



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



SEZ. CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 153/2024 R.G.E.

ex art. 569 c.pc.



INTEGRAZIONE N. 2 PERIZIA ESPERTO STIMATORE

Creditore Procedente



Fire S.p.a.



procuratrice di SUMMER SPV S.r.l.,

Debitore Esecutato





RIASSUNTO RIEPILOGATIVO PRINCIPALI DATI IDENTIFICATIVI RES. 291/2023	
CREDITORE PROCEDENTE	Fire S.p.a. procuratrice di SUMMER SPV S.r.l.
DEBITORE	***
QUOTA	Intera proprietà
IMMOBILE PIGNORATO	Civile abitazione che si sviluppa interamente al piano terra
DATI CATASTALI	NCEU foglio 35 particella 2580
SUPERFICIE	134,3 mq
INDIRIZZO	Vico I° Sant'Isidoro n. 88
DOC.ART. 567, cpc	Completa
CONFORMITÀ EDILIZIA	Da sanare in accertamento di conformità Costo stimato 4.500,00 €
CONFORMITÀ CATASTO	Da aggiornare Costo stimato 1.000,00 €
Stato occupazione immobile	Immobile occupato dal debitore e da un familiare titolare di un "contratto di locazione" registrato in data 15/06/2023
Valore stimato	83 882,50 €
Costi da sostenere per sanatoria e aggiornamento catastale	5.500,00 €
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE	78.382,50 €

8. Accerti se l'immobile è "libero" o "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 di documenti rinvenuti o esibiti);

L'immobile pignorato risulta occupato dal debitore esecutato e dal fratello, sig. ***.

Agli atti della procedura è stato depositato un contratto di locazione riferito all'occupazione dell'immobile da parte del predetto sig. ***; tuttavia non risulta agli atti la prova dell'avvenuta registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate.

Al fine di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati, la sottoscritta ha inoltrato in data 12/07/2025 apposita richiesta tramite PEC all'Agenzia delle Entrate, rimasta priva di riscontro.

In data 15/12/2025 la sottoscritta ha provveduto a sollecitare l'Agenzia delle Entrate, richiedendo riscontro alla precedente comunicazione, senza tuttora ricevere esito.

In data 24/12/2025 l'agenzia delle entrate rispondeva al sollecito inviando il contratto di locazione che riporta come data di stipula il 15/06/2023, antecedente alla data di pignoramento.

In fede

Ing. ***

Allegati:

1. Pec Agenzia Entrate invio contratto di locazione