

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Esecuzione immobiliare n. 208/2022

Consulenza tecnica d'ufficio

RELAZIONE

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Silvia Cocco

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Renato Loddo

Creditore:



Debitore:



Data:

11 dicembre 2023



1	Premessa	3
2	Svolgimento delle operazioni di consulenza	6
3	“Smart Check list” esecuzioni immobiliari (in risposta al Quesito 15)	7
4	Risposte ai quesiti	8
4.1	Quesito 1 – Informativa per il debitore	8
4.2	Quesito 2	8
4.2.1	Quesito 2.a - Verifica della documentazione	8
4.2.2	Quesito 2.b - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	8
4.2.3	Quesito 2.c - Mappe censuarie	12
4.2.4	Quesito 2.d - Atto di provenienza ultraventennale	12
4.2.5	Quesito 2.e - Certificato di stato civile dell'esecutato	12
4.3	Quesito 3 - Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento	13
4.4	Quesito 4 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento	17
4.5	Quesito 5 – Eventuali aggiornamenti catastali	17
4.6	Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistica	18
4.7	Quesito 7 - Formazione di lotti	20
4.8	Quesito 8 - Pignoramento pro quota	20
4.9	Quesito 9 - Possesso dell'immobile	20
4.10	Quesito 10 - Caso di separazione o divorzio degli esecutati	20
4.11	Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato e oneri condominiali	20
4.12	Quesito 12 – Censo, livello o uso civico	20
4.13	Quesito 13 - Valore dell'immobile pignorato	21
4.14	Quesito 14 – Spese di gestione e/o condominiali	23
4.15	Quesito 15 – Check list dei principali controlli effettuati	23
5	Conclusioni	23
6	Allegati	23



1 Premessa

La presente relazione è stata redatta dal Sottoscritto Ing. Renato Loddo, con studio in Cagliari, Viale Diaz n. 29, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 7581, a seguito di nomina, in data 07/03/2023, come Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, nel procedimento di esecuzione immobiliare 208/2023 promosso da [REDACTED]

Prestato il giuramento di rito la S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2)
 - a. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
 - b. *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*
 - c. *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
 - d. *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
 - e. *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*
- 3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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;*
- 6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico –*

edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

Dispone inoltre che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) **invii telematicamente**, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, **il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it".**
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Di seguito sono elencate le principali operazioni eseguite dal Sottoscritto in merito alla consulenza:

Data	Attività propedeutiche alla Relazione
07/03/2023	Tribunale di Cagliari. Attribuzione incarico
24/03/2023	Accettazione incarico e giuramento
24/03/2023	Tribunale di Cagliari. Ritiro telematico fascicoli
28/03/2023	Agenzia del territorio. Verifica situazione catastale, ritiro telematico planimetria
29/03/2023	Informativa al debitore – invio telematico tramite raccomandata
29/03/2023	Richiesta Accesso Atti Agenzia del Territorio – Verifica dello stato dell'istanza per certificazione attestante l'esistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutato
07/04/2023	Ufficio anagrafe comune di Castiadas. Richiesta certificato di residenza e stato civile [REDACTED]
07/04/2023	Ufficio anagrafe comune di Bergamo. Richiesta certificato di residenza e stato civile [REDACTED]
31/03/2023	Richiesta Accesso Atti Comune di Castiadas, Ufficio Edilizia Privata
23/05/2023	Comune di Castiadas, Ufficio Edilizia Privata – Presa visione e Acquisizione visione degli elaborati richiesti
19/09/2023	Richiesta istanza di proroga dei termini
12/10/2023	Sopralluogo presso l'immobile pignorato

3 "Smart Check list" esecuzioni immobiliari (in risposta al Quesito 15)

Di seguito è riportato il foglio riassuntivo di tutti i dati inseriti all'interno della smart check list compilata (vedasi allegato n.7):

TRIBUNALE DI	Cagliari
Creditore Procedente	
Debitore	
Titolo	Decreto ingiuntivo
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo € 99.104,12
Pignoramento	
	R.G. n°23303
	R.P. n° 17305
	Annotazione / trascrizione di data 14/07/2022
Atti opponibili?	no
Data di notifica (497 c.p.c.)	16/06/2022 e 20/06/2022
Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	16/06/2022
Iscrizione a ruolo	
Data deposito nota iscrizione	27/06/2022
Scadenza in festivo?	no
Titolo esecutivo	Si
Documentazione depositata	
precetto	Si
atto di pignoramento	si
nota di trascrizione	si
attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita	
Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	22/07/2022
Scadenza in festivo?	No
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	
Data dep. documentazione	10/08/2022
Scadenza in festivo?	no
Ottenuta proroga del termine?	no
Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile	si
Individuazione beni pignorati	
Unità immobiliare sita in Via Tanca S'Ollastu snc, 09040 Castiadas (CA) distinta al N.C.E.U. al foglio 56, particella 1314	
Notifica ex art. 498 c.p.c.	no
Notifica ex. art.599 c.p.c.	si
Nome	
Nome	
Annotazione altri pignoramenti	-

4 Risposte ai quesiti

4.1 Quesito 1 – Informativa per il debitore

Come richiesto dall'illustrissimo giudice dell'esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco, il Sottoscritto ha provveduto prima di ogni altra operazione all'inoltro dell'informativa al debitore. Tale documento è stato inviato attraverso raccomandata in data 29/03/2023 alle due esecutate.

4.2 Quesito 2

4.2.1 Quesito 2.a - Verifica della documentazione

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. appare completa in tutte le sue parti.

4.2.2 Quesito 2.b - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Agli atti è disponibile la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria (art. 567 c.p.c.) del 27/07/2022 a firma del notaio Dott. Enrico Ricetto, idoneo per lo svolgimento delle attività peritali.

Risulta essere presente la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

La tabella seguente riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dedotto dal sopra citato certificato notarile:

GENERALITÀ DELLA DITTA	
1/2 Piena proprietà (quota alienata prima della trascrizione del pignoramento); 1/2 Piena proprietà.	
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	
CASTIADAS SEZ. MURAVERA (CA) Villino sito in Via tanca S'Ollastu s.n.c. al P.T. N.C.E.U.: F.56 Mapp.1314 Cat. A/7 Cl.2 Vani 6,5 Rend. 822, 46 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/01/2021 Pratica n.CA0002300 in atti dal 13/01/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 681.1/2021); - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 19/02/2020 Pratica n. CA0019810 in atti dal 20/02/2020 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4008.1/2020); - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/03/2016 Pratica n.CA0050131 in atti dal 12/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 14730.1/2016) - VARIAZIONE TERRITORIALE del 19/03/1986 in atti dal 02/10/2015 L. R. 24 11/03/1986 proveniente dal comune di Muravera F808; trasferito al comune di Castiadas sezione Muravera M288A. (n. 14/2015) N.c.t. F.56 Mapp.1314 (ex 699 ex 545 ex 528 ex 103 ex 5/b) Mq.619 - Tipo Mappale del 07/03/2013 Pratica n. CA0048941 in atti dal 07/03/2013 presentato il 07/03/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.48941.1/2013)	

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

1) Atto autenticato nelle firme dal Notaio Francesco Vacca in data 08/05/1968 Rep.20013

Compravendita con patto di riservato dominio

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Terreno sito in Muravera

N.c.t. F.56 Mapp.5/b Mq.53320

Trascritta a Cagliari il 08/06/1968 Casella n.9582 Articolo n.7690

1a) Rogito Dottor Riccardo Frediani in data 26/09/1979, Rep.5478

Annotamento di quietanza e rinuncia al riservato dominio

Annotato a Cagliari il 06/12/1979, Casella n.21420 Articolo n.2096

2) Atto emesso dal Presidente dell'Eftas in data 27/09/1976, con delibera n.12960. Atto di modifica dell'atto di assegnazione del Notaio Francesco Vacca in data 08/05/1968, trascritto il 08/06/1968 Articolo n.7690

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Terreno sito in Muravera

N.c.t. F.56 Mapp.5/b Mq.53320

Trascritto a Cagliari il 27/10/1976 Casella n.16473 Articolo n.14052

2a) Rogito Dottor Riccardo Frediani in data 26/09/1979, Rep.5478

Annotamento di quietanza e rinuncia al riservato dominio

Annotato a Cagliari il 06/12/1979 Casella n.21421 Articolo n.2097

2b) Rogito Dottor Riccardo Frediani in data 26/09/1979, Rep.5478

Atto di rinuncia al riservato dominio

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Terreno sito in Muravera

N.c.t. F.56 Mapp.5/b Mq.53320

Trascritto a Cagliari il 24/10/1979 Casella n.18631 Articolo n.15455

3) Rogito Dottor Maurizio Anni del 07/06/2005, Rep.110399/33555

Compravendita

Favore: [REDACTED]

Contro: S [REDACTED]

Terreno sito in Castiadas in località Tanca S'Ollastu

N.c.t. F.56 Mapp.528 Mq.10709

Trascritta a Cagliari il 13/06/2005 Casella n.20382 Articolo n.13643

4) Rogito Dottor Maurizio Anni del 09/01/2006, Rep.113599/34154

Convenzione edilizia ai sensi dell'art.38 Legge n.1150 del 17/08/1942 Modificata dall'art.8 Legge n.765 del 06/08/1967, relativa al Piano Di lottizzazione denominato "Genna Spina"

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Area sita in Castiadas in località San Pietro - Genna Spina

N.c.t. F.56 Mapp.528

Trascritta a Cagliari il 16/01/2006 Casella n.1267 Articolo n.901

4a) Rogito Dottor Maurizio Anni del 25/09/2006, Rep.117241/34893

Rettifica alla Convenzione Edilizia trascritta in data 16/01/2006

Articolo n.901 in quanta si erano verificati degli errori sui mappali Ceduti al Comune e ripartiti tra i lottizzanti

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Area sita in Castiadas in località San Pietro - Genna Spina

N.c.t. F.56 Mapp.699 Mq.619

Trascritta a Cagliari il 02/10/2006 Casella 40509 Articolo n.27146

5) Rogito Dottor Maurizio Anni del 19/09/2006 Rep.117206/34875

Compravendita

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Area sita in Castiadas in località San Pietro - Genna Spina

N.c.t. F.56 Mapp.699 Mq.619

Trascritta a Cagliari il 25/09/2006 Casella 39453 Articolo n.26488

5a) Rogito Dottor Maurizio Anni del 20/07/2009 Rep.122525/37650

Atto integrativo alla trascrizione del 25/09/2006 Articolo n.26488 Mediante il quale vengono inclusi altri terreni

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Altri mappali ... Omissis...

Trascritta a Cagliari il 27/07/2009 Casella n.23430 Articolo n.16492

6) Rogito Dottor Maurizio Anni del 25/09/2006 Rep.117241/34893

Atto di riordino fondiario a Seguito di Lottizzazione

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Area sita in Castiadas in località San Pietro - Genna Spina

N.c.t. F.56 Mapp.699 Mq.619

Trascritta a Cagliari il 02/10/2006 Casella n.40511 Articolo n.27148

7) Rogito Dottor Maurizio Anni del 22/01/2007 Rep.117990/35266

Compravendita

Favore: [REDACTED]

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Area edificabile sita in Castiadas in località Tanca S'Ollastu

N.c.t. F.56 Mapp.699 Mq.619

Trascritta a Cagliari il 29/01/2007 Casella n.3751 Articolo n.2716

8) Rogito Dottor Maurizio Anni del 21/04/2009 Rep.122058/37447

Compravendita

Favore:

Favore:

Contro:

Contro:

Terreno sito in Castiadas in località Tanca S'Ollastu

N.c.t. F.56 Mapp.699 Mq.619

Trascritta a Cagliari il 27/04/2009 Casella n.12691 Articolo n.9025

9) Rogito Dottor Alberto Floris del 23/04/2013 Rep.69576/35760

Contratto preliminare di compravendita

Favore:

Contro:

Contro:

Fabbricato in corso di costruzione sito in Castiadas in via Genna Spina

N.C.E.U. F.56 Mapp.1314 Cat.F/3

Trascritta a Cagliari il 26/04/2013 Casella n.10336 Articolo n.8072

10) Rogito Dottor Daniele Usai del 03/06/2022 Rep.85/64

Compravendita

Favore:

Favore:

Contro:

1/2 Villino sito in Castiadas in via Tanca S'Ollastu snc al P.T.

N.c.e.u. F.56 mapp.1314 vani 6,5

Trascritta a Cagliari il 07/06/2022 Casella n.18302 Articolo n.13479

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Tribunale Ordinario di Cagliari del 01/02/2016 Rep.1825

Domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica del contratto Preliminare di compravendita trascritto in data 26/04/2013 Art.8072.

Favore:

Contro:

Contro:

Fabbricato sito in Castiadas

N.c.e.u. F.56 Mapp.1314

Trascritta a Cagliari il 04/05/2016 Casella n.11957 Articolo n.9033

2) Tribunale di Cagliari del 02/12/2014 Rep.5052

Ipoteca Giudiziale di € 71.500,00 derivante da decreto ingiuntivo di € 71.500,00

Favore:

Contro:

1/2 Fabbricato sito in Castiadas in corso di costruzione

N.c.e.u. F.56 Mapp.1314

Iscritta a Cagliari il 28/07/2017 Casella n.21805 Articolo n.3130

3) Ufficiale Giudiziario del 16/06/2022 Rep.2841

Verbale di Pignoramento immobili per il credito di € 99.104,12

Favore:

Contro:

Contro:

Villino sito in Castiadas in località Tanta S'Ollastu

N.c.e.u. F.56 Mapp.1314

Trascritto a Cagliari il 14/07/2022 Casella n.23303 Articolo n.17305

OSSERVAZIONI

Nessuna

4.2.3 Quesito 2.c - Mappe censuarie

Nell'allegato n.1 è riportata la planimetria catastale, la visura catastale e la mappa censuaria relativa all'immobile, reperite dal Sottoscritto presso l'agenzia del territorio.

4.2.4 Quesito 2.d - Atto di provenienza ultraventennale

Agli atti è disponibile la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria (art. 567 c.p.c.) datata 27/07/2022 a firma del notaio Dott. Enrico Ricetto, pertanto non è stato necessario acquisire l'atto di provenienza ultraventennale.

4.2.5 Quesito 2.e - Certificato di stato civile dell'esecutato

Agli atti non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il Sottoscritto ha pertanto provveduto all'acquisizione di tale documento.

Agli atti risulta che l'esecutata [REDACTED] 3 risulta essere coniugata.

Dall'estratto di matrimonio risulta che alla data dell'acquisto del terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di relazione (21/04/2009) l'esecutata era coniugata. Nell'estratto di matrimonio non è presente alcuna annotazione a margine.

Tuttavia nella visura catastale il bene è descritto come "*in regime di separazione dei beni fino al 03/06/2022*".

Si specifica che, come riportato nella relazione notarile a firma del Dott. Enrico Ricetto, in data 03/06/2022 l'esecutata [REDACTED] ha ceduto la propria quota di proprietà (1/2) a [REDACTED] (4/10) e alla figlia [REDACTED] (1/10).

Agli atti risulta inoltre che l'esecutata [REDACTED] data 07/04/2023 risulta essere anch'essa coniugata. Dall'estratto di matrimonio risulta che alla data dell'acquisto del terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di relazione (21/04/2009) l'esecutata era coniugata. Nell'estratto di matrimonio non è presente alcuna annotazione a margine.

4.3 Quesito 3 - Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento

Unità residenziale sita in Castiadas, via Tanca S'Ollastu s.n.c., comprendente esclusivamente un piano terra e distinta al N.C.E.U. di Castiadas al foglio 56, Particella 1314, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 822,46.

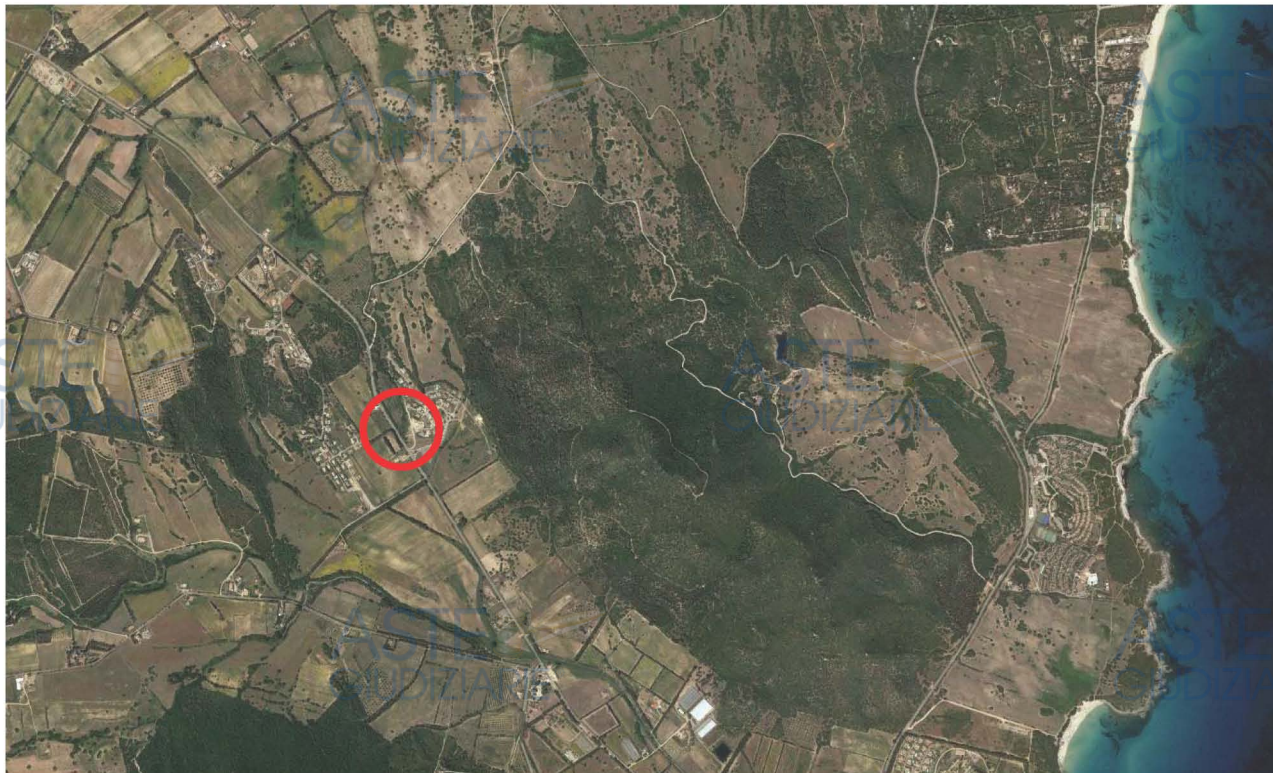


Figura 1. Inquadramento territoriale dell'immobile oggetto di pignoramento



Figura 2. Inquadramento territoriale dell'immobile oggetto di pignoramento

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in via Tanca S'Ollastu s.n.c., Località San Pietro, Castiadas (CA).

L'unità residenziale costituisce un'unità unifamiliare ad esclusivo uso residenziale.

L'intero fabbricato oggetto di relazione si sviluppa con un unico piano fuori terra. Il terreno sul quale giace il fabbricato presenta una leggera e costante pendenza verso Sud. La superficie totale del lotto riportata nella relazione tecnica allegata al progetto è di 619 mq.

Il fabbricato è circondato su tutti i quattro lati da un'area cortilizia di esclusiva pertinenza.

Il lotto confina sul fronte Nord-Est con la pubblica via e sui restanti tre lati con altrettanti lotti edificabili. Il lotto confinante a Sud-Est risulta attualmente non costruito a differenza degli altri lotti confinanti i quali presentano civili abitazioni della stessa tipologia della presente oggetto di relazione.

L'accesso all'interno dell'unità è garantito da un varco pedonale e uno carrabile sulla Via Tanca S'Ollastu.

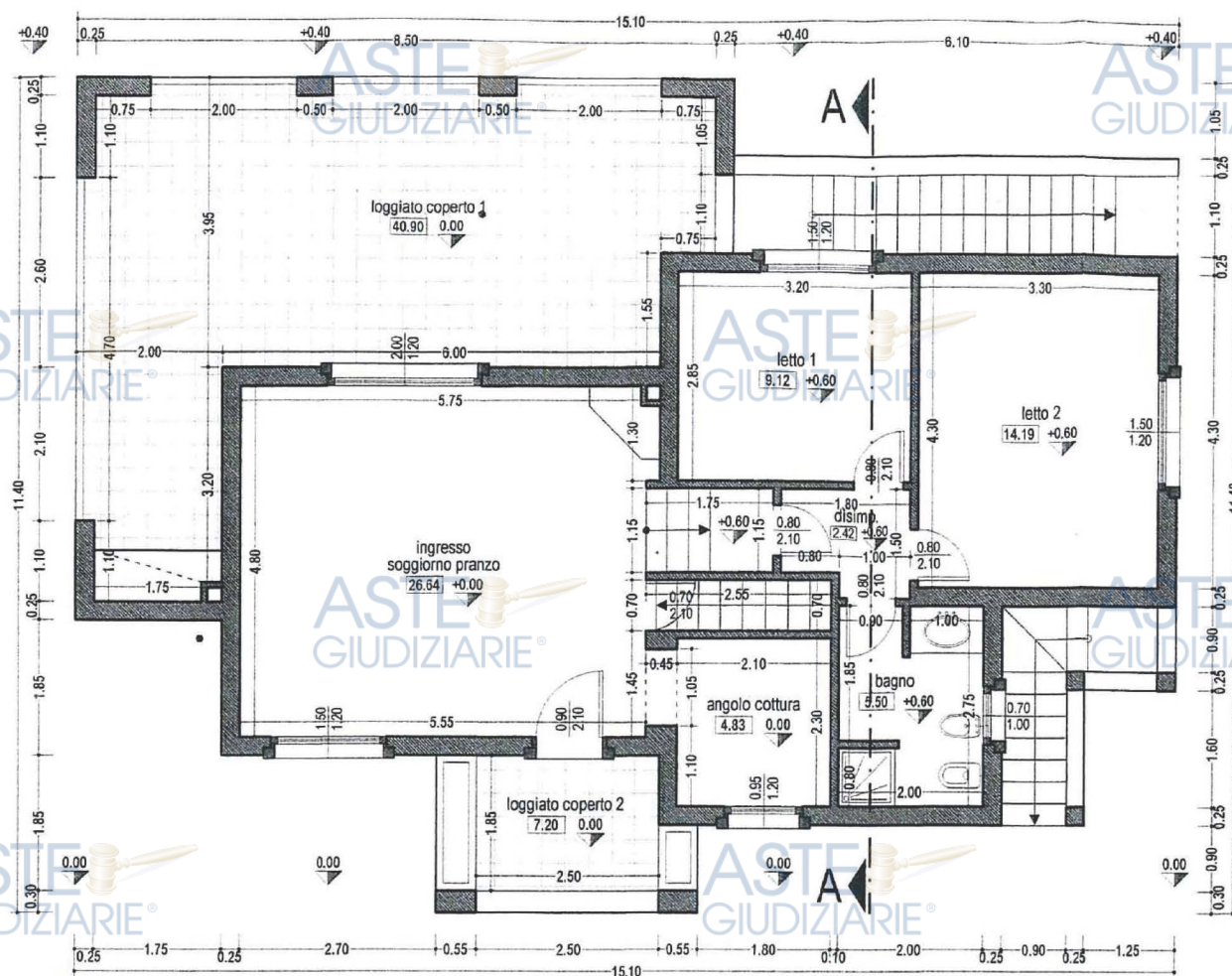
L'unità non comprende alcuna pertinenza esterna.

Non sono presenti parti comuni in quanto l'unità edilizia è distinta su tutti i fronti.

Sono presenti aperture finestrate su tutti i quattro fronti verso l'esterno.

Il prospetto Sud-Est è completato da un loggiato con copertura lignea.

Ad un primo esame dall'esterno, il fabbricato nel suo complesso risulta in uno stato conservativo più che buono; i paramenti murari e le strutture risultano privi di apprezzabili lesioni e non necessitano di manutenzione straordinaria.



Pianta Piano Terra

Figura 3. Planimetria di progetto dell'unità abitativa oggetto di pignoramento – Allegato 4

CALCOLO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI											
PIANI	sup. elementari	SUPERFICIE						H di calcolo	VOLUME		
		dimensioni			superfici	parziali	TOTALE SUPERFICI		volumi	parziali	
		m	x	m	mq	mq	mq				m
INTERRATO	1	7,10	X	4,80	34,08	127,74	207,75	0,00	0,00	0,00	
	2	4,70	X	3,00	14,10			0,00	0,00		
	3	1,00	X	2,40	2,40			0,00	0,00		
	4	6,00	X	3,95	23,70			0,00	0,00		
	5	6,00	X	5,30	31,80			0,00	0,00		
	6	3,05	X	0,95	2,90			0,00	0,00		
	7	3,30	X	1,20	3,96			0,00	0,00		
	8	2,00	X	7,40	14,80			0,00	0,00		
SUPERFICIE PIANO TERRA = SUPERFICIE COPERTA							VOLUME PIANO TERRA = VOLUME DI CALCOLO				
TERRA	9	7,10	X	4,80	34,08	80,0	2,52	85,88	188,54		
	10	6,00	X	5,30	31,80		2,00	63,60			
	11	4,70	X	3,00	14,10		2,77	39,06			
CALCOLO DELLE SUPERFICI FINESTRATE											
AMBIENTI	dimensioni ambienti			sup. utili	1/8 sup. utile (A)	dimensioni infissi			sup. infissi (B)	differenza (B-A)	
	m	x	m	mq	mq	m	x	m	mq	mq	
letto 1	3,20	X	2,85	9,12	1,14	1,50	X	1,20	1,80	0,66	
letto 2	3,30	X	4,30	14,19	1,77	1,50	X	1,20	1,80	0,03	
bagno	2,00	X	2,75	5,50	0,69	0,70	X	1,00	0,70	0,01	
disimpegno	1,80	X	1,15	2,07	—	—					
	1,00	X	0,35	0,35							
	tot.			2,42							
angolo cottura	2,10	X	2,30	4,83	0,60	0,95	X	1,20	1,14	0,54	
ingresso soggiorno pranzo	5,55	X	4,80	26,64	3,33	2,00	X	1,20	2,40	0,87	
						1,50	X	1,20	1,80		
						tot.			4,20		

Figura 4. Tabella delle superfici e volumi, allegata alla concessione edilizia (estratto dal progetto edilizio)

L'inizio dei lavori di realizzazione dell'unità abitativa è datato 18/07/2012. Non si ha menzione di un certificato di fine lavori. Attualmente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

La copertura è realizzata con solaio latero cementizio e finitura con coppi. Sono presenti doppie falde a diverse quote e falde a padiglione. È inoltre presente un torrino con copertura anch'esso a padiglione, configurabile come vano tecnico.

Dall'esterno non sono visibili imperfezioni marcate ad eccezione di qualche leggero distacco di tinteggiatura su alcune spallette di contorno agli infissi esterni.

All'interno si segnala esclusivamente una piccola traccia di umidità nel locale soggiorno, in corrispondenza dell'attacco parete-pavimento in prossimità del portoncino di ingresso. Tale difetto è quasi certamente da imputare alla mancata impermeabilizzazione esterna in prossimità dei placcaggi della pietra. Tuttavia tale difetto è localizzato in una superficie di circa 0,4 mq.

Le finiture interne ed esterne sono di buon livello.

Gli infissi esterni, costituiti da finestre e portefinestre in PVC con finitura effetto legno, presentano tutti vetrocamera. Non sono presenti sistemi oscuranti esterni. Non sono presenti cassonetti con tapparella. Sono presenti tende interne su tutti gli infissi esterni tranne quello sul torrino e sull'angolo cottura.

Il portoncino d'ingresso è realizzato in alluminio, anch'esso con finitura effetto legno.

Le porte interne sono realizzate in legno e in buone condizioni.

I pavimenti interni ed esterni sono realizzati con piastrelle in cotto con medesima dimensione per tutti gli ambienti.

Tutti i pavimenti si trovano in buono stato di conservazione.

La recinzione esterna di confine con la strada è realizzata in muratura fino ad una quota di circa 1,20 metri sormontata da rete metallica e paletti. Tale recinzione risulta completamente placcata con pietra locale. È presente una recinzione anche sui restanti tre lati, realizzata allo stesso modo di quella verso la pubblica via ma con altezze differenti.

Il giardino è piantumato a prato verde. La pavimentazione dell'area di parcheggio è anch'essa placcata con pietra locale.

Di seguito si riporta in tabella il riepilogo delle superfici calpestabili interne ed esterne dell'unità immobiliare:

Piano	ID	Vano	Superficie netta calpestabile (mq)
Terra	1	Soggiorno – angolo cottura	26,530
	2	Disimpegno	3,660
	3	Camera singola	9,000
	4	Camera singola	9,000
	5	Camera matrimoniale	14,250
	6	Bagno principale	4,300
	7	Bagno in camera	4,200
TOTALE SUPERFICI INTERNE			70,940
Terra	8	Loggiato	18,600

	9	Giardino	513,850
TOTALE SUPERFICI ESTERNE			532,450

Tabella 1. Tabella delle superfici interne ed esterne rilevate durante il sopralluogo del 12/10/2023

Si riepilogano nella seguente tabella le caratteristiche degli impianti installati.

CARATTERISTICHE IMPIANTI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	
Impianto elettrico	L'impianto, interamente realizzato sottotraccia appare funzionante e in buone condizioni. Il numero di punti luce è adeguato alle esigenze dell'abitazione.
Impianto idrico	Apparentemente efficiente; Acqua calda sanitaria ottenuta attraverso una caldaia istantanea esterna di tipo domestico da 14 litri/minuto.
Impianto di riscaldamento	Impianto centralizzato assente. È presente una stufa a legna di potenza nominale pari a 10 kW nel locale soggiorno-cucina e una stufa a pellet di potenza nominale di circa 9 kW nella camera da letto matrimoniale.
Impianto di raffrescamento	Non è presente un impianto centralizzato di raffrescamento. Sono presenti 4 unità mono split di potenza pari a 9000 BTU, uno per ogni ambiente principale.

A seguito di accesso agli atti, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti installati.

4.4 Quesito 4 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento

La descrizione dell'immobile contenuta nel pignoramento contiene, allo stato attuale una leggera imprecisione riguardante esclusivamente l'indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento. Più specificatamente, il comune di Castiadas ha di recente attribuito alla strada sulla quale giace l'unità immobiliare il nome "Via Tanca S'Ollastu". Nella descrizione inserita nel pignoramento è presente invece la Via Genna Spina, probabile precedente intestazione della via. L'immobile risulta tutt'oggi sprovvisto di numero civico.

In conclusione si può affermare che i dati indicati in pignoramento sono attualmente non aggiornati ma consentono la corretta individuazione del bene.

4.5 Quesito 5 – Eventuali aggiornamenti catastali

L'immobile risulta accatastato allo stato di fatto attuale.

La planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio competente trova perfetto riscontro con lo stato attuale dei luoghi (vedasi allegato n°1 e allegato n°6).

Si segnala che, sebbene l'immobile sia correttamente identificabile catastalmente, la planimetria deposita all'Agenzia del Territorio è difforme rispetto alla planimetria di progetto depositata al comune di Castiadas per le ragioni esposte nel paragrafo successivo.

In conclusione, il bene rimane comunque catastalmente identificabile.

4.6 Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistica

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato all'interno del territorio comunale di Castiadas, più precisamente è censito all'interno della zona urbanistica F2n, definita *"Aree di interesse turistico nelle quali sono individuabili ambiti in grado di ospitare interventi a destinazione ricettivo-alberghiera e turistico-residenziale"*.

La destinazione urbanistica è coerente con la tipologia di fabbricato oggetto di stima.

L'immobile è censito tra le *"Colture erbacee specializzate"* dal Piano Paesaggistico Regionale. Inoltre si trova all'interno dell'area denominata Hg0 *"Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali"* e Rg0 *"Rischio idraulico nullo"* secondo il Piano di Assetto Idrogeologico della Sardegna.

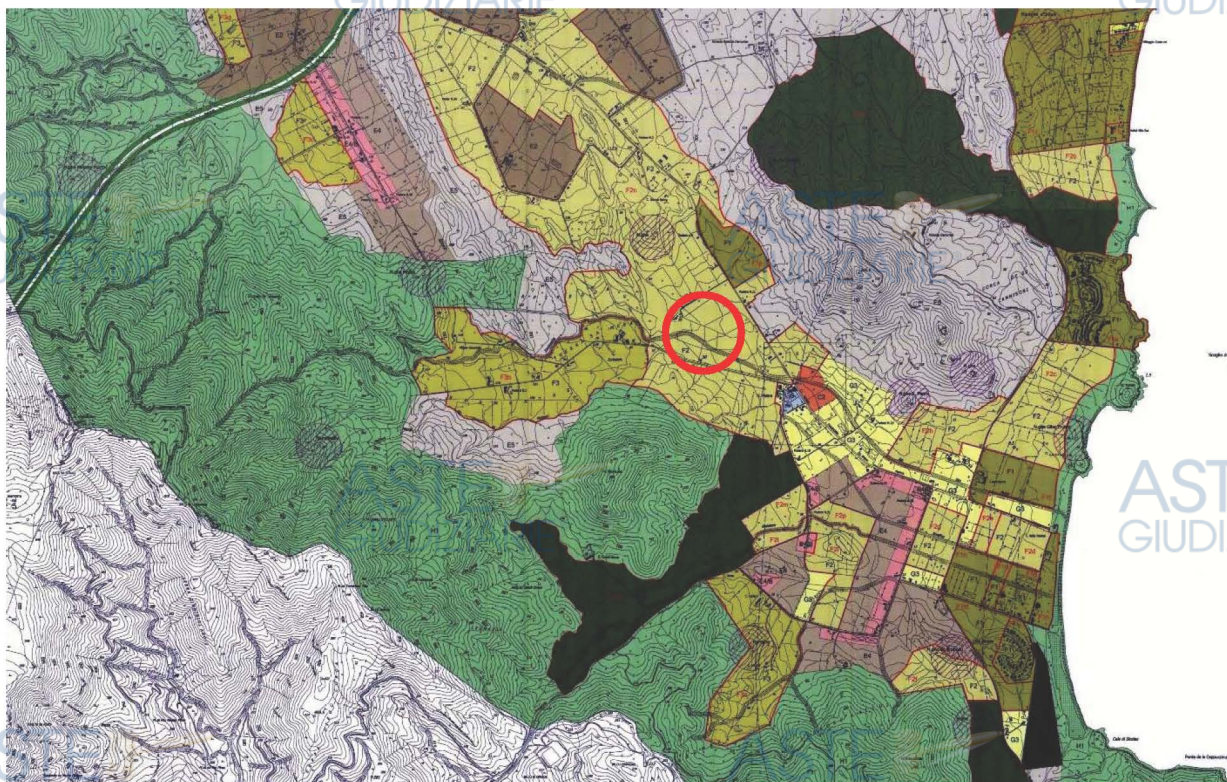


Figura 5. Inquadramento urbanistico dell'immobile oggetto di pignoramento

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Castiadas si è potuto constatare che l'immobile risulta attualmente sprovvisto di dichiarazione di Agibilità.

Non è presente inoltre un documento che attesti la fine lavori né è presente agli atti il certificato di collaudo statico dell'edificio.

Si riassumono i titoli autorizzativi ottenuti per mezzo di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale:

- Concessione Edilizia n°38/2012 del 27/08/2012;
- Comunicazione di Inizio lavori legata alla concessione sopra riportata, con inizio effettivo delle opere in data 27/07/2012.

È presente inoltre il DURC dell'impresa incaricata della realizzazione delle opere.

A seguito di visita di sopralluogo, si segnala che l'immobile, così come riscontrabile dalle planimetrie riportate nella successiva fig. 6, si presenta con superfici e volumetrie differenti rispetto allo stato di progetto autorizzato.

L'immobile è attualmente suddiviso nei vani indicati nella tabella n°1.

Non sono presenti scale di collegamento ad altri piani (è presente esclusivamente il piano terra).

Le altezze medie interne sono superiori a 2,70 metri. Le superfici aero-illuminanti sono superiori a 1/8 di superficie in tutti gli ambienti con permanenza di persone.

La superficie complessiva rilevata durante la visita di sopralluogo è di circa 6 mq superiore alla superficie di progetto. Tuttavia, trattandosi di immobile realizzato parzialmente al di sotto del piano di campagna, si è riscontrato che la volumetria urbanistica presente è compatibile con quella prevista dal regolamento edilizio. Pertanto l'immobile allo stato di fatto attuale potrebbe essere accertato per mezzo di pratica edilizia di Accertamento di doppia conformità ai sensi degli articoli 36 e 45 del DPR 380/01.

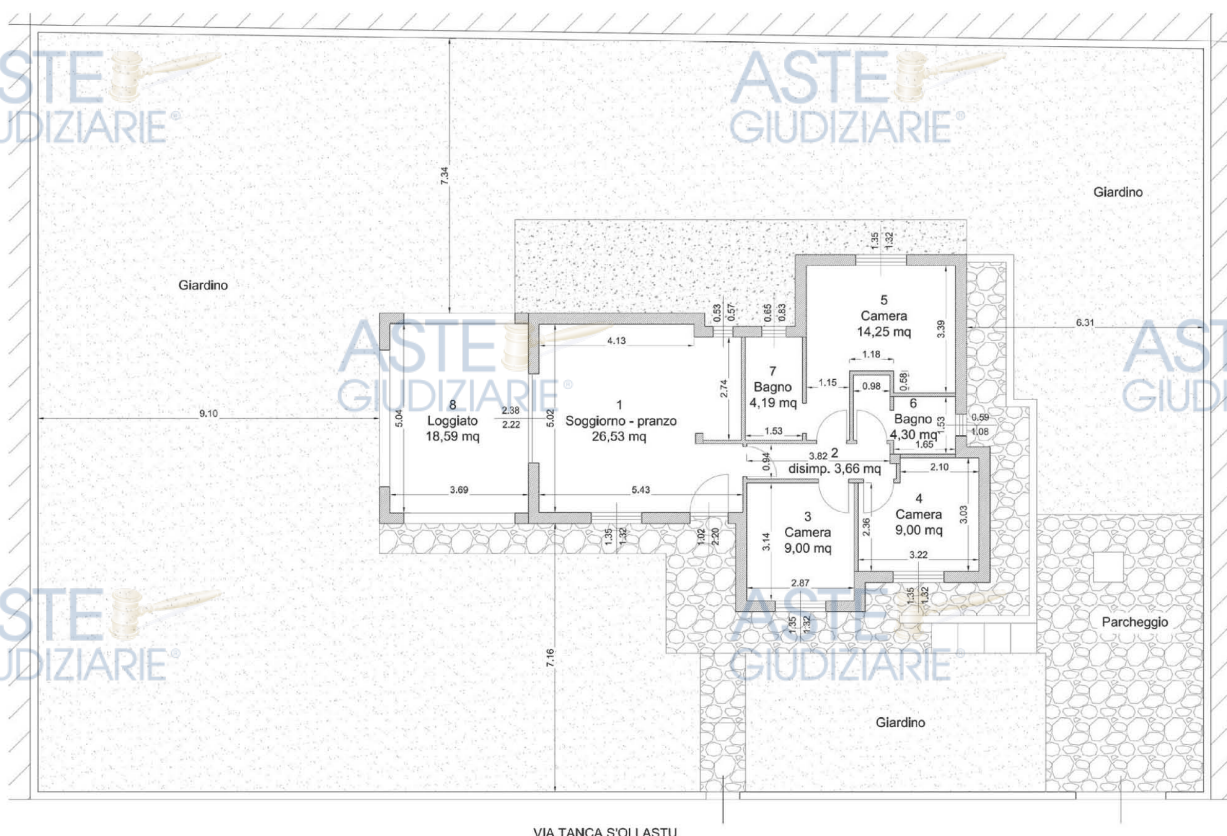
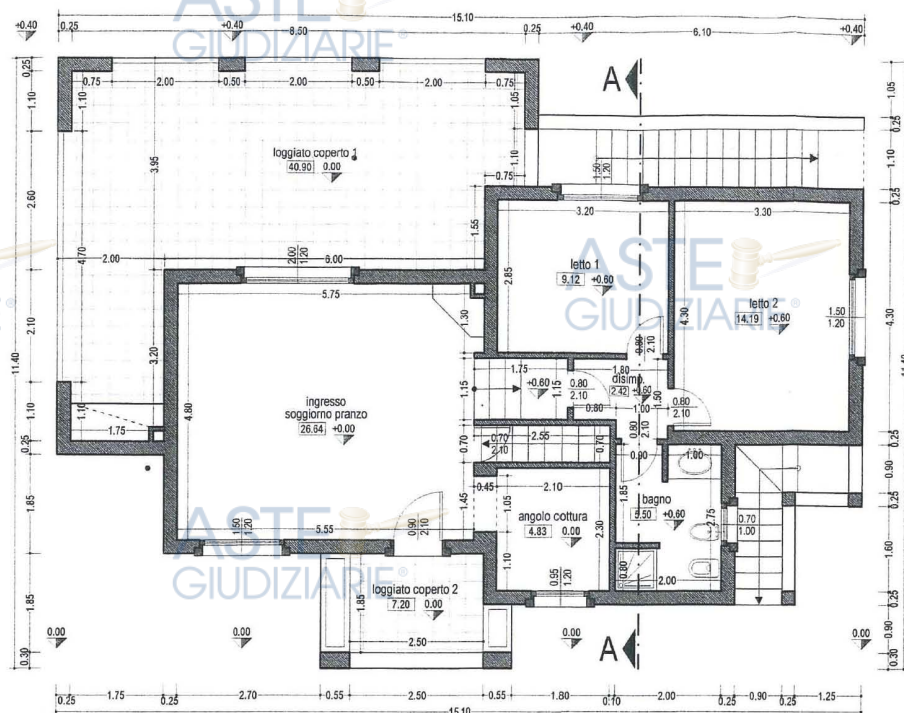


Figura 6. Confronto tra stato di progetto (in alto) e stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 12/10/2023 (in basso)

Si quantificano i costi per il conseguimento del titolo di nuova di conformità urbanistica in:

Tipologia di servizio professionale	Importo ipotizzato
Pratica edilizia di Accertamento di Conformità	4.000,00 €

Non si è valutato l'importo di un'eventuale pratica di Dichiarazione di Agibilità in quanto tali importi verranno ricompresi nei coefficienti di merito elencati nel paragrafo 4.13.

4.7 Quesito 7 - Formazione di lotti

Allo stato attuale, non è possibile vendere l'immobile su più lotti. Viste la tipologia e le caratteristiche dell'unità immobiliare, un'eventuale formazione di lotti potrebbe essere fattibile solo a seguito di un frazionamento edilizio, il quale però comporterebbe importanti lavori edili quali modifica della distribuzione interna dell'immobile, modifica degli impianti elettrici e idrici.

Si ritiene infine che l'operazione di frazionamento edilizio sia comunque estremamente onerosa e poco fattibile.

Pertanto non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

4.8 Quesito 8 - Pignoramento pro quota

L'immobile è interamente pignorato.

L'atto di pignoramento è intestato in parti uguali alle signore [REDACTED] in quanto in tale atto viene riportata la frase "per quote uguali e indivise".

Si segnala tuttavia che la signora [REDACTED] ha ceduto, a seguito di Rogito a firma del notaio Dottor Daniele Usai del 03/06/2022 Rep.85/64, la propria quota pari a 1/2 [REDACTED] [REDACTED] 1/10.

4.9 Quesito 9 - Possesso dell'immobile

Dal certificato di residenza acquisito dal comune di Castiadas appare che l'immobile oggetto di pignoramento risulta la residenza dalla signora [REDACTED] e dai suoi familiari.

In seguito della visita di sopralluogo del 12/10/2023, il Sottoscritto può confermare che l'unità immobiliare è attualmente abitata dalla signora [REDACTED] e dai suoi familiari.

4.10 Quesito 10 - Caso di separazione o divorzio degli esecutati

Il caso non si pone. Entrambe le esecutate risultano attualmente coniugate.

4.11 Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato e oneri condominiali

Sui beni pignorati non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

4.12 Quesito 12 – Censo, livello o uso civico

Sull'immobile non risultano gravare vincoli di censo, livello o di uso civico.

4.13 Quesito 13 - Valore dell'immobile pignorato

Il valore commerciale dell'immobile è valutato con il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione con valori di mercato reali ed attendibili ricavati da banche dati di valori immobiliari.

È stato utilizzato come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Nella tabella seguente è riportato il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, eseguito con l'utilizzo di opportuni coefficienti correttivi per i vani accessori dell'abitazione:

Piano	ID	Vano	Superficie netta calpestabile (mq)	Coefficienti applicati al tipo di vano	Superficie commerciale (mq)
SUPERFICI COPERTE					
Terra	1	Soggiorno – angolo cottura	26,530	1,00	26,530
	2	Disimpegno	3,660		3,660
	3	Camera singola	9,000		9,000
	4	Camera singola	9,000		9,000
	5	Camera matrimoniale	14,250		14,250
	6	Bagno principale	4,300		4,300
	7	Bagno in camera	4,190		4,190
SUPERFICI SCOPERTE					
Terra	8	Loggiato	18,590	0,40	7,436
	9	Giardino	513,850	0,10	51,385
TOTALE			603,390	-	129,751

Tabella 2. Superfici degli ambienti rilevate durante il sopralluogo del 12/10/2023

Nelle tabelle seguenti sono riepilogati, per la zona urbanistica in questione, considerata l'attuale destinazione residenziale, i valori di mercato riferiti ad abitazioni in normale stato di conservazione e vetustà. I valori sono espressi per superficie lorda commerciale.

Comune di Castiadas – Suburbana/San Pietro - Cala Sinzias - Santa Giusta - Sant'Elmo - Cala Pira – 1° semestre 2023

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato unitario (€/mq)		
		min	medio	max
Ville e Villini	Normale	2.800,00	-	3.800,00

Fonte: Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato unitario (€/mq)		
		min	medio	max
Ville e Villini	Normale	2.205,00	2.563,00	2.920,00

Fonte: Banca dati del borsino immobiliare

Considerati l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche dell'immobile e l'andamento del mercato immobiliare, si ritiene che possa essere utilizzato come valore unitario un valore leggermente più basso del valore medio fornito dal Borsino Immobiliare, riferito alle ville e villini, pari pertanto a 2.400,00 €/mq. Si ritengono i valori stabiliti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio non congruenti ai valori di mercato per l'area in cui è situato l'immobile oggetto di stima.

Si ottiene pertanto:

Superficie commerciale totale (mq)	129,751
Valore di mercato unitario (€/mq)	2.400,00
Valore di mercato (€)	311.402,400

Lo scrivente ritiene di correggere il valore medio del bene applicando dei coefficienti di merito/demerito che permettono di correggere la quotazione di mercato per ottenere una quotazione più rappresentativa dell'immobile.

I coefficienti di merito/demerito sono moltiplicati tra loro per creare un coefficiente globale unico che sarà applicato al valore di mercato sopra ottenuto.

I coefficienti di merito/demerito sono così elencati (si trascurano i coefficienti pari all'unità):

Tipologia di Coefficienti di merito	Descrizione	Percentuale
Esposizione	Esposizione su tutti i lati	+ 2 %
Impianti di riscaldamento	Impianto centralizzato assente e riscaldamento non uniforme su tutta l'unità immobiliare	- 1 %
Stato conservativo	Stato conservativo più che buono. Finiture esterne di pregio.	+ 1 %
Non conformità edilizia	- Immobile non conforme allo stato di progetto - Assenza di Fine lavori - Assenza di Dichiarazione di conformità degli impianti - Assenza di Dichiarazione di Agibilità	- 6 %
TOTALE		- 4 %

Alla stima finale si dovrà scorporare la valutazione economica riguardante i servizi professionali per l'aggiornamento dell'immobile dal punto di vista edilizio, descritti al paragrafo 4.6.

Non si è valutato l'importo di un'eventuale pratica di Dichiarazione di Agibilità in quanto tali importi sono stati già ricompresi nei coefficienti di merito elencati precedentemente.

Pertanto per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità, può ritenersi congruo un coefficiente di merito globale pari a -4%. Pertanto:

Valore di mercato	311.402,400
Applicazione coefficienti di merito	- 4 %
Valore di mercato ragguagliato	€ 298.946,304
Oneri per regolarizzazione edilizia	- € 4.000,00
Valore di mercato ragguagliato comprese spese tecniche	€ 294.946,304

Con le opportune approssimazioni, si può concludere che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a:

euro 295.000,00 (duecentonovantacinquemila /00)

4.14 Quesito 14 – Spese di gestione e/o condominiali

L'unità edilizia è inserita all'interno della lottizzazione S'Ollastru. Sono presenti servizi condominiali quali lo sfalcio del verde e il collegamento all'acqua pubblico per l'irrigazione delle aree verdi della lottizzazione. Nonostante ciò, l'esecutata presente in loco durante la visita del Sottoscritto ha dichiarato che non sono presenti quote condominiali insolute e inoltre non sono pervenute richieste di pagamento negli ultimi 2 anni da parte dal condominio stesso.

4.15 Quesito 15 – Check list dei principali controlli effettuati

Per quanto riguarda il quesito n°15 si rimanda all'allegato 8 – smart check list – e al capitolo 3, riassuntivo dei principali controlli effettuati.

5 Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io Sottoscritto Ing. Renato Loddo rassegno la presente relazione precisando che essa è stata redatta sulla base di dati e informazioni rilevate da me personalmente.

6 Allegati

1. Certificazioni catastali relative all'unità residenziale oggetto di pignoramento (visura storica, stralcio foglio mappale e planimetria dell'unità);
2. Certificati di stato civile e matrimonio di [REDACTED];
3. Certificati di stato civile e matrimonio di [REDACTED];
4. Concessione Edilizia n.38/2012 e relativi elaborati;
5. Documentazione fotografica dell'unità residenziale oggetto di pignoramento;
6. Rilievo dello stato attuale;

7. Verbale di sopralluogo del 12/10/2023;
8. Smart Checklist.



Quartu Sant'Elena, 11/12/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Ing. Renato Loddo

Renato Loddo

