

OGGETTO: esecuzione immobiliare iscritta al R.g. es. 201-2018

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.	Creditore
AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE	Creditore Interventuto
BCMGLOBAL ASI LIMITED	Surrogante/Sostituto
	Debitore
	Debitore

G.E.: Dott.ssa Flaminia Iseo  
C.T.U.: Geom. Erica Porru  
UDIENZA: 10/11/2022 ore 12:00

*Relazione di consulenza tecnica d'ufficio*

**1. PREMESSA**

Ill.ma Dott.ssa Flaminia Iseo, Giudice Istruttore del Tribunale Ordinario di Cagliari, con incarico del 27/02/2021, la sottoscritta Erica Porru, nata a San Basilio il 23 Febbraio 1976, geometra libero professionista con studio in Senorbì, Via Ancona n. 1, regolarmente iscritta all'Albo dei geometri della Provincia di Cagliari col n. 2411 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato CTU nel procedimento indicato in epigrafe.

In data 12/04/2021 viene esteso l'incarico sel 27/02/2021, includendo entrambi I beni pignorati nella procedura.

Prestato il giuramento di rito, gli veniva affidato 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; 2 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 3 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 4 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) alleghi 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) alleghi 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. AUTORIZZA sin d'ora il C.T.U. ad estrarre copia su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed ai contratti di locazione o affitto registrati).

#### **RISPOSTA AL QUESITO n. 1 -**

In data 03/09/2021 con raccomandata n. 20014781320-2 veniva trasmessa dall'Ufficio Postale di Senorbì, L'informativa per il debitore al Sig.

In data 03/09/2021 con raccomandata n. 20014781319-0 veniva trasmessa dall'Ufficio Postale di Senorbì , l'informativa per il debitore alla Sig.ra

#### **RISPOSTA AL QUESITO n. 2- L'ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SONO LE**

**SEGUENTE:**

L'area sulla quale è stato edificato l'immobile distinto catastalmente con il **Foglio 35 mappale 3009** è pervenuta Alla Sig.ra (per la sola quota parte 1/2 indivisa del terreno ) con atto di compravendita del Notaio Bartolì Ercole del 12/05/1986 rep.n.16022/1888 trascritto l'11/06/1986 al nn.11846/8910 da parte di , nata a il codice fiscale: (l'altra metà è stata acquistata dal sig. nato a il codice fiscale: ).

1. -in data 13/06/2011 ai nn.17798/12499 atto di costituzione di fondo patrimoniale in Notar Perra Claudia del 10/06/2011 rep.n.6668/4554 da parte dei sigg. e ( ) gravante sull'immobile in oggetto (fg.35 part.3009). Il suddetto atto risulta annotato in data 11/05/2016 ai nn.12668/1453 di inefficacia relativa a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Cagliari in data 16/02/2016 rep.n.411/2015 con cui dichiara l'inefficacia nei confronti del Banco di Sardegna s.p.a. con sede in Cagliari - ed in data 13/02/2017 ai nn.4286/451 inefficacia relativa a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Cagliari in data 05/12/2016 rep.n.4293 con cui si dichiara la revoca dell'atto nei confronti di nato a i

**ELENCO DELLE FORMALITA' ULTIMO VENTENNIO**

1. TRASCRIZIONE del 13/06/2011 - Registro Particolare 12499 Registro Generale 17798 Pubblico ufficiale PERRA CLAUDIA Repertorio 6668/4554 del 10/06/2011 ATTO TRAVIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 674 del 02/04/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2. Annotazione n. 1763 del 04/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 3. Annotazione n. 1453 del 11/05/2016 (INEFFICACIA RELATIVA) 4. Annotazione n. 451 del 13/02/2017 (INEFFICACIA RELATIVA)
2. TRASCRIZIONE del 12/03/2015 - Registro Particolare 5612 Registro Generale 6937 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2777/2015 del 11/02/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 11/02/2015 Tribunale di Cagliari rep.n.2777/2015 A favore Banco di Sardegna s.p.a. con sede in Cagliari codice fiscale: 01564560900 Contra codice fiscale: ( ) e ( ), on cui si chiede l'inefficacia degli atti di costituzione di fondo patrimoniale
3. ANNOTAZIONE del 02/04/2015 - Registro Particolare 674 Registro Generale 8860 Pubblico ufficiale AG. DELLE ENTRATE - SERV. DI PUBB. IMMOBILIARE Repertorio 5612/2015 del 12/03/2015 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE Formalità di riferimento: Trascrizione n. 12499 del 2011
4. ISCRIZIONE del 29/04/2015 - Registro Particolare 1399 Registro Generale 11240 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 465/2015 del 03/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A favore: Avia Pervia s.r.l. con sede in Conegliano (TV), Codice fiscale: 04545500268 (Domicilio ipotecario eletto in Cagliari piazza Repubblica N. 22 c/o avv. S. Serra) Contro: ( ), e ( ), -Capitale euro 180.000,00, ipoteca di euro 180.000,00 - gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva
5. TRASCRIZIONE del 22/07/2015 - Registro Particolare 15359 Registro Generale 19352 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 16534 del 07/07/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 07/07/2015 Tribunale di Cagliari rep.n.16534 A favore codice fiscale Contro ( ), e ( ), Con cui si chiede l'inefficacia dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale
6. TRASCRIZIONE del 19/09/2018 - Registro Particolare 20674 Registro Generale 27333 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 2926 del 26/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Ufficio Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari

7. A favore: Diesis SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) Contra:

Al sig. \_\_\_\_\_, l'immobile distinto in catasto al fg.34 part.1076, (sul quale insiste l'immobile al N.C.E.U. al **Foglio 34 particella1480**) oggetto della procedura esecutiva, era pervenuto giusto atto di compravendita del Notaio Felter Marialodovica del 09/04/2001 rep.n.31802 trascritto il 24/04/2001 ai nn. 15018/10944 da potere della società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ( ) codice fiscale:

Alla società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ i terreno, in maggior superficie, su cui è stato realizzato il fabbricato, era pervenuto con Atto del 31/01/1991 Pubblico ufficiale TARDIOLA PAOLO Sede DOLIANOVA (CA) Repertorio n. 16190 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 2027 registrato in data 20/02/1991 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4797.1/1991 - Pratica n. 9083 in atti dal 10/01/2001.

N.B.: risultano trascritti:

- in data 29/11/2010 ai nn.39469/25101 atto di costituzione di fondo patrimoniale in Notar Loriga Vittorio del 29/10/2010 rep.n.527834/38593 da parte del sig. \_\_\_\_\_ gravante sull'immobile in oggetto (fg.34 part.1480)

Il suddetto atto risulta annotato in data 11/05/2016 ai nn.12667/1452 di inefficacia relativa a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Cagliari in data 16/02/2016 rep.n.411/2015 con cui dichiara l'inefficacia nei confronti del Banco di Sardegna s.p.a. con sede in Cagliari

#### ELENCO DELLE FORMALITA' ULTIMO VENTENNIO

2. **ISCRIZIONE del 18/02/2010** - Registro Particolare 1187 Registro Generale 5293 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS.- CAGLIARI Repertorio 2004/2010 del 12/02/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 .Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1053 del 06/04/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 29/11/2010 - Registro Particolare 25101 Registro Generale 39469 Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Repertorio 527834/38593 del 29/10/2010 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 673 del 02/04/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2. Annotazione n. 1452 del 11/05/2016 (INEFFICACIA RELATIVA)
4. TRASCRIZIONE del 12/03/2015 - Registro Particolare 5612 Registro Generale 6937 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2777/2015 del 11/02/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
5. ANNOTAZIONE del 02/04/2015 - Registro Particolare 673 Registro Generale 8859 Pubblico ufficiale AG. DELLE ENTRATE - SERV. DI PUBB. IMMOBILIARE Repertorio 5612/2015 del 12/03/2015 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE Formalita di riferimento: Trascrizione n. 25101 del 2010
6. **ISCRIZIONE del 29/04/2015** - Registro Particolare 1399 Registro Generale 11240 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 465/2015 del 03/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. TRASCRIZIONE del 19/09/2018 - Registro Particolare 20674 Registro Generale 27333 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 2926 del 26/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

In base ai controlli effettuati presso l'ufficio catasto, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere così censiti:

**N.C.E.U. Comune di Dollanova (CA) Fg.35 part.3009**, categoria, A/7 classe 5, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq.203, totale escluse aree scoperte mq.203, Rendita euro 702.38. via Delle Camelie n.1, piano S1 - T - 1, intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

(1) Proprietà per ½ e  
Proprietà per 1/2

\*Catasto fabbricati Comune di Dolianova (CA) Fg.34 part.1480, categoria, A/7 classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq.182, totale escluse aree scoperte mq.182, Rendita euro 735,95, via Paolo Borsellino n.14, piano S1 - T, in ditta: \_\_\_\_\_ (proprietà per 1/1)

\*Catasto terreni Comune di Dolianova (CA) F.35 part.3009 ente urbano superficie 07 are 33 centiare, la suddetta particella comprende a seguito di tipo mappale del 09/11/2010 protocollo n. CA0496189 in atti dal 09/11/2010 presentato in data 08/11/2010 (n.496189.2/2010) la part.411 del fg.35, a sua volta originate a seguito di tipo mappale del 09/11/2010 protocollo n. CA0496189 in atti dal 09/11/2010 presentato in data 08/11/2010 (n.496189.1/2010) dalla soppressione della part.1023 del fg.35

\*Catasto terreni Comune di Dolianova (CA) Fg.34 part.1480, ente urbano, superficie 04 are 04 centiare, la suddetta particella originata a seguito di tipo mappale del 21/02/2008 protocollo n. CA0094126 in atti dal 21/02/2008 (n. 94126.1/2008) dalla soppressione della part.1076 che a sua volta deriva a seguito di frazionamento del 16/12/1996 protocollo n. 211361 in atti dal 25/05/2001 (n. 6093.1/1996) dalla soppressione della part.961 che origina a seguito di frazionamento del 24/08/1992 protocollo n. 9101 in atti dal 10/01/2001 (n. 2640.2/1992) dalla soppressione della part.839 del fg.34.

- Mappe censuarie e visure storiche allegate alla presente
- Acquisto l'atto di provenienza del bene, Rep. 31802 -Volume n. 2627 Registrato a Cagliari in data 23/04/20021 al n. 1777 con il quale il Sig. \_\_\_\_\_ acquista il lotto ubicato nel territorio comunale di Dolianova e censito catastalmente con il Foglio 34 mappale 1076 ex 961 di are 3.95.
- Confinante con proprietà Sannia Roberto, strada di lottizzazione denominata Via P. Borsellino.
- Acquisto l'atto di provenienza del bene, Rep. 16022 -Volume n. 1888 del 12 maggio 1986, registrato a Cagliari in data 28/05/1986 al n. 7370, con il quale il Sig. \_\_\_\_\_ e la \_\_\_\_\_ acquistano in comunione legale dei beni, i lotti ubicati nel territorio comunale di Dolianova e censiti catastalmente con il Foglio 35 mappali 411 di are 5.34 ed il mapp. 1023 di are 1.99 costituenti un unico corpo della superficie complessiva di mq. 733 confinanti con proprietà Cubeddu, via Delle Camelie .
- Nel piano di lottizzazione "Is Argiolas" l'area in contratto costituisce il lotto n. 25
- Acquisito estratto di matrimonio di \_\_\_\_\_, coniugato con la \_\_\_\_\_
- Acquisito estratto di matrimonio di \_\_\_\_\_ coniugato con la Sig.ra \_\_\_\_\_
- Acquisito il Certificato di stato civile dell'esecutato allegato, dai quali risulta che:
  - \_\_\_\_\_ Risultato nato il \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ risulta Coniugato/a con \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_ ) risulta nato : \_\_\_\_\_ risulta coniugato con \_\_\_\_\_

RISPOSTA AL QUESITO n. 3 DESCRIZIONE DEL BENE INSERITO NELL'ATTO DI

6

**PIGNORAMENTO**



*OMISSIS*



OMISSIS

**FABBRICATO SITO IN VIA DELLE CAMELIE**

Il Fabbricato è ubicato nel territorio comunale di Dolianova, in via Delle Camelie n. 1.

Ricade nel P.I.P. (del Comune di Dolianova, zona "C" sottozona "C1" di espansione residenziale e costituisce il Lotto n. 25 del Piano di Lottizzazione denominato "Is Argiolas" approvato dalle competenti autorità.

Il fabbricato censito nel N.C.E.U. con il Foglio 35 mappale 3009, è stato realizzato su un lotto distinto al C.T. con il Foglio 35 mappali 411 e 1023, con C.E. n. 59 Del 07/08/1985 e successive variant ed autorizzazioni.

Attualmente l'immobile risulta avere una categoria catastale A/7 classe 5 di consistenza 8,5 vani, intestato come segue:

ASTE GIUDIZIARIE® nato a  
nata

ASTE GIUDIZIARIE® Proprieta` per 1/2  
Proprieta` per 1/2

Il fabbricato si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato.

Si allega copia della planimetria catastale e visura storica rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Catasto

Fabbricati.





Fig. n. 8 – Aerofotogrammetria con indicazione dell' immobile

Il fabbricato è adibito ad uso residenziale; esso si compone di un piano seminterrato , un piano terra ed un piano primo.

Superficie del lotto mq. 733,00

Superficie coperta mq. 146,02

Volume totale mc. 461,665

Il piano Seminterrato è composto da un ampio soggiorno – pranzo, cucina, due camera da letto, due ripostigli, un disimpegno, un locale lavanderia ed il locale caldaia.

Piano Seminterrato

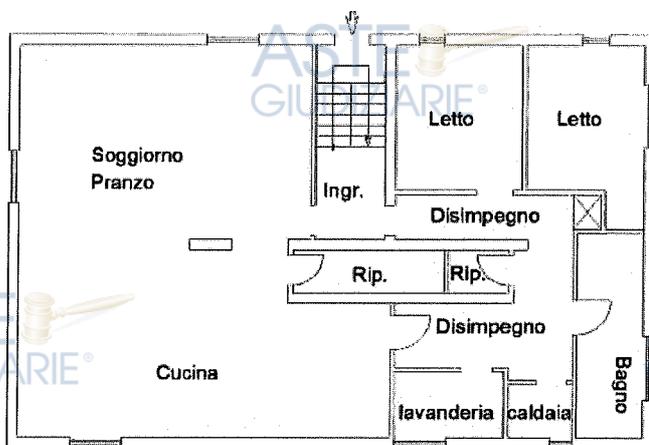


Fig. n. 9 – Planimetria Piano Seminterrato – Situazione esistente

Esso si sviluppa in mq. 119,00 calpestabili , così suddivisi:

Camera da Letto - mq. 10,05

Camera da Letto - mq. 9,70

Ingresso - mq. 3,40

Disimpegno - mq. 12,65

Bagno - mq. 7,30

Lavanderia - mq. 3,80

Soggiorno/Pranzo - mq. 40,00

Cucina - mq. 27,25

Ripostiglio - mq. 3,50

Ripostiglio - mq. 1,35

Dal piano seminterrato, si accede al piano terra, tramite una scala di collegamento interna.

Il piano terra, è composto da un ampio Soggiorno con annesse due verande, cucina abitabile, tre camere da letto due delle quali con annesse verande, un ripostiglio, disimpegno ed ingresso dal cortile fronte piscina.

All'esterno un'ampia area cortilizia con accesso diretto verso la Via Delle Camelie, ospita un posto auto coperto, un loggiato con forno e barbeque, una piscina con annesso locale pompe.

Esso si sviluppa in mq. 104,00 calpestabili , così suddivisi:

Cucina - mq. 13,25

Bagno - mq. 7,40

Camera - mq. 9,55

Rip. - mq. 2,60

Camera - mq. 12,20

Camera - mq. 11,90

Ingresso - mq. 5,00

Disimp. - mq. 8,65

Soggiorno/pranzo - mq. 33,45

Il piano terra è servito da quattro scale, di cui due di accesso dall'area cortilizia di pertinenza esclusiva, una di collegamento al piano scantinato e l'ultima di collegamento con il piano rialzato, sottotetto.





Fig. n. 10 – Planimetria Piano Terra – Situazione esistente

Dal piano terra, si accede al piano primo, sottotetto tramite una scala di collegamento interna. Il piano primo, autorizzato come locale di sgombero è composto da un ampio locale di sgombero, camera da letto e un bagno.

Esso si sviluppa in mq. 109,20 calpestabili , così suddivisi:

Sgombero - mq. 88,05

Bagno - mq. 6,40

Camera - mq. 14,75

Piano Primo (sollaietto)

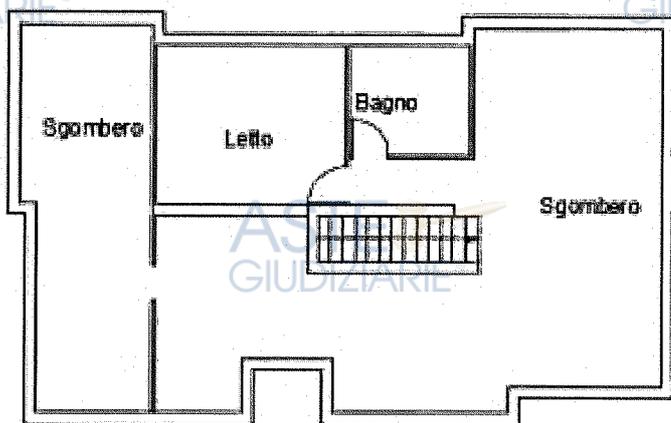


Fig. n. 11 – Planimetria Piano Primo – Situazione esistente

#### CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE E FINITURA DELL'IMMOBILE.

L'unità immobiliare mostra caratteristiche tecnico costruttive del tipo tradizionale con particolare attenzione alle rifiniture interne ed esterne.

Complessivamente il fabbricato è realizzato in muratura in blocchi di poroton dello spessore di cm. 25,00, i solai sono realizzati in latero cemento, compreso il solaio di copertura a falde inclinate.

Internamente i tramezzi sono realizzati in laterizio dello spessore di cm 8 successivamente intonacate e tinteggiate.

intonaco interno ed esterno del tipo civile liscio

Le porte interne sono in legno; infissi esterni in legno con avvolgibili.

Pavimenti in piastrelle di gres-ceramico, battiscopa in gres e pareti servizi igienici con piastrelle in gres porcellanato.

L'impianto elettrico ed idrico realizzati incassati.

L'immobile si trova in Ottimo stato di manutenzione, non si rilevano infiltrazioni, la struttura portante appare in perfette condizioni;

Il cortile di pertinenza esclusiva ben curato, con pavimentazione in cemento.

VETUSTÀ: come si evince dal permesso di costruire che si allega alla presente, l'immobile risale agli anni '1985;

Criteria utilizzati per i calcolo della Superficie Commerciale

Per il calcolo della Superficie Commerciale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa del sistema di calcolo della superficie commerciale redato

secondo il Codice delle valutazioni Immobiliari

Per quanto sopra esposto la Superficie Commerciale è pari a: 365,59 mq circa

- Superficie coperta calpestabile (tratteggiata con il colore blu fig.12-13-14) mq 132,54 circa  
(100%) = mq. 132,54;
- Superficie balcone e veranda (tratteggiata con il colore giallo fig.13 ) = mq 28,30 circa (35%) =  
mq 8,50
- Superfici scoperte cortili (tratteggiata con il colore verde fig. 13) = mq. 458,00 circa  
(15%) = mq. 68,70
- Pertinenze autorimessa (tratteggiata con il colore magenta fig. 13) = mq. 99,45 circa (25,50 %) = mq.  
25,36
- Sottotetti non abitabili (tratteggiata con il colore ciano fig 14) = mq. 125,00 Circa (35%) = mq. 43,75
- Taverne e Locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali Altezza media minima 2,40  
(tratteggiata con il colore rosso fig. 12) = mq 144,56 circa (60%) = mq. 86,74

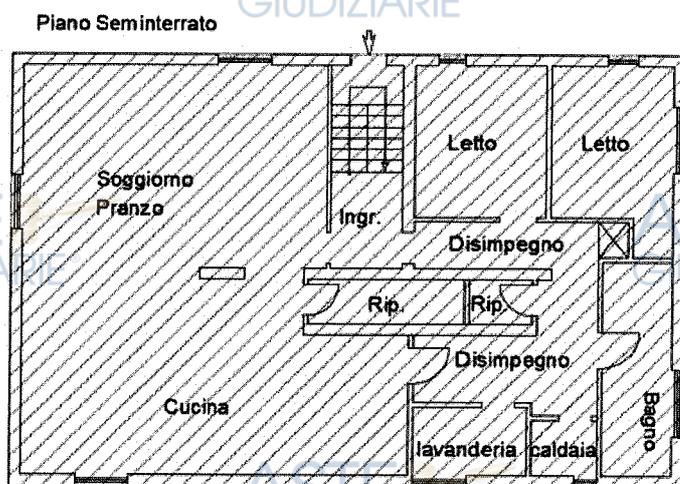


Fig. n. 12 – Planimetria Piano Seminterrato – calcolo Superfici commerciale

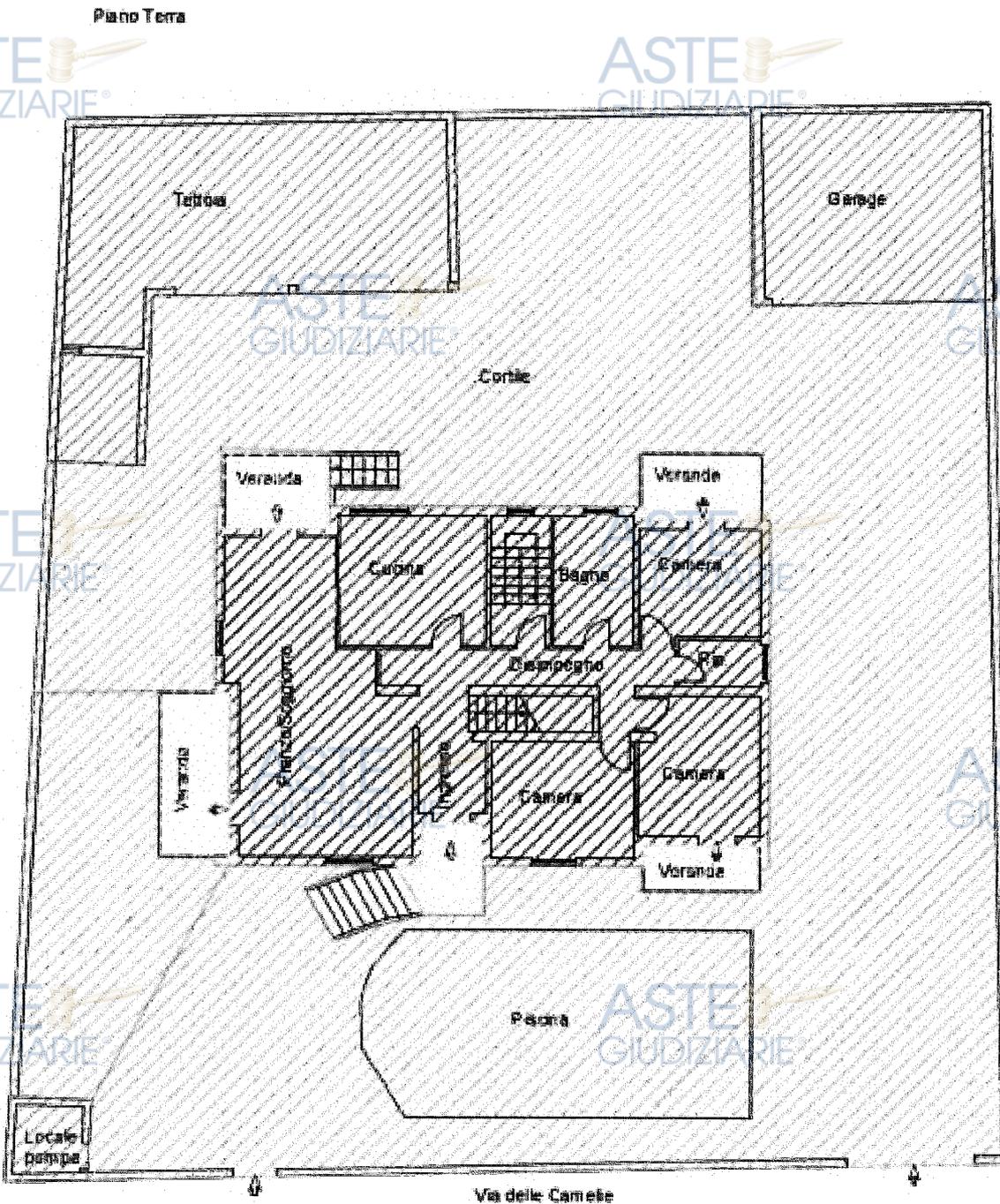


Fig. n. 13 – Planimetria Piano Terra –calcolo Superficie commerciale

Piano Primo (sottotetto)



Fig. n. 14 – Planimetria Piano Primo – calcolo Superficie commerciale

**R ISPOSTA AL QUESITO n. 4 ACCERTI LA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

Si attesta che la descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

**R ISPOSTA AL QUESITO n. 5 PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACCATASTATI**

L'immobile risulta accatastato nel 2010, tuttavia non vi è piena corrispondenza tra gli elaborati della concessione edilizia e la situazione reale. Al fine di procedere alla variazione dell'accatastamento occorre regolarizzare precedentemente l'elaborato progettuale con accertamento di conformità per le opere sanabili ed il ripristino di quelle non sanabili, secondo la concessione edilizia del 1985.

**R ISPOSTA AL QUESITO n. 6 INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO E LA CONFORMITA' O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade nel P.I.P. (del Comune di Dolianova, zona "C" sottozona "C1" di espansione residenziale e costituisce il Lotto n. 25 del Piano di Lottizzazione denominato "Is Argiolas" approvato dalle competenti autorità.

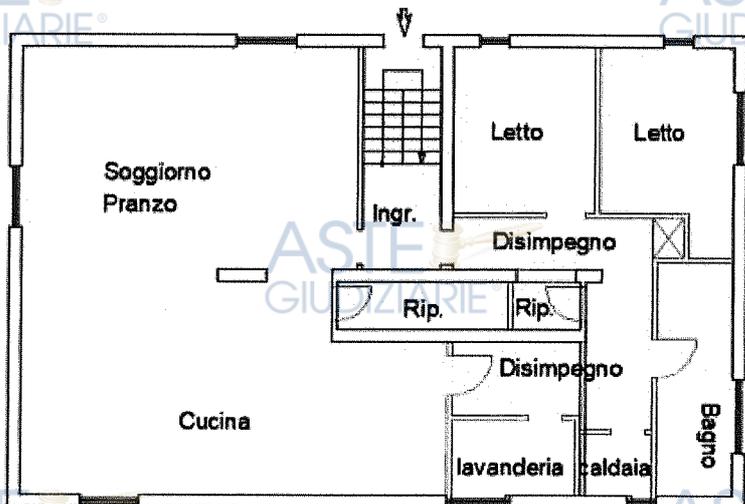
L'immobile risulta parzialmente conforme alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Dolianova; nello specifico sono state rilasciate le seguenti Concessioni e Autorizzazioni Edilizie.

- C.E. n. 59 del 07/08/1985 (Nuova costruzione di un fabbricato ad uso residenziale).
- Autorizzazione in sanatoria n. 73 del 30/07/1998 (Realizzazione tettoia posto auto e copertura zona barbeque)
- Autorizzazione n. 42 del 03/05/2000 (Realizzazione di un loggiato)
- Autorizzazione n. 53 del 30/06/2005 (Realizzazione di una piscina)

Nell'immobile sussistono opere eseguite difformi dal titolo abilitativo.

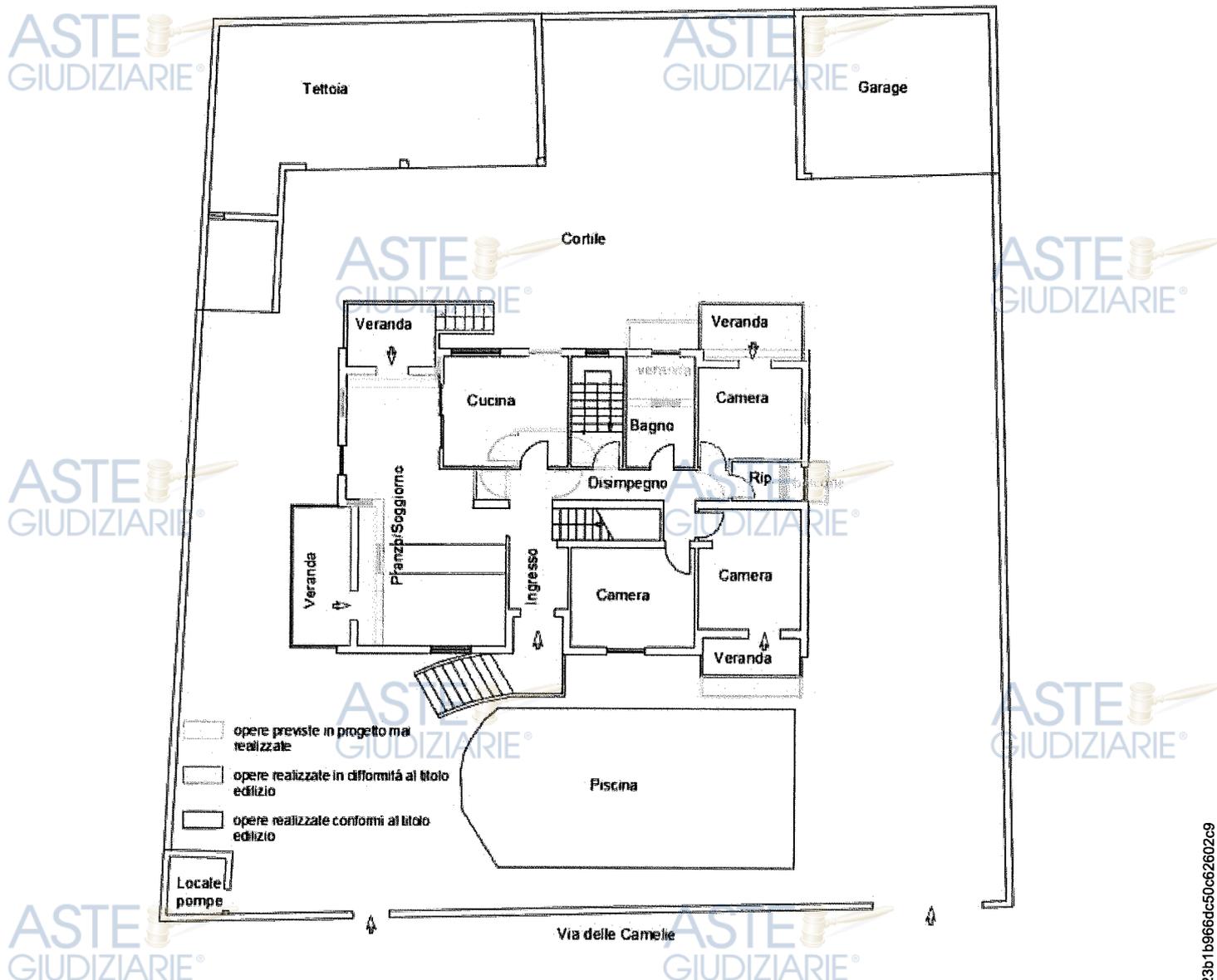
**Piano Seminterrato**

-  opere realizzate in difformità al titolo edilizio
-  opere realizzate conformi al titolo edilizio



Risulta una diversa destinazione d'uso del bene, la C.E. prevede l'uso del piano seminterrato come cantina e non come abitazione. L'altezza netta interna risulta di mt. 2,50.

Piano terra



Nel piano terra sono state realizzate diverse opere difformi dalla C.E. n. 59 del 07/08/1985, I successivi progetti allegati alle successive richieste, sia della variante in sanatoria C.E. n. 73/1998 che le autorizzazioni varie, non sono mai intervenute a sanare tali difformità, tant'è vero che tra gli elaborati progettuali, mancava la tavola con indicazione della situazione assentita e futura.

Piano Primo (sottotetto)



Il Sottotetto presenta bagno e camera da letto non autorizzati, l'unico utilizzo del piano che si può fare è quella prevista dalla C.E. del 1985, destinazione locale di sgombero.

Gli abusi possono essere sanati con un Progetto di accertamento di conformità, ripristinando comunque il corretto utilizzo del piano seminterrato e del sottotetto. Successivamente sarà possibile procedere con la variazione catastale.

Costo stimato per la sanatoria, oblazione, variazione catastale e onorario professionale € 12.000,00

**RISPOSTA AL QUESITO n. 7 DICA SE E' POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI.**

L'immobile in oggetto è un' unità abitativa singola il piano terra ad uso residenziale, non risulta divisibile perché ogni spazio è necessario all'utilizzo corretto e funzionale di abitazione.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 8 SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI .....PROCEDA IN CASO CONTRARIO ALLA STIMA DELL'INTERO ESPRIMENDO COMPITAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA' .....**

Il bene pignorato comprende la quota parte di  $\frac{1}{2}$  i comproprietari sono:

nato a

Proprieta` per  $\frac{1}{2}$

nata a I

Proprieta` per  $\frac{1}{2}$

L'immobile consiste in un' unità abitativa disposta su tre piani, di cui solo il piano terra con superfici

residenziali, mentre il piano seminterrato e sottotetto, con altezze nette interne non sanabili come residenziali.

L'immobile in oggetto non risulta divisibile perché ogni spazio è necessario all'utilizzo corretto e funzionale dell'abitazione, per tale ragione, si procederà alla stima dell'intero immobile.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 9 ACCERTI SE L'IMMOBILE E' LIBERO O OCCUPATO...**

Dal sopralluogo nell'immobile risultano solo I coniugi regolarmente sposati

**RISPOSTA AL 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....**

I coniugi non sono separati.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 11 INDICHI L' ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA' .....**

- Dalla consultazione del Piano stralcio del piano idrogeologico PAI, interrogati inoltre i vari strati che compongono il Piano Paesaggistico Regionale il lotto di terreno in oggetto non ricade in aree sottoposte a vincolo.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 12 VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA (...) DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;**

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà

**RISPOSTA AL QUESITO n. 13 DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE (...) NONCHE' PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE;**

## STIMA IMMOBILE

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto a valore di mercato. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'indagine di mercato, mediante indagini dirette ( incentrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nel Comune di Gonnosfanadiga e dintorni eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame) ed indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell' OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO), utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Sulla base delle considerazioni precedentemente esposte individua una valutazione media di mercato di immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pari a €/mq 1.180,00 ed il conseguente valore più probabile di mercato (Vm):

Superficie utile commerciale 365,59 mq x flmq 1200,00 = € 431.396,20 circa al quale vanno dedotte le soese per la regolarizzazione urbanistico – catastale pari quantificate in € 12.000,00.

**Il valore dell'immobile sarà così computato € 419.396,20:**

**RISPOSTA AL 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;**

L'immobile pignorato non appartiene ad alcun condominio, pertanto non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione.

**RISPOSTA AL QUESITO n . 15 PREDDISPONGA LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO COMMA. C.P.C. ....**

- 1) Estratto di mappa del catasto terreni
- 2) Visure storiche di attuale intestazione al N.C.E.U. (catasto terreni non pertinente)
- 3) Certificato ipotecario ventennale
- 4) Certificato di matrimonio
- 5) Contratto di provenienza dei beni
- 6) Rilievi
- 7) Accesso agli atti depositati all'ufficio tecnico del Comune di Dolianova

## CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatomi rassegno la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

Senorbì Ottobre 2022

*IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO*

*(geom. Porru Erica)*