

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione Tecnica

Esecuzione Immobiliare N° 129/2019

Promossa da

[REDACTED]
(Creditore procedente)

Contro

[REDACTED]
(Debitore esecutato)

Cagliari

Il C.T.U.

P.E. Roberto Corona

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Flaminia Ielo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1 - PREMESSA

Con decreto di nomina del 21 ottobre 2021, la S.V.I. nominava lo scrivente Perito Edile Roberto Corona, iscritto all'Albo dei Periti Industriali della Provincia di Cagliari, con specializzazione in Edilizia, al n. 1203, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura Esecutiva N.129/2019, promossa da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Creditore procedente) contro [REDACTED] (Debitore esecutato) e quindi del mandato, di seguito esposto, con la richiesta di restituire le indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

La S.V.I. ha fissato, inoltre, l'udienza di comparizione delle parti e dei creditori di cui ex art. 569 c.p.c. per la data 5 luglio 2022.

Nello stesso decreto veniva disposto, infine, il giuramento del CTU in cancelleria.

In data 03/11/2021 lo scrivente C.T.U. provvedeva ad accettare l'incarico e prestare il giuramento di rito.-

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sottoscritto il verbale di accettazione, entro il termine fissato, in data 23 novembre 2021 ho iniziato le operazioni peritali ed ho trasmesso, con raccomandata n.15068508352-9, l'informativa per il debitore. La raccomandata è stata ricevuta in 26/11/2021. Successivamente ho contattato l'Istituto Vendite Giudiziarie (custode dell'immobile) per l'accesso ai luoghi e quindi il Sig. [REDACTED], fissando con quest'ultimo l'accesso per il giorno 14 febbraio 2022 alle ore 10,30.

Prima del sopralluogo ho comunque verificato la completezza della documentazione presente agli atti ed ho esperito gli opportuni accertamenti, richieste di documenti e verifiche all'Agenzia del Entrate-Ufficio del Territorio di Cagliari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, Comune di Cagliari-Ufficio Tecnico, Comune di Cagliari - Ufficio Anagrafe.

In data 14 febbraio 2021, alle ore 10,30, mi sono recato a Pirri (CA) in Via Generale Cantore n. 20, luogo in cui è ubicato gli immobile, ed ho effettuato

l'accesso ai luoghi. Durante il sopralluogo ho provveduto a verificare lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di esecuzione, a scattare diverse foto che potessero documentare lo stato di fatto, e ad effettuare i rilievi del caso così da verificare la rispondenza con il progetto approvato. Le operazioni di sopralluogo sono terminate alle ore 11,45, così come risulta dal relativo verbale di sopralluogo.

Complessivamente, in sito, è stato effettuato un sopralluogo. Altri accessi sono stati, invece, effettuati presso il Comune di Cagliari.-

Tutto ciò esposto provvederò di seguito a rispondere ai quesiti, anche per punti, posti dalla S.V.I. secondo l'ordine richiesto.-

3 - RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO N.1

- DOMANDA

Provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato *l'informativa per il debitore*, predisposta da quest'Ufficio;

- RISPOSTA

L'informativa all'esecutato è stata inviata con raccomandata n.15068508352-9 in data 23 novembre 2021 ed è stata ricevuta in data 26 novembre 2021.-

QUESITO N.2

- DOMANDA

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;

- RISPOSTA

La documentazione presente agli atti era completa, ma non aggiornata. Accertata la situazione, mi sono adoperato per l'acquisizione di nuove visure e mappe catastali.

- DOMANDA

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;

- RISPOSTA

Dai documenti in atti si riscontra la sussistenza della continuità nelle trascrizioni dell'ultimo ventennio, per l'immobile sito a Pirri (CA) in via generale Cantore n.20 al piano terra distinto catastalmente nel seguente modo:

Catasto fabbricati - Comune di Cagliari

- Sezione urbana B - Foglio 3 - Particella 4249 sub 2
- Sezione urbana B - Foglio 3 - Particella 4249 sub 5 (graffato al sub 2)

Intestata alla ditta:

- [REDACTED] nato a Pirri il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -
Nuda proprietà per 4/6
- [REDACTED] nato a Pirri il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -
proprietà per 2/6
- [REDACTED] nato a Pirri il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -
Proprietà per 4/6

- TRASCRIZIONI:

Dagli si rilevano le seguenti trascrizioni, per i seguenti immobili acquisiti con i seguenti atti notarili.

- Atto Notarile del Notaio Dottor Antonio Saba, in data 11 luglio 1994 rep. 145.607

a favore di:

- [REDACTED] nato a Pirri il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] - Nuda proprietà per 4/6
- [REDACTED] nato a Pirri il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 2/6

contro:

- [REDACTED] nato a Pirri (CA) il [REDACTED] – Nuda Proprietà per 4/6;
- [REDACTED] nato a Pirri (CA) il [REDACTED] – Proprietà per 1/6 (Bene personale)
- [REDACTED] nato a Pirri (CA) il [REDACTED] – Proprietà per 1/6 (Bene personale)

per il seguente immobile:

- N.C.E.U.

Abitazione di tipo popolare sita in via G. Cantore n.20 distinta al foglio B/3 particella 419 sub 2, cat. A/4, vani 3,5;

- Abitazione di tipo popolare in via G. Cantore n.20 distinta al foglio B/3 particella 723 Cat. A/4;
- con la seguente precisazione:
- Il Sig. [REDACTED] si è riservato il diritto d'usufrutto sulla quota trasferita.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Alla data del 14/07/2021 gli immobili distinti nel

- Catasto fabbricati - Comune di Cagliari
- Sezione urbana B - Foglio 3 – Particella 4249 sub 2
- Sezione urbana B - Foglio 3 – Particella 4249 sub 5

risultavano gravati dalle seguenti trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie contro l'esecutato e più precisamente:

1) 12.255/2.170 del 11 aprile 2005

Ipoteca volontaria di euro 90.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 45.000,00, della durata di anni 15, a rogito dottor Maurizio Anni, in data 5 aprile 2005, repertorio n.109.499, raccolta n.33.333

a favore di

- **Banca di Credito Cooperativo di Cagliari – Società Cooperativa a responsabilità limitata** – Cagliari (CA) – C.F. 02742900927 – 1/1 proprietà;

- La banca ha eletto domicilio in viale Trieste n.166

contro

- [REDACTED], nato a Pirri (CA) il [REDACTED] – 1/1 proprietà

- debitori non datori di ipoteca:

[REDACTED] nata a Cagliari il [REDACTED]

Immobili:

In Comune di Cagliari

N.C.E.U.

Abitazione di tipo popolare sita in frazione Pirri – Via generale Cantore distinta al foglio B/3 particella 419 sub 2 e 723 graffate, cat. A/4, vani 3,5.-

2) 25.174/20.029 del 22 settembre 2015

Verbale di pignoramento immobili, notificato dall'ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari, in data 30 luglio 2015, repertorio 4761/2015, per il credito di €.

34.719,91

a favore di

- [REDACTED] a
responsabilità limitata – Cagliari (CA) – C.F. [REDACTED] – 1/1 proprietà;

contro

- [REDACTED], nato a Pirri (CA) il 5 [REDACTED] – 1/1 proprietà

Immobili:

In Comune di Cagliari

N.C.E.U.

Abitazione di tipo popolare sita in Via generale Cantore distinta al foglio B/3 particella 419 sub 2 e 723 graffate, cat. A/4, vani 3,5 piano terra;

3) 13.800/10.402 del 15 maggio 2019

Verbale di pignoramento immobili, notificato dall'ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari, in data 10 aprile 2019, repertorio 1721/2019, per il credito di €. 18.025,68

a favore di

- [REDACTED] – Cagliari (CA)
- C.F. [REDACTED] – 1/1 proprietà;

contro

- [REDACTED], nato a Pirri (CA) il [REDACTED] – 1/1 proprietà

Immobili:

In Comune di Cagliari

N.C.E.U.

Abitazione di tipo popolare sita in Via generale Cantore distinta al foglio B/3 particella 419 sub 2 e 723 graffate, cat. A/4, vani 3,5 piano terra;

OSSERVAZIONI

Non risulta agli atti del Catasto domanda di voltura per ricongiungimento d'usufrutto in morte del Sig. [REDACTED], nè tanto meno risulta la dichiarazione di successione a suo nome.-

Il sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a Cagliari è deceduto in Quartu Sant'Elena il [REDACTED],

- DOMANDA

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;

- RISPOSTA

Agli atti non risulta depositata la mappa censuaria. Stante la mancanza ho provveduto ad acquisirla richiedendola all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cagliari. Trattandosi di un fabbricato non risulta necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.-

- DOMANDA

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

- RISPOSTA

Agli atti non risultava l'atto di provenienza. Lo scrivente ha provveduto pertanto ad acquisirlo ed allegarlo alla presente relazione (allegato 6).-

- DOMANDA

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.;

- RISPOSTA

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di Stato Civile. Dal rogito del Notaio Dott. Antonio Saba del 11/07/1994, rep. 145607 e racc. 19025, ho potuto rilevare che al momento dell'acquisto dell'immobile il Sig. [REDACTED] era CELIBE (allegato n.6).-

QUESITO N.3

- DOMANDA

a) **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.);

- RISPOSTA

A seguito dell'accesso, provvederò a descrivere l'immobile secondo le indicazioni del quesito.

L'immobile interessato dal pignoramento, allo stato attuale, è catastalmente identificati, e di fatto ubicato, nel Comune di Pirri - Cagliari, in Via Generale Cantore n.20, nel seguente modo:

- Catasto fabbricati - Comune di Cagliari
- Sezione urbana B - Foglio 3 – Particella 4249 sub 2
- Sezione urbana B - Foglio 3 – Particella 4249 sub 5

ed intestato alla ditta:

- [REDACTED] nato a Pirri il [REDACTED] – C.F. [REDACTED]
Nuda proprietà per 4/6
- [REDACTED] nato a Pirri il [REDACTED] – C.F. [REDACTED]
– proprietà per 2/6
- [REDACTED] nato a Pirri il [REDACTED] – C.F. [REDACTED]
Proprietà per 4/6

Detto immobile è ubicato nel Comune di Pirri-Cagliari e confina con la via Generale Cantore e con le particelle catastali distinte nel C.T., (in ordine partendo dalla sinistra del Fabbricato e procedendo in senso orario) – Cagliari Sezione D - Foglio 3 mappali 4248, 4080, 4250.-

E' posto al piano terra, e fa parte di un fabbricato realizzato su più livelli (piano terra e piano primo) con diverse unità immobiliari e diversi ingressi sulla via G. Cantore. La facciata esterna del fabbricato è intonacata e tinteggiata.

All'immobile, oggetto di esecuzione, si accede da un portoncino posto sulla Via Generale Cantore n.20.

Detto immobile è attualmente composto da un ingresso soggiorno, tre camere, un bagno, una cucina, un disimpegno, un W.C., un ripostiglio e cortile.-

All'interno, tutti i muri risultano intonacati e tinteggiati. Tutte le stanze sono pavimentate con piastrelle di gres. I bagni e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle, non a tutt'altezza. Gli infissi esterni sono in alluminio color legno a taglio termico, con vetro camera. Quelli prospicienti la Via Generale Cantore sono provvisti di tapparelle. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti idrico, elettrico e fognario, sono tutti realizzati sotto traccia. I bagni e wc sono dotati dei principali arredi sanitari. L'impianto di climatizzazione invernale è prevalentemente garantito da una stufa a pellet da 10 Kw e da n.1 pompa di calore.

Relativamente alla consistenza, dai rilievi effettuati ho potuto accertare che l'immobile è attualmente composto dai seguenti ambienti e superfici utili (Vedi Allegato n.3):

-	Ingresso Soggiorno	mq	23.66
-	Camera	mq	9.46
-	Camera	mq	8.98
-	Camera	mq	15.38
-	Cucina	mq	4.88
-	Disimpegno	mq	2.61
-	Bagno	mq	6.21
-	Ripostiglio	mq	3.20
-	W.C.	Mq	2.90
-	Cortile	mq	11.43

Attualmente, la superficie utile calpestabile interna complessiva è di mq 77.28, mentre quella del cortile di mq 11.43. La superficie lorda attuale è, invece, di mq 99.95.-

Dagli accertamenti svolti al Comune di Cagliari ho potuto verificare che alcune parti risultano prive di titolo edilizio (Vedi quesito n.5).

QUESITO N.4

- DOMANDA

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;

-RISPOSTA

A seguito di quanto esposto nel punto precedente, posso affermare che la descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, dati catastali, confini) pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

QUESITO N.5

- DOMANDA

- 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;

- RISPOSTA

L'immobile, oggetto di esecuzione, è censito nel C.E.U. .

Da un raffronto fra la situazione riportata nella planimetria catastale e quella rilevata dallo scrivente sono emerse divergenze. Per una sua regolarizzazione è necessario procedere con una variazione catastale, mediante redazione e presentazione di una pratica DOCEFA.-

Si segnala, infine, la non corrispondenza in mappa dell'immobile. Per una sua regolarizzazione sarebbe necessario procedere ad un rilievo dell'intero fabbricato, con strumentazione di precisione (GPS o distanziometro elettrottrico), restituzione e redazione di pratica PREGEO. Tale aggiornamento coinvolgerebbe, però, anche altri immobili non oggetto di esecuzione.-

- DOMANDA

1) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- RISPOSTA

Dagli accertamenti effettuati l'immobile ricade attualmente in zona "B8" del Piano Urbanistico Comunale Vigente.

Essendo ubicato in zona "B8" non è gravato da vincoli paesaggistici ai sensi della parte terza del D.L.gs 42/2004 in quanto:

- non risulta ricompreso nella fascia costiera ai sensi di quanto previsto dall'art. 19 comma 3 lettera a) delle N.T.A. E del P.P.R;
- non interessa beni vincolati ai sensi degli art. 136,137 e 157 del D.L.gs 42/2004;
- non ricade in aree tutelate dal Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi dell'art. 134, comma 1 lettera c), e dell'art. 143, comma 1 lettera e) ed i), del D.L.gs 42/2004;

- DOMANDA

2) 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;

- RISPOSTA

La costruzione originaria, realizzato ante 1940, prevedeva esclusivamente un piano terra.

Successivamente i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], in data 24 novembre 2005 prot. Generale 117503 e prot. n.26915, hanno presentato al Comune di Cagliari la richiesta di autorizzazione, con relativo progetto allegato, per il *"Frazionamento e modifiche interne ed esterne dell'immobile sito al Piano Terra in Via Generale Cantore n. 20, Cagliari-Pirri"*, il quale è stato approvato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari in data 31 gennaio 2006 prot. 2042, previo parere positivo della ASL N. 8 di Cagliari, rilasciato in data 29/12/2005.

Detto progetto prevedeva, in breve, la realizzazione di un ingresso soggiorno della superficie di mq 22,40, una camera singola di mq 9,28, un angolo cottura di mq 4,44, un bagno di mq 6,38, uno studio di mq 8,04, una camera matrimoniale di mq 14,94 ed un disimpegno della superficie di mq 2,20. Dall'angolo cottura e dalla camera matrimoniale era poi possibile accedere al cortile (Vedi Tav. 3 progetto approvato).

Per detto progetto il Comune di Cagliari ha rilasciato l'autorizzazione n. 84/2006 A. Relativamente alla conformità edilizia dell'immobile in argomento abbiamo che, rispetto al progetto approvato, l'immobile presenta le seguenti difformità edilizie:

- 1) Aumento della superficie utile e del volume a seguito della realizzazione di un wc e un ripostiglio nel cortile, nonché la riduzione dell'altezza del disimpegno (attualmente H=2,20);
- 2) Chiusura del cortile, con muro, laddove era previsto un posto auto;
- 3) Aumento della profondità del fabbricato, da una parte di circa 20 cm (lato cortile) e dall'altra di circa 40 centimetri;
- 4) Variazione interne, ambiente "camera" della superficie di mq 8,98, e di

prospetto a seguito della variazione di alcuni vani finestra o porta finestra.

5) Assenza di un posto auto;

Per le difformità riscontrate rispetto al progetto approvato, si ha la seguente situazione:

- per quella di cui al **punto 1 - NON SONO SANABILE**, per cui occorre procedere alla demolizione (ripostiglio e WC) e rimozione soppalco/armadio disimpegno;
- per quelle al **punto 2 - SANABILE**, ma è necessario monetizzare i parcheggi;
- per quelle al **punto 3 e 4 (VARIANTE NON ESSENZIALE) - SANABILE** mediante presentazione al SUAPE di una pratica edilizia per mancata SCIA e pagamento di una sanzione;

Per quanto sopra è necessario, in concreto, provvedere alla demolizione delle opere abusivamente realizzate, e presentare un'unica pratica per mancata SCIA, pagando una sanzione e monetizzando i parcheggi.

Essendovi, poi, un aumento di superficie e volume verso l'unità immobiliare adiacente, per il quale lo scrivente non ha titolo per un suo accertamento, si evidenzia la necessità di ulteriori controlli anche su detto immobile per una sua rispondenza alle normative vigenti. L'ufficio Tecnico del Comune di Cagliari in fase di regolarizzazione potrebbe, infatti, richiedere anche tale verifica.

A seguito della regolarizzazione l'immobile avrà le seguenti superfici utili e lorde:

- Ingresso Soggiorno	mq 23.66
- Camera	mq 9.46
- Ripostiglio	mq 8.98
- Camera	mq 15.38
- Cucina	mq 4.88
- Disimpegno	mq 2.61
- Bagno	mq 6.21
- Cortile	mq 18.31

La superficie utile calpestabile interna complessiva sarà di mq 71.18, quella del cortile di mq 18.30. La superficie lorda del fabbricato di mq 91.00 mentre quella del cortile di mq 21.00.-

- DOMANDA

3) quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

- RISPOSTA

Le difformità riscontrate nell'appartamento in argomento, rispetto al progetto approvato, sono:

- 1) Aumento della superficie utile e del volume a seguito della realizzazione di un wc e un ripostiglio nel cortile, nonché la riduzione dell'altezza del disimpegno (attualmente H=2,20);
- 2) Chiusura del cortile, con muro, laddove era previsto un posto auto;
- 3) Aumento della profondità del fabbricato, da una parte di circa 20 cm (lato cortile) e dall'altra di circa 40 centimetri;
- 4) Variazione interne, ambiente "camera" della superficie di mq 8,98, e di prospetto a seguito della variazione di alcuni vani finestra o porta finestra.
- 5) Assenza di un posto auto;

Le violazioni di cui punto 1 costituiscono aumento di cubatura ed eccedono il 2% delle misure progettuali.-

Per gli abusi in argomento, non risulta presentata alcuna domanda di condono o di regolarizzazione edilizia al Comune di Cagliari;

Quelle di cui al punto 1, **NON SONO SANABILI**, per cui è necessario procedere alla demolizione. Per le restanti opere di cui ai punti 2, 3, e 4 è necessario, invece, provvedere alla presentazione al SUAPE di una pratica edilizia per mancata scia e

pagare una sanzione.-

Per la mancanza di parcheggi è invece necessario provvedere ad una sua monetizzazione. Gli spazi per i parcheggi vengono calcolati in rapporto di 1/10 del volume edificato e quanto ottenuto moltiplicato per il valore di €. 322,17/mq, fissato dal Comune di Cagliari.-

I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità accertate possono essere quindi quantificati così come segue:

- Opere di adeguamento mediante la demolizione del wc e del ripostiglio, ripristini e posa in opera di infisso (camera matrimoniale)	€.	3.000,00
- Spese tecniche, bolli, diritti per il disbrigo della pratica SUAPE + Pratica Docfa e Agibilita'	€.	3.500,00
- Sanzione per mancata SCIA	€.	500,00
- Monetizz.Parcheggio [(mq 91,00xh.4.10)/10x €.322,17]=	€.	12.020,16
Totale	€.	19.020,16

ed in cifra tonda €. 19.000,00

QUESITO N.7

- DOMANDA

1) 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;

- RISPOSTA

L'immobile oggetto di esecuzione è vendibile in un unico lotto.

QUESITO N.8

- DOMANDA

1) 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;

- RISPOSTA

L'immobile risulta pignorato per intero. Il proprietario dell'immobile è il Sig.

██████████, nato a Pirri (CA) il ██████████ – 1/1 proprietà

Per quanto accertato l'appartamento: **NON E' DIVISIBILE.**

QUESITO N.9

- DOMANDA

- 1) **accerti** se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore o dai suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero dal decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre: 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 sul 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);

- RISPOSTA

Al momento del sopralluogo il fabbricato risultava occupato dal debitore e dai suoi familiari.-

QUESITO N.10

- DOMANDA

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

- RISPOSTA

Per quanto potuto accertare il bene non ricade in questa condizione.-

QUESITO N.11

- DOMANDA

1) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

- RISPOSTA

Per quanto potuto accertare il bene non ricade in questa condizione.-

QUESITO N.12

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

- RISPOSTA

Per quanto potuto accertare il bene non ricade in questa condizione.-

QUESITO N.13

- DOMANDA

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;

- RISPOSTA

Provvederò di seguito a determinare il valore degli immobili secondo quanto richiesto nel quesito.

Prima di affrontare la stima ritengo preliminarmente opportuno richiamare le considerazioni sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente esposte, come parte integrante e fondamentale nella valutazione in argomento, ovvero quanto detto circa l'epoca di costruzione, la destinazione e lo stato di fatto dell'immobile, la tipologia edilizia, etc..

Considerato, inoltre, che nello stesso sono presenti delle difformità edilizie provvederò a determinare il prezzo dell'immobile e successivamente a decurtare i costi di regolarizzazione edilizia nonché quelli di demolizione e smaltimento in discarica autorizzati delle parti prive di liceità, secondo i criteri richiesti dal quesito. Prima di affrontare la stima dell'immobile ritengo necessario, inoltre, fare alcune considerazioni sull'andamento del mercato immobiliare per immobili simili a quello in esame.

Dalle ricerche effettuate su siti specializzati, presso diverse agenzie immobiliari, e tecnici del settore, ho potuto verificare che per beni simili esiste di fatto un mercato, il quale risulta in aumento rispetto agli anni precedenti.

Ciò precisato, proseguirò con la valutazione dell'immobile nel rispetto delle linee ABI dello standard valutativo italiano di riferimento, "Codice di valutazione immobiliare", che a sua volta richiama ed introduce i concetti, le definizioni, i criteri ed i procedimenti riconosciuti dagli INTERNATIONAL VALUTATION STANDARDS (IVS), e la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Il criterio di stima adottato sarà pertanto quello a valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali (international valuation standards – IVS), è definito come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

La determinazione del valore di mercato si attua attraverso l'analisi del principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione, di cui sopra, dove: *“il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili”*. Per immobili simili si intendono quegli immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Due o più unità immobiliari ricadono nello stesso segmento di mercato se presentano eguali ammontari per gli indicatori economico-estimativi, ovvero se si tratta di unità immobiliari simili ai fini della stima.

I procedimenti previsti dagli STANDARD INTERNAZIONALI sono diversi, a seconda del caso. Per le tipologie specifiche dei beni in questione (unità immobiliari ad uso abitativo) e per la disponibilità di dati certi riferiti ad immobili comparabili procederò pertanto con l'applicazione del procedimento per metodo di confronto di mercato (MCA – Market Comparison Approach).

Il **Market Comparison Approach (MCA)**, è un metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile oggetto della valutazione viene definito **“Subject”**, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti **“Comparabili”** (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto, con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Relativamente ai comparabili ho provveduto a ricercare nella piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate, gli immobili compravenduti nel foglio B/3 di Pirri a partire dal 06/09/2021 fino al 31/05/2022. Su uno Stock immobiliare di circa 153 immobili ho individuato gli immobili, nel caso più consoni, aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima. Fatto ciò ho acquisito le relative visure catastali e titoli di compravendita.

Così come detto in precedenza, ai fini della valutazione prenderò in considerazione l'unità immobiliare così come risulta censita in catasto, ovvero:

Immobile sito a Pirri (CA) in via Generale Cantore n.20 al piano terra distinto catastalmente nel seguente modo:

- Catasto fabbricati - Comune di Cagliari
- Sezione urbana B - Foglio 3 - Particella 4249 sub 2
- Sezione urbana B - Foglio 3 - Particella 4249 sub 5
- Intestato alla ditta:

Per l'appartamento, il criterio dell'individuazione dei beni è stato quello di ricercare immobili, per quanto possibile vicini alla zona in cui è ubicato il nostro subject, ricadenti nella stesso gruppo di categoria catastale (Categoria A/4), o immediatamente prossimi (A/3), a quella del nostro immobile.-

Gli immobili individuati, per il quale si sono rilevati i dati, sono i seguenti:

A) Unità immobiliare posta in via Dei Covoni N.15 (CA) distinta nel N.C.E.U.:

- Al foglio B/3 particella 1118 sub 7, Cat. A/4, classe 1 vani 3,5, mq 55, rendita €. 139,19;
- Al foglio B/3 particella 1118 sub 8 (N.B. GRAFFATO CON IL SUB 7)

1) ATTO di compravendita Notaio Dott. Fabrizio Fadda, del 28/02/2022 repertorio 4151, raccolta 3044 - Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 10/03/2022, Reg. Generale N.7446, Reg. Particolare N.5411.-

2) Piano Terra

3) Prezzo in atto €. 85.000,00 (Ottantacinquemila euro)

4) Classe Energetica: G

B) Unità immobiliare posta in via Conte Biancamano N.31 (CA) distinta nel N.C.E.U.:

- Al foglio B/3 particella 4237 sub 4, Cat. A/3, classe 1, vani 5, mq 139, rendita €. 232,42;
- Al foglio B/3 particella 4237 sub 6, Cat. C/2, classe 1, sup cat. Mq 77, rendita €. 226,67;

1) ATTO di compravendita Notaio Dott. Marcello Dolia, del 29/03/2022 repertorio

45924, raccolta 28899 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 04/04/2022, Reg. Generale N.10292, Reg, Particolare N.7591.-

2) Piano Terra

3) Prezzo in atto €. 190.000,00 (Centonovantamilaeuro)

4) Classe Energetica: G

C) Unità immobiliare posta in via Generale Cantore N.24/A (CA) distinta nel N.C.E.U.:

- Al foglio B/3 particella 3924 sub 5, Cat. A/3, classe 4, vani 3,5, mq 70, rendita €. 271,14;

- Al foglio B/3 particella 3924 sub 9, Cat. A/3, classe 4, vani 3,5, mq 70, rendita €. 271,14;

1) ATTO di compravendita Notaio Dott. Carlo De Magistris, del 20/01/2022 repertorio 144108, raccolta 36950 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 21/01/2022, Reg. Generale N.1563, Reg, Particolare N.1145.-

2) Piano secondo

3) Prezzo in atto €. 85.000,00 (Ottantacinquemilaeuro)

4) Classe Energetica: B

Scelti gli immobili ho provveduto alla loro preliminare verifica, in merito alla loro attendibilità e omogeneità.

Fatto ciò ho provveduto a scegliere le caratteristiche da considerare nel procedimento secondo quelle del nostro SUBJECT, e su quelle per il quale il nostro SUBJECT e quelli di confronto differiscono quali data dell'atto, superficie, livello di piano, manutenzione interna, orientamento etc.

In merito al calcolo preciso, ai fini di una maggior comprensione, che le caratteristiche possono essere:

- quantitative, misurate secondo specifiche unità di misure correnti quali metro quadrato, numero, percentuale etc;
- qualitative ordinabili, secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori quali ottimo, normale, scadente;
- qualitative non ordinabili secondo cui l'entità può essere determinata

??

attraverso una variabile dicotomica (presente – non presente)

In merito alle misure si precisa, inoltre, che:

- 1) la misura delle caratteristiche come superfici (principali e secondarie) avviene secondo misure tecniche ed economiche nella misura cardinale;
- 2) la misura delle caratteristiche qualitative come ad esempio livello del piano, etc. avviene secondo scala ordinale assegnando un punteggio a ciascuna classe.

Per quanto concerne le superfici dei diversi comparabili, per ragioni di omogeneità, ho preso in considerazione quelle riportate nelle visure catastali come "Superficie Catastale" le quali comprendono anche le aree scoperte quali (balconi, terrazzi etc"). Dagli atti ho riscontrato, inoltre, che con gli appartamenti sono stati compravenduti anche dei posti auto e/o delle cantine. Per la determinazione della superficie commerciale ho provveduto a ragguagliare le superfici di detti posti auto e/o cantine mediante appositi coefficienti (0,20).

Ciò precisato abbiamo che la superficie commerciale dell'appartamento oggetto di esecuzione, verrà determinata adottando i seguenti coefficienti di ragguaglio

- 1) per le superfici dell'unità immobiliare (appartamento) – il 100% della sup lorda;
- 2) per le superfici scoperte (giardini e cortili) - il 10% della superficie lorda

Per cui avremmo:

1) APPARTAMENTO

	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO TERRA	APPARTAMENTO	Mq 91,00	100,00%	Mq 91,00
	Cortile e giardino	Mq 21,00	10%.	Mq 2,10
TOTALE				Mq 93,10

Queste misure sono quelle calcolate con i "poligoni DOCFA" e sono comprensive delle muratura di proprietà esclusiva e rispettano i criteri di calcolo riportati nel D.P.R. 138/98.

Tutto ciò precisato e acquisito ho effettuato il calcolo con metodo MCA, mediante

l'utilizzo di adeguato programma in mio possesso, ottenendo i risultati che si riportano nella tabella di seguito esposta.-

N°	Descrizione	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
1	Descrizione comparabile	PIRRI - F.B/3 MAPP. 4237 SUB 4 - SUB 6;	PIRRI - F.B/3 MAPP. 1118 SUB 7 - SUB 8;	PIRRI - F.B/3 MAPP. 3924 SUB 5 - SUB 9;	PIRRI - F.B/3 MAPP. 4249 SUB 2 - SUB 5;
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	€ 190.000,00	€ 85.000,00	€ 85.000,00	
3	Data del contratto	29/03/2022	28/02/2022	20/01/2022	03/06/2022
4	Differenziale [in mesi]	-2	-3	-4	
5	Prezzo marginale	-€ 158,33	-€ 70,83	-€ 70,83	
6	Prezzo della caratteristica	€ 316,66	€ 212,49	€ 283,32	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m²]	154,00	55,00	77,60	93,10
8	Differenziale	-60,90	38,10	15,50	
9	Prezzo al m² Superficie	€ 1.233,77	€ 1.545,45	€ 1.095,36	
10	Prezzo marginale Superficie	€ 1.095,36	€ 1.095,36	€ 1.095,36	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-€ 66.707,42	€ 41.733,22	€ 16.978,08	
Livello di piano					
12	Piano	Terra	Terra	Secondo	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	1	0
15	Differenziale	0,00	0,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	-0,235	-0,235	-0,235	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	-€ 44.650,00	-€ 19.975,00	-€ 16.174,09	
19	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 16.174,09	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]					
20	Livello di manutenzione interna	Normale	Buono	Buono	Normale
21	Valore numerico	1	2	2	1
22	Differenziale	0,00	-1,00	-1,00	
23	Prezzo marginale unitario	€ 160,00	€ 160,00	€ 0,00	
24	Prezzo marginale	€ 24.640,00	€ 8.800,00	€ 0,00	
25	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	-€ 8.800,00	€ 0,00	
Risultati parziali					
26	Prezzo corretto	€ 123.609,24	€ 118.145,71	€ 118.435,49	
27	Prezzo corretto unitario al m²	€ 802,66	€ 2.148,10	€ 1.526,23	
28	Prezzo corretto medio	€ 120.063,48	€ 120.063,48	€ 120.063,48	
29	Scarto %	2,95%	-1,60%	-1,36%	
30	Scarto assoluto	€ 3.545,76	-€ 1.917,77	-€ 1.627,99	
Orientamento					
31	Orientamento prevalente	Sud Est	Sud Ovest	Nord Ovest	Nord Ovest
32	Valore numerico	5	5	1	1
33	Differenziale	-4,00	-4,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	-€ 610,50
Divergenza:	4,62%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	€ 120.063,48
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	€ 118.435,49
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	€ 118.435,00

I calcoli e il valore ottenuto vengono sottoposti a verifica di congruità, la quale si considera superata se la divergenza assoluta è inferiore al 5%. Nel caso abbiamo:
 $d\% = 4,62\%$ ed è inferiore al 5%

Da quanto sopra risulta pertanto che il valore del nostro SUBJECT, in condizioni normali, alla data odierna è di € 118.435,00 e che il prezzo a mq risulta invece:

$$€ 118.435,00/mq \cdot 93,10 = € 1.272,12/mq$$

Calcolati i valori ho ritenuto opportuno effettuare una verifica sommaria del valore ottenuto con i valori del sito borsinoimmobiliare.it. Dalla verifica ho potuto riscontrare i seguenti valori:

1) BORSINO IMMOBILIARE

ZONA	Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq	
			Minimo	Massimo
ZONA OMI D-12 PIRRI - CENTRO	Abitazioni civili	In buono stato	1165	1539

Da quanto sopra risulta, pertanto, che il valore determinato di € 1.272,12/mq rientra fra i valori minimi e massimi del sito ed è pertanto coerente con i valori di mercato attuali.-

Ciò verificato abbiamo che, per la corretta determinazione del valore dell'immobile è necessario applicare alcuni coefficienti correttivi. Nel caso specifico abbiamo un appartamento in buono stato, con esposizione poco favorevole, con età dell'appartamento di circa 16 anni (calcolata a partire dall'inizio ristrutturazione - 2006), con riscaldamento. Per la determinazione del valore del nostro appartamento, considerate le sue caratteristiche intrinseche, è necessario applicare i seguenti coefficienti riduttivi:

1) Stato conservazione (Buono) = - 0,00%

2) Luminosità = -5%

3) Eta edificio 1-20 anni = -0,00%

4) Garanzia vizi occulti = -10%

5) Riscaldamento autonomo = +5%

per cui avremmo:

$$[€ 118.435,00 \times (0.00-0.05-0.00-0.10+0.05)] = €. 106.591,50$$

da cui andranno sottratti i seguenti oneri per ripristino dello stato di legittimità:

- Opere di adeguamento mediante la demolizione
del wc e del ripostiglio, ripristini e posa in opera
di infisso (camera matrimoniale) € 3.000,00
- Spese tecniche, bolli, diritti per il disbrigo della pratica
SUAPE + Pratica Docfa e Agibilita' € 3.500,00
- Sanzione per mancata SCIA € 500,00
- Monetizz.Parcheggio [(mq 91,00xh.4.10)/10x €.322,17]= € 12.020,16
- **Totale** € 19.020,16

per cui avremmo:

$$(€. 106.591,50 - €. 19.020,16) = €. 87.571,34$$

e in cifra tonda € 87.600,00

DOMANDA

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;

- RISPOSTA

L'immobile in argomento non ricade in questa condizione.-

QUESITO N.15**- DOMANDA**

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.

- RISPOSTA

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente		[REDACTED]	
Debitore		- [REDACTED] nato a Pirri (CA) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]	
Titolo		Atto di pignoramento immobile	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo	€ 18.025,68
Pignoramento	R.G. – N.129/2019	R.P.	
Annotaz./trascriz.		R.G. N.13800 R.P. N.10402	di data 15/05/2019
Atti opponibili?	no	Quali?	
		Mutuo ipotecario	Data di notifica (497 c.p.c.)
Decreto ingiuntivo	Sentenza	Mutuo ipotecario	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.	
Scadenza in festivo?		no	titolo esecutivo 1 si
Documentazione depositata		precetto 1	1 si
		atto di pignoramento	1 si
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.		nota di trascrizioni	1 si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale si	
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?		no	Data deposito istanza v.
INEFFICACIA EX ART. 497 C.P.C.		(497;567 c.p.c.)	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Data dep. documentazione	
Scadenza in festivo?		no	Ottenuta proroga del termine? no
si	no	non prevista	Numero immobili pignorati 1

Depositato certificato notarile (Se sì - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)				sì	
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i				sì	
N. estratto/i catastale/i depositato/i				sì	
Individuazione beni pignorati				Immobile sito a Pirri (CA) in via Generale Cantore n.20 al piano terra distinto catastalmente nel seguente modo:	
				- Catasto fabbricati - Comune di Cagliari - Sez.urbana B - Foglio 3 - Particella 4249 sub 2 - Sez.urbana B - Foglio 3 - Particella 4249 sub 5	
DOCUMENTI MANCANTI					
Nome				(sì/no)	
Notifica ex art. 498 c.p.c.				no	
si				no	
no				no	
Notifica ex art. 599 c.p.c.				(sì/no)	
				no	
				no	
				no	
Annotazione altri pignoramenti				Nome	

Lo scrivente ritiene di aver bene e fedelmente risposto al mandato conferitogli e rassegna la presente relazione scritta e l'allegata documentazione come di seguito indicato.-

Cagliari 01/06/2022

Il Tecnico



ALLEGATI

- 1 - Documentazione Fotografica;
- 2 - Visure, Planimetria e Mappa Catastale;
- 3 - Rilievi e restituzione situazione di fatto;
- 4 - Certificato Residenza e Stato di Famiglia - Comune di Cagliari;
- 5 - Progetti e Autorizzazioni Edilizie Comune di Cagliari;
- 6 - Atto notarile di Acquisto- Rogito Dott. Antonio Saba;
- 7 - Verbale Operazioni Peritali