TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Riepilogo dati procedimento Esecuzione Immobiliare

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Ruolo generale: N° 01/2019

Giudice: Dott.ssa IELO FLAMINIA

C.T.U.: Geom. Ignazia Atzeri – OMISSIS -

Creditore:

INTESA SAN PAOLO S.P.A. Società con sede in Torino.

Debitore:

1. - **OMISSIS** -
   Nato a - OMISSIS - il – OMISSIS - Codice Fiscale – OMISSIS -
2. - **OMISSIS** -
   Nata a – OMISSIS - il – OMISSIS - Codice Fiscale – OMISSIS -

Immobili pignorati:

1. **Lotto 1 - Piano Terra:** Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Cagliari, Comune di Calasetta al Foglio 1, Particella 6969 (ex 693), Subalterno 2, Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale mq. N.D., Totale escluse aree scoperte mq. N.D., Rendita Euro 185,92;
2. **Lotto 2 - Piano Primo:** Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Cagliari, Comune di Calasetta al Foglio 1, Particella 6969 (ex 693), Subalterno 3, Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale mq. 134,00, Totale escluse aree scoperte mq. 126,00, Rendita Euro 223,11;
3. **Lotto 3 – Terreno edificabile:** Lotto in zona "C2" di Espansione Semi intensiva – Comparto 3, costituito da due particelle censite al Catasto Terreni della Provincia di Cagliari, Comune di Calasetta al Foglio 1, Particella 3834 e 3835, Qualità Seminativo, Classe 3, della Superficie e rendita rispettivamente di Ha00-Are22-Ca46, Reddito Dominicale Euro 1,28, Reddito Agrario Euro 1,16 la prima porzione e Superficie Ha00-Are00-Ca42, Reddito Dominicale Euro 0,02, Reddito Agrario Euro 0,02 la seconda porzione.

Quota di possesso degli esecutati:

1. Edificio Abitativo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

- – OMISSIS - (Proprietà ½) Esecutato
- – OMISSIS - (Proprietà ½) Esecutato

2. Terreni:

- – OMISSIS - (Proprietà ½) Esecutato per quota di proprietà
- – OMISSIS - (Proprietà ½) Non Esecutato

Terzi interessati nel procedimento di esecuzione:

Non ci sono soggetti terzi interessati nell'esecuzione.

Stato degli immobili:

- Edificio Abitativo: Occupato dai proprietari
- Terreni: Liberi

Valore stimato per gli immobili pignorati:

Per quanto analizzato la scrivente C.T.U. ritiene che il valore complessivo degli immobili esecutati identificati in n° 3 lotti, calcolato secondo i due procedimenti sopra descritti sia:

Lotto 1 – Piano terra (Foglio 1, Particella 6969 (ex 693), Subalterno 2) € 156.496,90

Lotto 2 – Piano primo (Foglio 1, Particella 6969 (ex 693), Subalterno 3) € 120.746,10

Lotto 3 – Terreno (Foglio 1, Particella 3834 e 3835) € 41.184,00

Valore Totale € 318.427,00 (Dicosi in Euro Trecentodiciottomilaquattrocentoventisette/0)

Conformità e vizi negli immobili pignorati:

Nell'edificio abitativo sono presenti diverse difformità come meglio descritto nell'allegata perizia.

Altre pendenze sugli immobili pignorati:

Nessuna altra pendenza da segnalare oltre quanto già trascritto.

Altri creditori sugli immobili pignorati:

Nessun altro creditore da segnalare oltre a quelli già trascritti .

GEOMETRI CAGLIARI
ATZERI
Geometra
IGNAZIA
2763

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Ignazia Atzeri

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 01/2019

promossa da

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Contro

- **OMISSIS – e - OMISSIS –**

****

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. Geom. Ignazia Atzeri

****

1. PREMESSA

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 31/03/2021 io sottoscritta Geom. Ignazia Atzeri, nata a – OMISSIS – il – OMISSIS -, libero professionista residente in – OMISSIS - della via – OMISSIS -, regolarmente iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari col n. – OMISSIS - e all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito con procedimento telematico in data 01/04/2021, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta.

2. QUESITI

1) provveda, prima di tutto, a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

2.a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

2.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;

2.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. 06/06/2001, 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

2.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. 06/06/2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28/02/1985, 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'Art.40, comma sesto ,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dall'Art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, 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% 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) indichi, se l'immobile è pignorato solo pro quota, 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) acquisisca, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

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) 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

3. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Pignoramento immobiliare ai danni del Sig. – OMISSIS - Nato a – OMISSIS - il – OMISSIS - Codice Fiscale – OMISSIS - e della Sig.ra – OMISSIS - Nata a – OMISSIS - il – OMISSIS - Codice Fiscale – OMISSIS - entrambi residenti a Calasetta (CA) in via Dante Alighieri n° 24 nell'immobile oggetto di pignoramento, proprietari dei seguenti beni :

Edificio Abitativo di due piani costituito da:

– OMISSIS - (Proprietà ½) e – OMISSIS - (Proprietà ½)

- a) Piano Terra : Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Cagliari, Comune di Calasetta al Foglio 1, Particella 6969 (ex 693), Subalterno 2, Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale mq. N.D., Totale escluse aree scoperte mq. N.D., Rendita Euro 185,92.
- b) Piano Primo : Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Cagliari, Comune di Calasetta al Foglio 1, Particella 6969 (ex 693), Subalterno 3, Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale mq. 134,00, Totale escluse aree scoperte mq. 126,00, Rendita Euro 223,11.

Terreni costituiti da:

– OMISSIS - (Proprietà ½) e – OMISSIS - (Proprietà ½ - Non Esecutato)

- a) Lotto di terreno censito al Catasto Terreni della Provincia di Cagliari, Comune di Calasetta al Foglio 1, Particella 3834, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie Ha00-Are22-Ca46, Reddito Dominicale Euro 1,28, Reddito Agrario Euro 1,16.
- b) Lotto di terreno censito al Catasto Terreni della Provincia di Cagliari, Comune di Calasetta al Foglio 1, Particella 3835, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie Ha00-Are00-Ca42, Reddito Dominicale Euro 0,02, Reddito Agrario Euro 0,02.

4. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con la verifica, da parte della sottoscritta CTU, dei documenti in atti, la consultazione in via telematica presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari per l'acquisizione della relativa documentazione, nonché consultazione con accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calasetta (CA) dove alla presenza dei tecnici comunali prendeva visione e richiedeva copia della documentazione riguardante gli immobili in questione, consultazione in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari per l'acquisizione delle visure ipocatastali aggiornate.

Le operazioni peritali in loco sono iniziate in data 02/07/2021 dalle ore 10:30 alle ore 13:00.

Il primo sopralluogo è stato eseguito presso l'Immobile ubicato a Calasetta (CA) in via Dante Alighieri n° 24, meglio identificato al Catasto fabbricati al Foglio 1, Particella 6969 (ex 693), sub. 2

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e 3.

Al termine del sopralluogo presso l'immobile residenziale è stato eseguito il sopralluogo nel lotto di terreno ubicato a Calasetta (CA) posto nelle immediate vicinanze della spiaggia denominata “Sotto la Torre”, meglio identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cagliari, al Foglio 1, Particella 3834 e Particella 3835.

Al sopralluogo risultavano presenti oltre alla scrivente C.T.U. il collaboratore tecnico a supporto della medesima, Geom. Giulio Pinna e i Signori:

- – OMISSIS - in qualità di **proprietario** identificato mediante verifica del documento di identità n° – OMISSIS - rilasciato dal Comune di Calasetta (CA) il 15/06/2016; **(Allegato 1)**
- – OMISSIS - in qualità di **proprietario** identificato mediante verifica del documento di identità n° – OMISSIS - rilasciato dal Comune di Calasetta (CA) il 17/03/2014; **(Allegato 1)**

Previo consenso dei proprietari esecutati il sottoscritto CTU ha potuto effettuare l’accesso alle unità immobiliari e ai terreni predetti con la scorta delle planimetria catastali e delle visure **(Allegato 2),** quindi procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l’esatta consistenza e le caratteristiche degli stessi e in tale occasione ha potuto acquisire una accurata documentazione fotografica **(Allegato 3)**. Del sopralluogo è stato redatto consueto verbale. **(Allegato 4)**

4. RISPOSTA AI QUESITI.

RISPOSTA AL QUESITO 1

Il sottoscritto CTU in data 23/04/2021 ha provveduto a inviare agli esecutati l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio esecuzioni immobiliari tramite Corriere Poste Italiane Tracking n° 3C9355H049464 congiuntamente alla richiesta di disponibilità ad effettuare il sopralluogo negli Immobili esecutati. **(Allegato 5)**

RISPOSTA AL QUESITO 2

2a) Il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c., rilevando che la documentazione risulta completa.

2b) Il sottoscritto CTU ha effettuato una Ispezione Ipotecaria, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22/09/2021 **(Allegato 7)**, nonché tutta la documentazione presente nel fascicolo rilevando le seguenti informazioni: è risultata la presenza di numero tre soggetti omonimi con la stessa data di nascita, il primo senza codice fiscale indicato, il secondo con codice fiscale – OMISSIS -, il terzo con codice fiscale– OMISSIS -. E' plausibile che ci si riferisca alla stessa persona e che il codice fiscale diverso nell'ultima lettera o assente sia imputabile a un errore di battitura durante la registrazione degli atti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità pregiudizievoli su – OMISSIS - (Proprietà 1/2) ESECUTATO Nato a – OMISSIS - il – OMISSIS - contenute nell'**(Allegato 7)**

Senza Codice Fiscale risultano le seguenti ***TRASCRIZIONI***:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/05/1984 Registro Particolare 8522 Registro Generale 10686 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Con – OMISSIS - risultano le seguenti ***TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI***:

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1987 Registro Particolare 726 Registro Generale 859 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
3. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/1987 Registro Particolare 1361 Registro Generale 9796 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO SOGGETTO DEBITORE

Con – OMISSIS - risultano le seguenti ***TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI***::

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/08/1987 Registro Particolare 13090 Registro Generale 18727 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/08/2003 Registro Particolare 23169 Registro Generale 32437 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 11/639 del 27/12/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CALASETTA(CA)
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2006 Registro Particolare 1062 Registro Generale 1525 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 1528/2005 del 04/01/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CALASETTA(CA) Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3880 del 29/11/2011 (CANCELLAZIONE)
7. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/04/2008 Registro Particolare 10279 Registro Generale 14971 Pubblico ufficiale RICETTO ENRICO Repertorio 34160/13418 del 17/04/2008 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Immobili siti in CALASETTA(CA) Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 570 del 28/02/2012 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2. Annotazione n. 3339 del 04/11/2016 (INEFFICACIA RELATIVA)
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/08/2009 Registro Particolare 18685 Registro Generale 26460 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 75/97 del 16/04/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CALASETTA(CA)
9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/08/2009 Registro Particolare 18686 Registro Generale 26461 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 76/97 del 16/04/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CALASETTA(CA)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/08/2009 Registro Particolare 19793 Registro Generale 27588 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 95/106 del 06/02/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CALASETTA(CA)
11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/08/2009 Registro Particolare 19794 Registro Generale 27589 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 96/106 del 06/02/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CALASETTA(CA)
12. ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2011 Registro Particolare 5300 Registro Generale 29629 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 3165/2011 del 19/09/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CALASETTA(CA) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1551 del 29/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2011 Registro Particolare 6344 Registro Generale 37443 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 3165/2 del 19/09/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CALASETTA(CA) SOGGETTO DEBITORE
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2012 Registro Particolare 3001 Registro Generale 3710 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI Repertorio 34633/2011 del 04/01/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in CALASETTA(CA)
15. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2012 Registro Particolare 5646 Registro Generale 7111 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 0 del 13/02/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in CALASETTA(CA)
16. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/03/2012 Registro Particolare 6857 Registro Generale 8588 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 78/2012 del 27/02/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CALASETTA(CA) Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1552 del 29/05/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
17. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/01/2019 Registro Particolare 1892 Registro Generale 2378 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 6479/2018 del 11/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CALASETTA(CA) Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2219 del 25/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità pregiudizievoli su – OMISSIS - (Proprietà 1/2) ESECUTATA nata a – OMISSIS - il – OMISSIS - contenute nell'**(Allegato 7)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

Con – OMISSIS - risultano le seguenti ***TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI***:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1987 - Registro Particolare 726 Registro Generale 859 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/1987 - Registro Particolare 1361 Registro Generale 9796 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO SOGGETTO DEBITORE
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/08/1987 - Registro Particolare 13090 Registro Generale 18727 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 13/08/1991 - Registro Particolare 13675 Registro Generale 19554 Pubblico ufficiale TARDIOLA PAOLO Repertorio 16962 del 30/07/1991 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE Immobili siti in CALASETTA(CA)
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/1991 - Registro Particolare 17685 Registro Generale 25648 Pubblico ufficiale TARDIOLA PAOLO Repertorio 17211 del 17/10/1991 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in CALASETTA(CA) SOGGETTO CEDENTE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/1991 - Registro Particolare 17687 Registro Generale 25650 Pubblico ufficiale TARDIOLA PAOLO Repertorio 17212 del 17/10/1991 ATTO TRA VIVI - RICOGNIZIONE DI DIRITTI REALI Immobili siti in CALASETTA(CA)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/1991 - Registro Particolare 17688 Registro Generale 25651 Pubblico ufficiale TARDIOLA PAOLO Repertorio 17212 del 17/10/1991 ATTO TRA VIVI - RICOGNIZIONE DI DIRITTI REALI Immobili siti in CALASETTA(CA)
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/1991 - Registro Particolare 17689 Registro Generale 25652 Pubblico ufficiale TARDIOLA PAOLO Repertorio 17212 del 17/10/1991 ATTO TRA VIVI - RICOGNIZIONE DI DIRITTI REALI Immobili siti in CALASETTA(CA)
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/1991 - Registro Particolare 17690 Registro Generale 25653 Pubblico ufficiale TARDIOLA PAOLO Repertorio 17212 del 17/10/1991 ATTO TRA VIVI - RICOGNIZIONE DI DIRITTI REALI Immobili siti in CALASETTA(CA)
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/1994 - Registro Particolare 9979 Registro Generale 15046 Pubblico ufficiale LUCIANO ALBERTO Repertorio 12911 del 14/07/1994 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CALASETTA(CA) SOGGETTO VENDITORE
11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/09/2006 - Registro Particolare 26457 Registro Generale 39421 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 67/70 del 07/12/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in TEULADA(CA)
12. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/04/2008 - Registro Particolare 10279 Registro Generale 14971 Pubblico ufficiale RICETTO ENRICO Repertorio 34160/13418 del 17/04/2008 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Immobili siti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

CALASETTA(CA) Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 570 del 28/02/2012 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2. Annotazione n. 3339 del 04/11/2016 (INEFFICACIA RELATIVA)

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/06/2009 - Registro Particolare 13730 Registro Generale 19365 Pubblico ufficiale RICETTO ENRICO Repertorio 36983/15631 del 03/06/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in CALASETTA(CA)
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2009 - Registro Particolare 13731 Registro Generale 19366 Pubblico ufficiale RICETTO ENRICO Repertorio 36983/15631 del 03/06/2009 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in CALASETTA(CA) SOGGETTO DONANTE Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 571 del 28/02/2012 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2. Annotazione n. 3340 del 04/11/2016 (INEFFICACIA RELATIVA)
15. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2009 - Registro Particolare 29757 Registro Generale 42543 Pubblico ufficiale RICETTO ENRICO Repertorio 38327/16691 del 16/12/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CALASETTA(CA) SOGGETTO VENDITORE
16. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2009 - Registro Particolare 29758 Registro Generale 42544 Pubblico ufficiale RICETTO ENRICO Repertorio 38327/16691 del 16/12/2009 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in CALASETTA(CA)
17. ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2011 - Registro Particolare 6344 Registro Generale 37443 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 3165/2 del 19/09/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CALASETTA(CA) SOGGETTO DEBITORE
18. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2012 - Registro Particolare 3001 Registro Generale 3710 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI Repertorio 34633/2011 del 04/01/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in CALASETTA(CA)
19. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/01/2019 - Registro Particolare 1892 Registro Generale 2378 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 6479/2018 del 11/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CALASETTA(CA) Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2219 del 25/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

Per quanto verificato e sopra riportato la scrivente C.T.U. dichiara, alla data della presente perizia, la sussistenza relativamente alla continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

2c) Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, le visure storiche e relative planimetrie per gli immobili oggetto dell'esecuzione. **(Allegato 2)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

2d) Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire direttamente dagli esecutati, copia conforme degli atti di provenienza dei beni in pignoramento **(Allegato 6)**

2e) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisirne copia presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Calasetta (CA). Dalla documentazione si evince che l'esecutato è legalmente sposato **(Allegato 8)**

RISPOSTA AL QUESITO 3

1) EDIFICIO ABITATIVO

(Coord. Geografiche: 39°06'28.75"N – 8°22'14.65"E).

L'Edificio Abitativo esecutato si trova a nord dell'isola di Sant'Antioco, nella parte sud del paese di Calasetta in Via Dante Alighieri n° 24 e confina a nord-ovest con la via Dante Alighieri, a sud ovest con due proprietà, a sud-est con una proprietà, a nord-est con due proprietà.

L'Edificio si articola su due piani fuori terra ed è comporto da due Unità Immobiliari così di seguito censite al Catasto Fabbricati della Provincia di Cagliari, Comune di Calasetta al :

- Unità al Piano Terra : Foglio 1, Particella 6969 (ex 693), Subalterno 2, Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale mq. N.D., Totale escluse aree scoperte mq. N.D., Rendita Euro 185,92.
- Unità al Piano Primo : Foglio 1, Particella 6969 (ex 693), Subalterno 3, Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale mq.134,00, Totale escluse aree scoperte mq.126,00, Rendita Euro 223,11.

L'accesso all'Edificio Abitativo avviene da due ingressi, uno Carrabile e uno Pedonale su Via Dante Alighieri n° 24. L'unità immobiliare al piano terra, come di seguito meglio descritta, viene utilizzata dagli esecutati da una parte ad esclusivo uso abitativo e dall'altra come ufficio per le proprie attività. Alla medesima unità immobiliare si accede o dal Loggiato per la Zona Ufficio o dall'Ingresso dell'appartamento posto sul lato Sud-Ovest.

All'Unità Immobiliare al Piano Primo si accede dalla scala esterna posta sul lato Sud-Ovest.

Gli Ambienti sono così suddivisi:

- Unità al Piano Terra: è composta da un ingresso/corridoio posto sul lato sud-ovest dal quale si accede subito alla cucina posta sulla destra. Procedendo, il corridoio conduce alla zona notte con due camere e un bagno e termina con una portafinestra che da sul cortile posteriore. Nell'ingresso si trova una ampia porta a sinistra che conduce nella zona destinata a soggiorno che però l'attuale proprietario ha convertito in spazio per svolgere la sua attività lavorativa, ricavando un ufficio con due postazioni e una sala d'attesa divisa da una parete mobile finestrata, con accesso dal loggiato posto sul lato nord-ovest quindi su Via Dante.
- Unità al Piano Primo: vi si accede dal lato sud-ovest da una scala esterna. L'ingresso si affaccia sulla zona giorno composta da un soggiorno, una cucina e disimpegno con angolo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

lavanderia e un bagno. Dal soggiorno su accede alla zona notte con un disimpegno che conduce a tre camera da letto, un bagno e termina con una portafinestra che da al balcone di sud-est. Altri due balconi sono uno sul lato nord-est a servizio di una camera da letto e uno sul lato nord-ovest fronte strada a servizio di soggiorno e cucina.

- L'area cortiliva, prevalentemente pavimentata, si sviluppa sui 4 lati ma non è continua in quanto l'angolo di sud-est è occupato da altra proprietà. In fondo all'ingresso carraio il proprietario ha realizzato un garage in muratura non dichiarato.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commeciale	Altezza	Piano
Unità al Piano Terra (sub.2):	mq 102,14	mq 121,02	1,00	mq 121,02	ml 3,04	Piano Terra
1) Ingresso Disimpegno	mq 13,61					
2) Cucina	mq 10,21					
3) Camera da Letto 1	mq 20,09					
4) Camera da Letto 2	mq 17,35					
5) Bagno	mq 7,27					
6) Ufficio	mq 33,61					
Sottoscala	mq 3,20	mq 3,63	0,25	mq 0,91	ml 2,02	
Loggiato Nord-Ovest	mq 8,76	mq 8,76	0,35	mq 3,07	ml 3,04	
Unità al Piano Primo (sub.3):	mq 111,77	mq 130,05	1,00	mq 130,05	ml 2,74	1° Piano
1) Ingresso Soggiorno	mq 27,53					
2) Cucina	mq 21,39					
3) Disimpegno	mq 2,93					
4) Bagno	mq 4,15					
5) Disimpegno	mq 5,59					
6) Camera da Letto 1	mq 19,20					
7) Camera da Letto 2	mq 13,52					
8) Camera da Letto 3	mq 11,12					
9) Bagno	mq 6,34					
Balcone 1 Sud-Est	mq 5,10	mq 5,10	0,25	mq 1,28		
Balcone 2 Nord-Ovest	mq 7,60	mq 7,60	0,25	mq 1,90		
Balcone 3 Nord-Est	mq 4,51	mq 4,51	0,25	mq 1,13		

Totale superficie Calpestabile:	mq 243,08	
Totale superficie Commerciale:		mq 259,35

Superficie complessiva lotto	mq 305	
Superficie lotto al netto della superficie edificata	mq 183,98	
Superficie commerciale cortile		mq 27,60

Le Superfici alla data del sopralluogo sono così suddivise:

L'immobile, in ottimo stato di conservazione, è stato edificato gli inizi degli anni '70 pertanto le fondazioni sono in cemento armato, le murature portanti in blocchi di laterizio, con probabile intercapedine d'aria, larghe 30 cm. e i solai interpiano in laterocemento così come quello di copertura che risulta inclinato rivestito con tegole in laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate a tinte chiare in tonalità bianco con le solette balcone in tonalità marrone laterizio. I serramenti esterni sono misti, in alluminio al primo piano e in legno e pvc al piano terra tutti dotati di tapparelle in PVC. La pavimentazione dei balconi e della scala esterna è in cotto, mentre quella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

di marciapiedi in ceramica.

Le due unità immobiliari che compongono l'immobile sono suddivise in vani con tramezze non portanti in laterizio. Pareti e Soffitti risultano intonacate e tinteggiate in tonalità bianco. La pavimentazione dell'unità al piano terra è in ceramica originale degli anni '70, mentre quella del primo piano, sempre in ceramica è più recente. I serramenti interni sono in legno. I servizi igienici sono dotati di Lavabo, Bidet, WC e Vasca o Doccia.

La fornitura di Corrente Elettrica e Acqua avviene dai rispettivi gestori locali, mentre la produzione di Acqua Calda Sanitaria avviene mediante boiler elettrico. Sono presenti split per il raffrescamento al pinao terra nell'ufficio e nella camera da letto 1 e al piano primo in soggiorno, cucina e nelle camere da letto con le macchine poste sui balconi. L'impianto elettrico ed idraulico risultano correttamente funzionanti.

2) TERRENI

(Coord. Geografiche: 39°06'22.89"N – 8°21'51.19"E).

I Terreni esecutati di trovano a nord dell'isola di Sant'Antioco, nella periferia ovest del paese di Calasetta, nell'area parzialmente edificata sita tra Via Sotto Torre, Via Canetti e Via delle Rondini e confinano su tutti e quattro i lati con altri terreni. A Nord con il lotto di cui al F.1 M.2083, a Sud con il lotto di cui al F.1 M.3824, a Ovest con il lotto di cui al F.1 M.2082 e a Est con i lotti di cui al F.1 M.1696 e M.1657.

I beni sono censiti al Catasto Terreni della Provincia di Cagliari, Comune di Calasetta al:

- Foglio 1, Particella 3834, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie Ha00-Are22-Ca46, Reddito Dominicale Euro 1,28, Reddito Agrario Euro 1,16.
- Foglio 1, Particella 3835, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie Ha00-Are00-Ca42, Reddito Dominicale Euro 0,02, Reddito Agrario Euro 0,02.

Le Superfici sono così suddivise:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza		Piano
Terreno al Mappale 3834:	mq 2.246,00	mq 2.246,00	1,00	mq 2.246,00			
Terreno al Mappale 3835:	mq 42,00	mq 42,00	1,00	mq 42,00			

Totale superficie Calpestabile:	mq 2.288,00	
Totale superficie Commerciale:		mq 2.288,00

I Terreni risultano ad oggi incolti e abbandonati, invasi dalla vegetazione e da alberi ad alto fusto.

RISPOSTA AL QUESITO 4

È stata accertata la sostanziale conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento. L'unica differenza riscontrata, è nel numero che identifica il Mappale delle due Unità Immobiliari che compongono l'Edificio Urbano, sito in Via Dante Alighieri n° 24, contenuto nell'Atto di Pignoramento che riporta :

- Unità Immobiliare Piano Terra Mappale 693 Sub 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

- Unità Immobiliare Piano Primo Mappale 693 Sub 3

Come si evince dalle Visure Storiche **(Allegato 2)** il Mappale 693 nell'anno 2016 ha subito una Variazione Identificativa per Allineamento Mappe in data 03/05/2016 Prot. N° CA0112630 in atti dal 03/05/2016 (n° 49866 1/2016) diventando il Mappale 6969. Questa Variazione però non è stata applicata agli Estratti di Mappa che con il numero 6969 identificano la strada antistante l'edificio. Ad ogni modo tale differenza non ha impedito l'esatta individuazione del bene.

RISPOSTA AL QUESITO 5

Dalle indagini catastali eseguite e dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che la planimetria catastale del Piano Terra F.1 M.6969 (ex 693) Sub.2 risulta "Non rilasciabile. Non abbinata" e quella del Piano Primo F.1 M.6969 (ex 693) Sub.3 risulta difforme rispetto lo stato attuale così come meglio descritto ed evidenziato al successivo punto di cui al "quesito n° 6".

Si rimane a disposizione qualora l' Ill.mo Giudice voglia fin da ora incaricare la scrivente CTU a regolarizzare la posizione Urbanistica e Catastale con la presentazione delle Pratiche Edilizie e Catastali necessarie alla vendita del bene.

RISPOSTA AL QUESITO 6

Attualmente il Comune di Calasetta non è dotato di strumento urbanistico PUC in corso di Validità in quanto il PUC adottato con Delibera del Consiglio Comunale N° 7/2017 risulta sospeso ad opera della Regione Sardegna che con la Determinazione N° 805 Prot. N° 26803 del 16/07/2019 richiede all'Amministrazione Comunale di Calasetta modifiche e integrazioni all'Atto di pianificazione a oggi ancora non presentate. E' plausibile considerare, in base alle richieste della Regione Sardegna, che il PUC venga comunque approvato e che le modifiche richieste non stravolgano alcuni parametri come la Zonizzazione, la Destinazione ecc... delle Aree del Comune.

Per quanto sopra lo strumento urbanistico in vigore a cui far riferimento è il piano di fabbricazione del 1983 e relativo regomento edilizio **(Allegato 14).**

Per quanto riguarda l'edificio abitativo come indicato nella Licenza di Costruzione n° 08 del 1971 esso ricade in "Zona B di completamento del centro urbano intensiva o semi-intensiva" secondo il vecchio Piano di Fabbricazione e il Regolamento Edilizio.

A seguito della richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Calasetta in data 22/07/2021, sollecitata in data 17/09/2021, risulta che l'immobile è stato realizzato a partire dal 01/05/1972 con Licenza di Nuova Costruzione n° 8 del 1971 e modificato esclusivamente all'interno del Piano Terra con Licenza di Costruzione in Variante n° 56 del 1973. In data 15/05/1974 viene dichiarato Abitabile il solo Piano Terra con rilascio del Certificato di Abitabilità in data 20/10/1975. **(Allegato 9)**

L'immobile in questione dal punto di vista urbanistico ed autorizzativo risulta difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi. Nel dettaglio :

1) INVOLUCRO ESTERNO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

Da Licenza di Costruzione N° 08 del 1971:

- La Copertura a due falde era orientata una falda a Nord-Ovest e una falda a Sud-Est. Nello Stato Attuale invece la copertura risulta ruotata di 90° con due falde orientate una a Nord-Est e una a Sud-Ovest.
- La prima rampa della scala esterna che conduce al primo piano, posta a una distanza di circa un metro dalla recinzione su Via Dante Alighieri, inizia dal lato Nord-Est e sale verso sinistra, mentre nello stato attuale è posta a una distanza di circa due metri dalla recinzione, inizia dal lato Sud-Ovest e sale verso destra.
- Il Prospetto Nord-Ovest fronte strada al Piano Primo non ha più il loggiato di destra che, allo stato attuale, è stato inglobato nel Soggiorno dell'appartamento e la cui portafinestra risulta ora di dimensioni maggiori e spostata più a sinistra rispetto la posizione originaria. La Finestra posta a sinistra è diventata una doppia portafinestra che da su un nuovo balcone che percorre quasi tutta la larghezza della facciata. Al Piano Terra la portafinestra nel loggiato ora è più grande e spostata più a sinistra rispetto la posizione originaria.
- Nel Prospetto Nord-Est al Piano Terra la finestra di sinistra della Camera da Letto risulta murata, mentre al Piano Primo il balcone largo 1,30 ml risulta ora largo 1,10 ml inoltre non esistono più le due finestre a sinistra della portafinestra del balcone e ne è stata aperta una nuova a destra della portafinestra.
- Nel Prospetto Sud-Est al Piano Terra la finestra del disimpegno è diventata una portafinestra di accesso al cortile sul retro e risulta più spostata verso sinistra. Al Piano Primo la finestra della camera da letto risulta murata, è presente sulla sinistra un nuovo balcone e la finestra del disimpegno è diventata una portafinestra di accesso al balcone.
- Nel Prospetto Sud-Ovest al Piano Terra è stato murato il sottoscala realizzando un vano indipendente e risulta murata la portafinestra nel loggiato di accesso alla zona uffici.

2) AREA CORTILIVA

Da Licenza di Costruzione N° 08 del 1971:

- L'Accesso Carraio era previsto sempre su Via Dante Alighieri ma dal lato destro dell'edificio e con l'accesso pedonale centrale al lato recinzione fronte strada. Allo stato attuale invece l'accesso carraio è a sinistra dell'edificio mentre l'accesso pedonale è posto quasi all'angolo destro della recinzione.
- In fondo all'accesso carraio è stato realizzato un Garage di circa 20 mq. in muratura con copertura in pannelli sandwich di lamiera, addossato all'edifico e ai confini con le proprietà lato Nord-Est e Sud-Est.

3) PIANO TERRA

Da Licenza di Costruzione N° 56 del 1973:

- Risultano differenze nel numero, nella posizione e nella dimensione di Finestre e Portefinestre come indicato nelle voci precedenti dei Prospetti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

- Risulta non rispettato il rapporto aeroilluminante nella Camera da Letto 1 e nella Camera da Letto 2
- Internamente la distribuzione degli ambienti è rimasta invariata, ma è diversa la posizione delle Tramezze, che risultano traslate nelle varie posizioni. Inoltre è stato apportato un cambio di utilizzo della zona soggiorno/pranzo in zona ufficio, in cui è stata inserita una vetrata in allumino con porta ad anta che suddivide ulteriormente la zona ufficio dalla sala d'attesa.

4) PIANO PRIMO

Da Licenza di Costruzione N° 08 del 1971:

- Risultano differenze nel numero, nella posizione e nella dimensione di Finestre e Portefinestre come indicato nelle voci precedenti dei Prospetti.
- Risulta non rispettato il rapporto aeroilluminante in Cucina e nella Camera da Letto 1
- Internamente è diversa la disposizione degli ambienti e quindi delle Tramezze.

Tutte le differenze appena descritte, come evidenziato dai rilievi eseguiti in occasione del sopralluogo del 02/07/2021 sono contenute nell'**(Allegato 10)** e sono state realizzate senza la presentazione di Pratiche Edilizie e risultano a oggi non sanate.

Per le difformità riscontrate occorre presentare un progetto di "Accertamento di Conformità con Opere" che deve essere inviato telematicamente, mediante il portale SUAPE, al Comune di appartenenza dell'immobile.

La Pratica di Sanatoria avrà un costo complessivo indicativo di **€. 5.700,00** quale onorario per le sole prestazioni da riconoscere al Tecnico progettista, si stimano **€. 350,00** per gli oneri Comunali e Catastali La pratica di sanatoria si articolerà nelle seguenti fasi:

1) Rilievo di dettaglio interno ed esterno
2) Restituzione grafica progettuale
3) Redazione di tutta la modulistica predisposta dal SUAPE e relative relazioni tecniche descrittive, dichiarazioni di conformità varie
4) Direzione Lavori
5) Coordinamento Sicurezza secondo D.Lgs 81/2008
6) Aggiornamento della situazione catastale in atti
7) Fine Lavori, Richiesta di Abitabilità

Le Lavorazioni Edili necessarie avranno un costo complessivo indicativo di **€.30.000,00** e si articoleranno in:

1) Demolizione al Piano Terra del Garage.
2) Demolizione al Primo Piano del balcone fronte strada e trasformazione delle due portefinestre della Cucina in finestra, compreso adeguamento intonaco esterno e interno.
3) Demolizione al Primo Piano della porzione di parete in angolo lato Ovest per ripristino del Loggiato e costruzione della nuova parete arretrata esterna del Soggiorno con nuova

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

portafinestra, compreso adeguamento intonaco esterno e interno e ceramica della pavimentazione.

4) Demolizione in breccia per modifica dei vani finestrati per rispettare il requisito aero-illuminante dei seguenti ambienti con conseguente sostituzione degli infissi, compreso adeguamento intonaco esterno e interno: al Piano Terra la Finestra della Camera da Letto 1 e della Camera da Letto 2 e al Piano Primo la Finestra della Camera da Letto 1.
5) Adeguamento Impianto Elettrico e Termoidraulico ove necessario.

Per quanto riguarda i Terreni di cui al Foglio 1 Mappale 3834 e Mappale 3835, come da Certificato di Destinazione Urbanistica del 20/03/2019 **(Allegato 11)**, essi ricadono, secondo il PUC di cui sopra :

- parte in "Zona C2 di Espansione Semi Intensiva Comprato 3",
- parte in "Zona S3 Aree per Spazi Pubblici Attrezzati per Gioco e Sport",
- parte in "Zona G1.1 Aree per Servizi Generali Direzionali Commerciali" e
- parte in "Zona S1 Aree per l'Istruzione P.P. Sottotorre"

oltre a essere soggette ai vincoli di cui la P.P.R. approvato con Delibera di G.R. N° 36/7 del 05/09/2006.

Si specifica che non è stato necessario richiedere un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto ad oggi non sono variate le condizioni urbanistiche contenute nella certificazione presente agli atti.

RISPOSTA AL QUESITO 7

I beni pignorati in questione per tipologia e caratteristiche urbanistiche, costruttive e di superficie, sono vendibili in 3 lotti:

Lotto 1 - Piano Terra: Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Cagliari, Comune di Calasetta al Foglio 1, Particella 6969 (ex 693), Subalterno 2, Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale mq. N.D., Totale escluse aree scoperte mq. N.D., Rendita Euro 185,92;

Lotto 2 - Piano Primo: Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Cagliari, Comune di Calasetta al Foglio 1, Particella 6969 (ex 693), Subalterno 3, Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale mq. 134,00, Totale escluse aree scoperte mq. 126,00, Rendita Euro 223,11;

Lotto 3 – Terreno edificabile: Lotto in zona "C2" di Espansione Semi intensiva – Comparto 3, costituito da due particelle censite al Catasto Terreni della Provincia di Cagliari, Comune di Calasetta al Foglio 1, Particella 3834 e 3835, Qualità Seminativo, Classe 3, della Superficie e rendita rispettivamente di Ha00-Are22-Ca46, Reddito Dominicale Euro 1,28, Reddito Agrario Euro 1,16 la prima porzione e Superficie Ha00-Are00-Ca42, Reddito Dominicale Euro 0,02, Reddito Agrario Euro 0,02 la seconda porzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

RISPOSTA AL QUESITO 8

I beni immobili pignorati risultano di proprietà di :

1. Edificio Abitativo:

- – OMISSIS - (Proprietà ½) Esecutato per quota ½
- – OMISSIS - (Proprietà ½) Esecutato per quota ½

2. Terreni:

- – OMISSIS - (Proprietà ½) Esecutato per quota ½
- – OMISSIS - (Proprietà ½) Non Esecutato

I beni pignorati sono già suddivisi: nell'Edificio Abitativo in due Unità Immobiliari distinte e indipendenti mentre i Terreni si posso vendere in un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO 9

Al momento del sopralluogo l'edificio abitativo risulta occupato dai proprietari Sig. – OMISSIS - e Sig.ra – OMISSIS - e i Terreni risultano liberi, quindi tutti i beni sono “liberi al decreto di trasferimento”

RISPOSTA AL QUESITO 10

Trattandosi l'immobile pignorato di proprietà degli esecutati coniugi, non vi è nessun provvedimento di assegnazione per l'ex coniuge.

RISPOSTA AL QUESITO 11

Nell'edificio abitativo lo scrivente CTU non ha riscontrato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità nè ha rilevato l’esistenza di vincoli di natura condominiale.

Nei Terreni ci sono vincoli legati alla Zonizzazione e quindi alla Destinazione come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 20/03/2019 **(Allegato 11)** e precisamente i terreni ricadono parte in “Zona C2 di Espansione Semi Intensiva Comprato 3”, parte in “Zona S3 Aree per Spazi Pubblici Attrezzati per Gioco e Sport”, parte in “Zona G1.1 Aree per Servizi Generali Direzionali Commerciali” e parte in “Zona S1 Aree per l'Istruzione P.P. Sottotorre” oltre a essere soggette ai vincoli di cui la P.P.R. approvato con Delibera di G.R. N° 36/7 del 05/09/2006.

RISPOSTA AL QUESITO 12

Il sottoscritto CTU non ha rilevato l’esistenza di vincoli e pesi gravati da censo, livello o uso civico, diritti demaniali od altro.

RISPOSTA AL QUESITO 13

STIMA UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 1 - PIANO TERRA E LOTTO 2 - PIANO PRIMO

Il procedimento estimativo utilizzato per la stima degli immobili esecutati (lotto 1 e lotto 2) consisterà nel determinare quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d’incontro tra domanda ed offerta. Come la dottrina estimale insegna, un bene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima. Nel caso specifico, l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, da valutare allo stato attuale. Fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato, si è ritenuto più idoneo mediare tra quello Analitico e quello Sintetico Comparativo.

STIMA ANALITICA – Il Procedimento

Il criterio applicabile ai fini della determinazione del valore di mercato, si basa sull'applicazione dell'espressione V=B/i, dove B è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario, con il fabbricato dato in locazione, o supposto tale. Il valore B viene determinato per differenza tra il canone medio annuo normale di affitto e le spese medie annue normali che sostiene, o dovrebbe sostenere il proprietario con il fabbricato dato in locazione (quote assicurative, deprezzamento, manutenzione dei manufatti, servizi vari, imposte, tasse e contributi vari, spese di amministrazione ecc.) Nel caso specifico in esame l'ammontare di tali spese può ragionevolmente fissarsi nella misura del 25% del canone annuo. Con *i* si è indicato il saggio di capitalizzazione, o saggio medio di investimento del fabbricato in oggetto, ricavabile in modo diretto attraverso confronto con altri fabbricati simili, di cui sono noti i redditi e i valori, oppure per via indiretta sulla base del saggio di interesse mediamente ritraibile da altri investimenti paragonabili per sicurezza e durata d'impiego. Trattandosi nel caso in esame di fabbricato ad uso residenziale, e tenuto conto di quanto illustrato in precedenza, valutate le influenze ascendenti e discendenti, il valore *i* può essere ragionevolmente fissato in ragione del 5%.

STIMA SINTETICA – Il Procedimento

Si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con beni analoghi oggetto di scambio negli ultimi tempi, utilizzando quale parametro il valore per unità di superficie convenzionale (€/mq).

Per entrambe le metodologie di stima si è fatto riferimento sia a quanto riportato dal borsino delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sia a quanto riportato dagli annunci di vendita/affitto delle agenzie immobiliari più affermate e competenti che esercitano sul territorio comunale nella zona di interesse dell'immobile oggetto di stima.

STIMA ANALITICA – Il Calcolo

Per procedere alla stima analitica dell'immobile pignorato la scrivente ha preso in considerazione quale parametro unico di riferimento il valore di locazione tratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al Secondo Semestre 2020 relativamente alla Zona "Centrale Centro Storico", Codice di zona "B1" Tipologia Prevalente "Abitazioni Civili", Destinazione "Residenziale" **(Allegato 12).** Tale scelta è scaturita dal fatto che nel comune e nella zona in cui sono ubicati gli immobile, ci sono poche unità residenziali utilizzatie ai fini locativi di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

lunga durata, si rilevano prevalentemente locazioni a carattere turistico e stagionale a breve termine, i cui canoni sono molto variabili e condizionati dalla stagione. Inoltre la superficie degli immobili esecutati, le caratteristiche architettoniche non si prestano facilmente alla locazione turistica.

Per quanto sopra in considerazione dei dati tratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che riportano:

- Abitazioni Civili: Stato conservativo Normale, Valore di Mercato per Superficie Lorda Min €./mq x mese 4 Max €./Mq x mese 5,5
- Abitazioni di tipo economico: Stato conservativo Normale, Valore di Mercato per Superficie Lorda Min €./mq x mese 2,8 Max €./Mq x mese 4

E' stato ipotizzato il più probabile valore di locazione per le due unità immobiliari esecutate destinate ad Abitazione Civile (Categoria Catastale A/2), nelle condizioni e stato in cui si trovano, escluso gli arredi, quantificato in €/mq x mese 4,5 per Superficie Lorda commerciale.

Pertanto si considera:

- Valore di locazione considerato per unità immobiliare: €./mq x mese 4,5
- Superficie commerciale considerata:

- Lotto 1 - Piano terra 162,00 mq

- Lotto 2 - Piano primo 125,00 mq

- Volere mensile di locazione per le due unità:

- Lotto 1 - Piano terra € 4,5 x 162,00 mq x mese = € 729,00

- Lotto 2 - Piano primo € 4,5 x 125 mq x mese = € 562,50

- Il saggio di capitalizzazione derivata dal rapporto tra il reddito annuo ed il prezzo di mercato di tale immobile. Per l'immobile residenziali mediamente si aggira fra il 4,5 / 5,5 % lordo.
- Nel caso specifico si applica un saggio di interesse pari al 5%

Tutto ciò premesso si ottiene:

- Canone ordinario mensile anticipato:

- Lotto 1 - Piano terra € 729,00

- Lotto 2 - Piano primo € 562,50

- Canone annuo posticipato:

- Lotto 1- Piano terra € 729,00 x (12+78/12x0,05) = €. 8.984,92

- Lotto 2 - Piano primo € 562,50 x (12+78/12x0,05) = €. 6.932,81

- Manutenzione, imposte, amministrazione e altre voci:

- Lotto 1 - Piano terra €. 8.984,92 x 0,25 = € 2.245,23

- Lotto 2 - Piano primo €. 6.932,81 x 0,25 = € 1.733,20

- Per cui:

- Lotto 1 - Piano terra €. 8.984,92 - € 2.245,23 = € 6.739,69

- Lotto 2 - Piano primo €. 6.932,81 - € 1.733,20 = € 5.199,61

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

- Valore di calcolo:

- Lotto 1 - Piano terra € 6.739,69 / 0,05 = € 134.793,80

- Lotto 2 - Piano primo € 5.199,61 / 0,05 = **€ 103.992,20**

Valore di stima :

- Lotto 1 - Piano terra **€ 134.793,80**

- Lotto 2 - Piano primo **€ 103.992,20**

Detrazioni per lavori necessari per manutenzione

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione per cui non necessita di interventi di manutenzione/ristrutturazione.

Determinazione del valore secondo la stima analitica.

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato = Valore di calcolo – spese di manutenzione

- Lotto 1 - Piano terra € 134.793,80 - €. 0.000,00 = **€ 134.793,8**

- Lotto 2 - Piano primo € 103.992,20 - €. 0.000,00 = **€ 103.992,20**

STIMA SINTETICA – Il Calcolo

Per procedere alla stima sintetica dell'immobile pignorato la scrivente ha preso in considerazione due parametri di riferimento:

1. La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al Secondo Semestre 2020 relativamente alla Zona "Centrale Centro Storico", Codice di zona "B1" Tipologia Prevalente "Abitazioni Civili", Destinazione "Residenziale" **(Allegato 12)**
2. Il valore di mercato di immobili in vendita tramite l'ausilio delle agenzie immobiliari locali, aventi stesse o simili caratteristiche a quello in oggetto localizzati nella stessa zona. **(Allegato 13)**

A tal fine utilizzando il primo parametro di riferimento considerato, tratto dalla banca dati dalle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, è stato ipotizzato un più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare esecutata destinata ad abitazione di tipo economico, nelle condizioni e stato in cui si trova, escluso gli arredi, pari a € 1100 a mq lordi.

Utilizzando il secondo parametro di riferimento, cioè secondo l'andamento immobiliare di immobili in vendita attraverso supporto delle agenzie immobiliari locali, attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto della zona di ubicazione, delle caratteristiche tecnologiche, della consistenza, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, è stato possibile determinare su un campione di n. 5 unità immobiliari, un valore commerciale medio oscillante tra € 175.000 e € 250.000, quindi tra €/mq 795,00 e €/mq 1.350.

Nel caso specifico è stato assunto un valore medio pari a €/mq 1.100

In base alle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica, risultano le seguenti superfici lorde (comprensive di tamponature e tramezzi):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

Superficie Commerciale lorda:

- Lotto 1 - Piano terra 162,00 mq
- Lotto 2 - Piano primo 125,00 mq

Il valore dell'immobile in esame, tenuto conto di quanto sopra considerato risulta quindi pari a:

- Lotto 1 - Piano terra €/mq 1.100,00 x 162,00 mq = **€ 178.200,00**
- Lotto 2 - Piano primo €/mq 1.100,00 x 125,00 mq = **€ 137.500,00**

Detrazioni per lavori necessari per manutenzione

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione per cui non necessita di interventi di manutenzione/ristrutturazione.

Determinazione del valore secondo la stima sintetica

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato = Valore di calcolo – spese di manutenzione

- Lotto 1 - Piano terra €. 178.200,00 - €. 0.000,00 = **€ 178.200,00**
- Lotto 2 - Piano primo €. 13.500,00 - €. 0.000,00 = **€ 137.500,00**

Visti i risultati ottenuti con l'applicazione dei due metodi di stima, analizzato il mercato immobiliare nella zona d'interesse, viste le caratteristiche costruttive degli immobili, lo stato dei luoghi e la non conformità dello stesso rispetto agli ultimi atti autorizzativi, la scrivente CTU al fine di addivenire al valore di mercato dell'immobile esecutato, ritiene di procedere alla media aritmetica tra i due valori ottenuti.

Comparazione fra i risultati di stima ottenuti con i due procedimenti di calcolo:

Valore ottenuto da stima analitica:

- Lotto 1 - Piano terra **€ 134.793,8**
- Lotto 2 - Piano primo **€ 103.992,20**

Valore ottenuto da stima sintetica

- Lotto 1 - Piano terra **€ 178.200,00**
- Lotto2 - Piano primo **€ 137.500,00**

Valore medio delle due stime

- Lotto 1 - Piano terra (€ 134.793,8 + € 178.200,00) / 2 = **€ 156.496,90**
- Lotto 2 - Piano primo (€ 137.500,00 + € 103.992,20) / 2 = **€ 120.746,10**

Per quanto analizzato la scrivente C.T.U. ritiene che il valore delle due unità immobiliari, calcolate secondo la media dei due procedimenti di calcolo sopra descritti siano rispettivamente: Lotto 1 - Piano terra **€ 156.496,90** e **Lotto 2** - Piano primo **€ 120.746,10**

STIMA UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 3 - TERRENO EDIFICABILE (Lott.ne non convenzionata)

La valutazione estimativa del terreno ha comportato una serie di difficoltà dovute alla scarsa reperibilità di terreni con caratteristiche e geolocalizzazione simile a quella oggetto di perizia, inoltre l'assenza ad oggi di un valido strumento urbanistico PUC sul quale fare riferimento non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

facilita la domanda di mercato per beni simili, anzi tende a limitarla e talvolta bloccarla. Infatti dalle informazioni acquisite dalle agenzie immobiliari locali si è appreso che, nonostante ci sia la disponibilità di lotti da vendere, manca l'offerta in quanto ad oggi la mancanza del PUC blocca qualsiasi tipo di intervento nella zona interessata dal lotto di terreno esecutato.

Non essendoci l'incontro tra domanda e offerta di lotti simili a quello in esame, risulta veramente difficile avere un prezzo di mercato di confronto preciso.

Sempre dall'indagine di mercato, svolta attraverso il confronto con le agenzie immobiliari locali l'Agente immobiliare interpellato riferisce alla scrivente che per esperienza personale tra il 2003 ed il 2013 ha venduto nelle immediate vicinanze del lotto d'interesse, terreni simili per un valore oscillante tra 10,00 €/mq a 15,00 €/mq.

Da un accurato studio sulla situazione in esame e da accurate indagine di mercato la scrivente C.T.U. ha potuto riscontrare quanto segue:

- ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. n° 446 del 15-12-1997, i Comuni possono, nell'ambito della loro potestà regolamentare, determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili;
- Con delibera consiliare n° 5 del 07-03-2003, il Comune di Calasetta ha deliberato la determinazione del valore venale delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili;
- Con decorrenza 01-01-2003, i valori di riferimento, per la individuazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sono indicate nel prospetto che segue:

Valore aree edificabili prima del Decreto Soru

Zona Urbanistica	Tipologia	Intervento	Valore €/mq	Zona P.T.P.
Zona – A	Centro Storico	Conc. Edil. Diretta	100,00	----------
Zona – B.1 -	Compl. Residen.	Conc. Edil. Diretta	120,00	----------
Zona – B.2 -	Compl. Residen.	Conc. Edil. Diretta	90,00	----------
Zona - C/O - Costiera	Espans. Residen.	P.A. – Lotizz. Conven.	46,00	----------
Zona – C/O – Costiera	Espans. Residen.	P.A. – Lot. Non Conv.	36,00	----------
Zona – C.1 -Sottotorre	Piano Partc.	Conc. Edil. Diretta	55,00	----------
Zona – C.2 – Sottotorre	Espans. Residen.	P.A. – Lotizz. Conven.	51,00	----------
Zona – C.2 – Sottotorre	Espans. residen.	P.A. – Lot. Non Conv.	41,00	----------
Zona – C/2 – Costiera	Piano Partic.	Conc. Edil. Diretta	70.00	----------
Zona – C.4/5	Espans. Residen.	P.A. – Lotizz. Conven.	41,00	----------
Zona – C.4/5	Espans. Residen.	P.A. – Lot. Non Conv.	31,00	----------
Zona – D -	Industr. – Artig.	Area Urbanizzata	10,00	----------
Zona – D -*	Industr. – Artig.	Area non Urbanizzata	7,75	----------
Zona – F/2 – Salina	Turistica	P.A. – Lotizz. Conven.	25,00	3/B
Zona – F/2 – Salina	Turistica	P.A. – Lot. Non Conv.	7,00	3/B
Zona – F – Spiagg. Grande	Turistica	P.A. – Lotizz. Conven.	9,00	2/B
Zona – F – Spiagg. Grande*	Turistica	P.A. – Lot. Non Conv.	7,50	2/B
Zona – F – Cala Lunga**	Turistica	P.A. – Lotizz. Conven.	6,00	1/A
Zona – F – Cala Lunga**	Turistica	P.A. – Lot. Non Conv.	2,00	1/A
Zona – F – Mercureddu**	Turistica	P.A. – Lotizz. Conven.	7,00	1/A-2/A
Zona – F – Mercureddu **	Turistica	P.A. – Lot. Non Conv.	2,50	1/A-2/A
Zona – G -	Inter. Generale		2,50	2/B

(*) Per le zone "D", non ancora soggette a piani attuativi PIP, per le zone "F" in Località Spiaggia Grande, non assoggettate a piani di lottizzazione convenzionati, il valore venale è ridotto dell'80%.

(**)Per le zone urbanistiche classificate (F) turistiche in località Mercureddu e Calalunga, vincolate dai PIP e non classificabili, il valore da applicarsi ai fini ICI è da considerarsi uguale a zero.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

Valore aree edificabili dopo il Decreto Soru

Allegato alla Delibera G.C. n.103 del 08.06.2005

VALUTAZIONI DELLE AREE EDIFICABILI "NON CONVENZIONATE"

In vigenza delle disposizioni della **"Legge Soru" le aree edificabili "C" e "F"** sono valutate ai valori agricoli medi stabiliti dalla RAS e pubblicati sul BURAS

ZONA		VALORE €/MQ
ZONA "C0" Costiera	(non convenzionata)	**6,63**
ZONA "C2" Sottotorre	(non convenzionata)	**7,55**
ZONA "C4/5"	(non convenzionata)	**5,71**
ZONA "F2" Salina	(non convenzionata)	**1,29**
ZONA "C3" Cussorgia	(non convenzionata)	**6,45**
ZONA "F" Cussorgia	(non convenzionata)	**0,37**

Alla luce di quanto sopra, tenuto conto della geolocalizzazione, dei vincoli della zona e allo stesso tempo della probabile potenzialità futura di edificabilità subordinatamente ad un piano attuattivo e programmato di lottizzazione, la scrivente CTU ritiene che il valore a mq da applicare al terreno esecutato è di € 18,00.

Determinazione del valore secondo la stima sintetica

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del terreno edificabile in zona "C2" di Espansione Semi intensiva – Comparto 3, costituito da due particelle censite al Catasto Terreni della Provincia di Cagliari, Comune di Calasetta al Foglio 1, Particella 3834 e 3835, della Superficie complessiva di 2288 mq sia pari a **€ 41.184**

Per quanto analizzato la scrivente C.T.U. ritiene che il valore complessivo degli immobili esecutati identificati in n° 3 lotti, calcolato secondo i due procedimenti sopra descritti sia di € 318.427,00 (Dicosi in Euro Trecentodiciottomilaquattrocentoventisette/0)

RISPOSTA AL QUESITO 14

I Beni immobili esecutati non ricadono all'interno di nessun condominio pertanto non ci sono spese di gestione e manutenzione

RISPOSTA AL QUESITO 15

Il CTU ha provveduto a compilare la check list dei principali controlli effettuati, nonché il riepilogo di tutti i dati inerenti la procedura esecutiva. **(Allegato 15-16)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con gli allegati e la documentazione fotografica.

Il trattamento dei dati personali presenti nella relazione e allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p..

Cagliari li, 28/10/2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Ignazia Atzeri

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – DOCUMENTI DI IDENTITA' ESECUTATI
- ALLEGATO 2 – ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI e PLANIMETRIE
- ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 4 – VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 5 – COMUNICAZIONE CON LE PARTICELLA
- ALLEGATO 6 – ATTO DI PROVENIENZA
- ALLEGATO 7 – ISPEZIONE IPOCATASTALE
- ALLEGATO 8 – CERTIFICATO DI MATRIMONIO E STATO CIVILE
- ALLEGATO 9 – ACCESSO ATTI LICENZE DI COSTRUZIONE
- ALLEGATO 10 – ELABORATI GRAFICI STATO LEGITTIMATO E STATO DI FATTO
- ALLEGATO 11 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ALLEGATO 12 – SPECIFICHE QUOTAZIONI IMMOBILIARI BORSINO AG.ENT.
- ALLEGATO 13 - ANNUNCI DI VENDITA AG.IMM
- ALLEGATO 14 – PUC – PDF E REGOLAMENTO EDILIZIO
- ALLEGATO 15_CHECK LIST SUI CONTROLLI EFFETTUATI
- ALLEGATO 16_RIEPILOGO DATI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009