti, si è proceduto ad effettuare alcune indagini nel mercato della zona in cui esso ricade o in zone limitrofe, al fine di poter fare una stima comparativa con altri immobili aventi simili caratteristiche.

Per la valutazione di un congruo prezzo unitario, il mercato a cui si è fatto riferimento è un mercato omogeneo, dove gli immobili considerati sono terreni situati in zone limitrofe e che hanno simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto al bene in esame.

A seguito di accurate indagini effettuate e valutando le risultanze delle indagini effettuate, si può affermare che il prezzo unitario di mercato per un terreno, ubicato in tale zona, si attesta su una quotazione che varia tra € 3,50/mq e € 7,00/mq.

Considerando le caratteristiche del bene oggetto del procedimento e, in particolare, la conformazione stretta e lunga del terreno, si reputa congruo attribuire ad esso un prezzo di mercato unitario di € 5,00/mq da applicare alla superficie catastale di 470 mq. Pertanto il valore di mercato del bene oggetto del procedimento è pari a:

$$VM = € 5,00/MQ \times 470 MQ = € 2.350,00.$$



QUESITO N.14

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

1. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 14

L'immobile in questione non fa parte di un condominio costituito e pertanto non sono previste spese condominiali.

2. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 15

L'immobile in questione non fa parte di un condominio costituito. Pertanto non sono previste spese condominiali.

3. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 MAPPALE 452 SUB. 16

L'immobile in questione non fa parte di un condominio costituito. Pertanto non sono previste spese condominiali.

4. IMMOBILE UBICATO IN MONSERRATO, S.S. 554 KM 6,300 – CENSITO AL C.T. AL FOGLIO 16 MAPPALE 301

L'immobile in questione non fa parte di un condominio costituito. Pertanto non sono previste spese condominiali.



QUESITO N.15

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

E' stata predisposta la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura.

Cagliari, lì 22/10/2019

*Il C.T.U.
Ing. Alessandra Bois*

