

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 174/2024

**Relazione di
consulenza tecnica d'ufficio**

Creditore procedente:

[REDACTED]

Esecutati:

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione:

Dott.sa Silvia Cocco

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Michele Accalai



TRIBUNALE DI

CAGLIARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo	Mutuo ipotecario		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	401.356,82
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	31026	4583	di data 24/10/2018
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		11/07/2024
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		17/07/2024
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		29/07/2024
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata	precetto		si
	atto di pignoramento		si
	nota di trascrizione		no
DOCUMENTI MANCANTI	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		si
Istanza di vendita	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)		17/09/2024
Scadenza in festivo?	no		
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		13/09/2024
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
	Numero immobili pignorati		12
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	FABBRICATI AD USO ABITAZIONE E POSTI AUTO SITO A CARBONIA IN LOC GENNA CORRIGA SNC CENSITI AL N.C.E.U. AL FOGLIO 9, PARTICELLA 1132/1159, SUBALTERNI VARI		
	Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			no
			no
			no
Notifica ex art.599 c.p.c.	Nome		(si/no)
			no
			no
			no
Annotazione altri pignoramenti	Nome		



Premessa.....	4
Svolgimento delle operazioni di consulenza	7
Risposte all'incarico	8
Punto 1)	8
Punto 2)	8
Punto 3)	11
Punto 4)	24
Punto 5)	25
Punto 6)	25
Punto 7)	27
Punto 8)	28
Punto 9)	28
Punto 10)	29
Punto 11)	29
Punto 12)	29
Punto 13)	30
Punto 14)	34
Punto 15)	34
Conclusioni.....	34
Elenco degli allegati	35



Premessa

Ill.mo Giudice Dott.ssa Silvia Cocco, il sottoscritto Ing. Michele Accalai, con sede legale a Monserrato in via Caracalla n° 31 e sede operativa a Tuili in via Amsicora n.19, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5751, email hlaimichele@tiscali.it, PEC michele.accalai@ingpec.eu, [REDACTED], ha accettato l'incarico e prestato giuramento in data 18 ottobre 2024 a seguito di Vostro provvedimento di nomina del 11 ottobre 2024 in cui fu nominato dalla S.V.I. come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 174/2024 del ruolo generale promosso dalla [REDACTED]

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

- 1) *provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di

comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

- 3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**
- 5) *proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*
- 6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali*

violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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



stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 14) *acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 15) *predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.*

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali, una volta formalizzate le operazioni preliminari da parte del Creditore procedente, hanno avuto inizio in data 25.10.2024, in tale data è stata inoltrata all'esecutato l'informativa del debitore a mezzo PEC.

In data 16 novembre 2024, previo contatto con l'Istituto di Vendite Giudiziarie di Cagliari, il sottoscritto e il suo collaboratore hanno effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di relazione, alla presenza del custode il [REDACTED] e dell'esecutato il [REDACTED].

In data 02.12.2024 è stato eseguito un secondo sopralluogo dal sottoscritto con il suo collaboratore alla presenza del Custode il [REDACTED], poiché durante il primo sopralluogo non era stato possibile visionare un immobile che risultava essere stato forzato con serratura cambiata, le cui chiavi non erano in possesso dell'esecutato.

Per accertare la regolare posizione edilizia degli immobili è stato necessario effettuare l'accesso agli atti amministrativi presso gli uffici della Amministrazione Comunale di Carbonia per verificare la documentazione presente e richiederne copia.

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali è risultato indispensabile al fine di poter verificare la conformità degli immobili oggetto di pignoramento attraverso il confronto tra l'ultimo stato assentito e lo stato rilevato in sede di sopralluogo.



Risposte all'incarico



Punto 1)

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

In data 25 ottobre 2024 è stata inoltrata all'esecutato l'Informativa del Debitore a mezzo Posta Elettronica Certificata.

Punto 2)

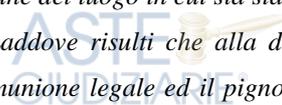
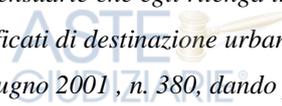
a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato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

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;



A seguito di verifica della documentazione fornitami, quest'ultima è stata oggetto di integrazione relativamente al reperimento delle Visure e delle Planimetrie catastali oltre agli Elaborati Planimetrici poiché non presenti in atti e sono stati reperiti direttamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio al fine di individuare univocamente i beni pignorati.

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile in oggetto, riportate nella relazione notarile redatta in data 28.08.2024 dal Dott. Candore Carmelo risultano essere coincidenti con l'elenco delle formalità verificate dallo scrivente presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 05.02.2025.

Si riportano di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

1. **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **Garanzia di Mutuo Fondiario Repertorio 19894/10358 del 16/09/2010, per complessivi euro 1.168.000,00, Iscrizione Registro Particolare 8067 Registro Generale 31249 del 17 settembre 2010.**

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

2. **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **Garanzia di Mutuo Fondiario Repertorio 21927/11921 del 05/08/2011, per complessivi euro 912.000,00, Iscrizione Registro Particolare 4627 Registro Generale 24661 del 08 agosto 2011.**

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

3. **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto ingiuntivo del Tribunale Civile Ordinario di Cagliari Repertorio 4189/2015 del 27/11/2015, Iscrizione Registro Particolare 4199 Registro Generale 33954 del 16 dicembre 2015.**

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

IMMOBILI in Comune di Carbonia:

N.C.E.U. Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1132,**

Sub 2, Cat. A/3, Classe 2, Vani 3.0, Pianto T;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1132,**

Sub 3, Cat. A/3, Classe 2, Vani 3.0, Pianto T;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1132,**

Sub 4, Cat. A/3, Classe 2, Vani 3.0, Pianto T;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1132,**

Sub 9, Cat. A/3, Classe 2, Vani 3.0, Pianto 1;



Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1159, Sub 1**, Cat. A/3, Classe 2, Vani 3.0, Pianto T;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1159, Sub 2**, Cat. A/3, Classe 2, Vani 3.0, Pianto T;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1159, Sub 5**, Cat. A/3, Classe 2, Vani 2.5, Pianto 1;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1159, Sub 6**, Cat. A/3, Classe 2, Vani 2.5, Pianto 1;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1159, Sub 13**, Cat. C/6, Classe Unica, Consistenza 11 m², Pianto T;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1159, Sub 14**, Cat. C/6, Classe Unica, Consistenza 11 m², Pianto T;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1159, Sub 15**, Cat. C/6, Classe Unica, Consistenza 11 m², Pianto T;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1159, Sub 16**, Cat. C/6, Classe Unica, Consistenza 11 m², Pianto T.

4. **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione Repertorio 3471/2518 del 22/10/2018, Per complessivi euro 89.929,82 di cui euro 44.964,91 per capitale. Iscrizione Registro Particolare 4583 Registro Generale 31026 del 24 ottobre 2018.

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

5. **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari Repertorio 3471/2518 del 22/10/2018, Trascrizione Registro Particolare 4583 Registro Generale 31026 del 24 ottobre 2018.

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

IMMOBILI in Comune di Carbonia:

N.C.E.U. Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1132, Sub 2**, Cat. A/3, Classe 2, Vani 3.0, Pianto T;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1132, Sub 3**, Cat. A/3, Classe 2, Vani 3.0, Pianto T;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1132, Sub 4**, Cat. A/3, Classe 2, Vani 3.0, Pianto T;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1132, Sub 9**, Cat. A/3, Classe 2, Vani 3.0, Pianto 1;





Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1159, Sub 1**, Cat. A/3, Classe 2, Vani 3.0, Pianto T;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1159, Sub 2**, Cat. A/3, Classe 2, Vani 3.0, Pianto T;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1159, Sub 5**, Cat. A/3, Classe 2, Vani 2.5, Pianto 1;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1159, Sub 6**, Cat. A/3, Classe 2, Vani 2.5, Pianto 1;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1159, Sub 13**, Cat. C/6, Classe Unica, Consistenza 11 m², Pianto T;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1159, Sub 14**, Cat. C/6, Classe Unica, Consistenza 11 m², Pianto T;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1159, Sub 15**, Cat. C/6, Classe Unica, Consistenza 11 m², Pianto T;

Immobile sito in Località Genna Corriga snc, distinto al **Foglio 9, Mappale 1159, Sub 16**, Cat. C/6, Classe Unica, Consistenza 11 m², Pianto T.

Punto 3)

Descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria riscaldamento, ecc.)

Il giorno il 16 novembre 2024, con l'ausilio del collaboratore Ing. [REDACTED], è stato eseguito il primo sopralluogo, alla presenza del custode il [REDACTED] e dell'esecutato il [REDACTED], durante il quale lo scrivente ha eseguito un dettagliato rilievo fotografico e metrico degli immobili oggetto di pignoramento che gli ha consentito di redigere una precisa descrizione dello stato dei luoghi, ad eccezione dell'unità immobiliare distinta catastalmente al foglio 9 – particella 1132 – subalterno 3, poiché in tale data non è stato possibile visionare l'immobile in quanto risultava essere stato forzato con serratura cambiata, le cui chiavi non erano in possesso dell'esecutato.

In data 02 dicembre 2024, sempre con l'ausilio del collaboratore Ing. [REDACTED], è stato effettuato un secondo sopralluogo, alla presenza del custode il [REDACTED] che si è adoperato per consentire l'accesso nell'immobile non ancora visionato e lo scrivente ha completato i rilievi fotografici e metrici mancanti.



Gli immobili pignorati sono dodici e sono ubicati nel Comune di Carbonia, località Genna Corriga, in due complessi residenziali distinti, edificati in due cortili adiacenti su due piani fuori terra, quattro si trovano nel primo complesso più vicino alla strada provinciale 2 Pedemontana, con ingresso al cortile posizionato su strada comunale, mentre gli altri otto si trovano nel secondo complesso più distante dalla strada provinciale 2 Pedemontana rispetto alla prima palazzina, con ingresso al cortile posizionato sulla strada comunale denominata via su Bagantinu.

Gli immobili pignorati ricadenti nel Primo Complesso composto da n. 11 unità immobiliari (n.5 al piano terra e n.6 al piano primo) oltre un BCNC (Bene Comune Non Censibile) sono di seguito riassunti:

- n° 3 appartamenti posizionati al piano terra con accessi indipendenti ai singoli immobili attraverso verande private con affacci su cortile comune, nel quale si trovano i posti auto di pertinenza delle abitazioni;
- n° 1 appartamento posizionato al piano primo della stessa palazzina dei precedenti immobili, con accesso all'immobile da una scala esterna posta sul cortile comune, nel quale si trova il posto auto di pertinenza dell'abitazione.

Gli immobili pignorati ricadenti nel Secondo Complesso composto da n. 8 unità immobiliari (n.4 al piano terra e n.4 al piano primo) oltre n. 7 posti auto e n. 2 BCNC (Bene Comune Non Censibile) sono di seguito riassunti:

- n° 2 appartamenti posizionati al piano terra con accessi indipendenti ai singoli immobili attraverso verande private con affacci su cortile comune;
- n° 2 appartamenti posizionati al piano primo con accesso al singolo immobile su balcone raggiungibile da una scala esterna posta sul cortile comune;
- n° 4 Posti auto scoperti posizionati al piano terra con accessi indipendenti ai singoli immobili direttamente dalla via Su Bagantinu.

IMMOBILE 1

L'immobile, destinato a civile abitazione, è sito al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, presenta un unico ingresso pedonale su veranda/terrazza privata, delimitata da parapetto in ferro lavorato e accessibile da un cortile comune nel quale si trova il posto auto di pertinenza dell'abitazione.

L'appartamento presenta una doppia esposizione e risulta composto dai seguenti ambienti: un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, una

camera da letto e un bagno. Nel bagno sono presenti un lavabo, un vaso, un bidet, un piatto doccia privo di box e la predisposizione per la lavatrice.

L'altezza utile interna misurata in sede di sopralluogo è pari a 2,70 metri dalla quota del pavimento.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle ceramiche completi di battiscopa e le pareti del bagno e dell'angolo cottura, nella zona fuochi/lavello, sono rivestite in piastrelle di tipo ceramico, le soglie sono in granito.

L'immobile è luminoso, gli infissi esterni, compresa la portafinestra d'ingresso a due ante, sono in legno meranti con vetrocamera e muniti di oscuramento a persiana con lamelle orientabili in alluminio finitura legno, le porte interne sono tutte in legno tamburato ad anta cieca.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e elettrico sotto traccia e di impianto citofonico, impianti di cui non si è potuta verificare la funzionalità poiché non risultano allacciate le varie utenze.

Inoltre nell'ambiente soggiorno è presente la predisposizione per la climatizzazione con split caldo/freddo.

Al momento del sopralluogo il bene pignorato si presenta nuovo e privo di qualsiasi arredo.

IMMOBILE 2

L'immobile, destinato a civile abitazione, è sito al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, presenta un unico ingresso pedonale su veranda/terrazza privata, delimitata da parapetto in ferro lavorato e accessibile da un cortile comune nel quale si trova il posto auto di pertinenza dell'abitazione.

L'appartamento presenta una doppia esposizione e risulta composto dai seguenti ambienti: un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, una camera da letto e un bagno. Nel bagno sono presenti un lavabo, un vaso, un bidet e un piatto doccia privo di box mentre nel disimpegno si trova la predisposizione per la lavatrice.

L'altezza utile interna misurata in sede di sopralluogo è pari a 2,70 metri dalla quota del pavimento.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle ceramiche completi di battiscopa e le pareti del bagno e dell'angolo cottura, nella zona fuochi/lavello, sono rivestite in piastrelle di tipo ceramico, le soglie sono in granito.

L'immobile è luminoso, gli infissi esterni, compresa la portafinestra d'ingresso a due ante, sono in legno meranti con vetrocamera e muniti di oscuramento a persiana con lamelle orientabili in alluminio finitura legno, le porte interne sono tutte in legno tamburato ad anta cieca.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e elettrico sotto traccia, impianti di cui non si è potuta verificare la funzionalità poiché non risultano allacciate le varie utenze.

Inoltre nell'ambiente soggiorno è presente la predisposizione per la climatizzazione con split caldo/freddo mentre nella parete esterna del bagno si trova la predisposizione per la caldaia a gas.

Al momento del sopralluogo il bene pignorato si presenta nuovo, con lievi fenomeni infiltrativi sulla parete esterna della camera da letto in corrispondenza del pluviale e della finestra, e privo di qualsiasi arredo.

IMMOBILE 3

L'immobile, destinato a civile abitazione, è sito al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, presenta un unico ingresso pedonale su veranda/terrazza privata, delimitata da parapetto in ferro lavorato e accessibile da un cortile comune nel quale si trova il posto auto di pertinenza dell'abitazione.

L'appartamento presenta una doppia esposizione e risulta composto dai seguenti ambienti: un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, una camera da letto e un bagno. Nel bagno sono presenti un lavabo, un vaso, un bidet e un piatto doccia privo di box mentre nel disimpegno si trova la predisposizione per la lavatrice.

L'altezza utile interna misurata in sede di sopralluogo è pari a 2,70 metri dalla quota del pavimento.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle ceramiche completi di battiscopa e le pareti del bagno e dell'angolo cottura, nella zona fuochi/lavello, sono rivestite in piastrelle di tipo ceramico, le soglie sono in granito.

L'immobile è luminoso, gli infissi esterni, compresa la portafinestra d'ingresso a due ante, sono in legno meranti con vetrocamera e muniti di oscuramento a persiana con lamelle orientabili in alluminio finitura legno, le porte interne sono tutte in legno tamburato ad anta cieca.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e elettrico sotto traccia, impianti di cui non si è potuta verificare la funzionalità poiché non risultano allacciate le varie utenze.

Nell'ambiente soggiorno è presente la predisposizione per la climatizzazione con split caldo/freddo mentre nella parete esterna del bagno si trova la predisposizione per la caldaia a gas.

Al momento del sopralluogo il bene pignorato si presenta nuovo, con lievi fenomeni infiltrativi sulla parete esterna della camera da letto in corrispondenza del pluviale e della finestra, e privo di qualsiasi arredo.

IMMOBILE 4

L'immobile, destinato a civile abitazione, è sito al piano primo di una palazzina di due piani fuori terra, presenta un unico ingresso pedonale su balcone, delimitato da parapetto in ferro lavorato e accessibile da una scala esterna, anch'essa con parapetto in ferro lavorato, pavimentata in granito e posizionata sul cortile comune nel quale si trova il posto auto di pertinenza dell'abitazione.

L'appartamento presenta una doppia esposizione e risulta composto dai seguenti ambienti: un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, una camera da letto e un bagno. Nel bagno sono presenti un lavabo, un vaso, un bidet, un piatto doccia privo di box e la predisposizione per la lavatrice.

L'altezza utile interna misurata in sede di sopralluogo è variabile, altezza massima 3,95 metri e altezza minima 2,50 metri dalla quota del pavimento, con un'altezza media superiore ai minimi di legge.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle ceramiche completi di battiscopa e le pareti del bagno e dell'angolo cottura, nella zona fuochi/lavello, sono rivestite in piastrelle di tipo ceramico, le soglie sono in granito.

L'immobile è luminoso, gli infissi esterni, compresa la portafinestra d'ingresso a due ante, sono in legno meranti con vetrocamera e muniti di oscuramento a persiana con lamelle orientabili in alluminio finitura legno, le porte interne sono tutte in legno tamburato ad anta cieca.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e elettrico sotto traccia, impianti funzionanti al momento del sopralluogo.

Nell'ambiente soggiorno è presente una pompa di calore per la climatizzazione caldo/freddo.

Al momento del sopralluogo il bene pignorato si presentava occupato, completo di arredi, con un piccolo soppalco in legno sopra la cucina e una tettoia in legno a copertura del balcone di accesso all'immobile.

In data 10/12/2024 l'appartamento è stato liberato e vuotato completamente da tutti gli arredi oltre che dal soppalco e dalla tettoia in legno del balcone.

IMMOBILE 5

L'immobile, destinato a civile abitazione, è sito al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, presenta un unico ingresso pedonale con portoncino blindato su veranda privata, delimitata da parapetto in ferro lavorato rialzata di circa 45 cm dal cortile comune.

L'appartamento presenta una doppia esposizione e risulta composto dai seguenti ambienti: un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, una camera da letto e un bagno.

Nel bagno sono presenti un lavabo, un vaso, un bidet e un piatto doccia privo di box.

L'altezza utile interna misurata in sede di sopralluogo è pari a 2,70 metri dalla quota del pavimento.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle ceramiche completi di battiscopa e le pareti del bagno e dell'angolo cottura, nella zona fuochi/lavello, sono rivestite in piastrelle di tipo ceramico, le soglie sono in granito.

L'immobile è luminoso, gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera e muniti di oscuramento a persiana con lamelle orientabili in alluminio finitura legno, le porte interne sono tutte in legno tamburato ad anta cieca.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e elettrico sotto traccia e di impianto citofonico, impianti di cui non si è potuta verificare la funzionalità poiché non risultano allacciate le varie utenze.

Al momento del sopralluogo il bene pignorato si presenta nuovo e privo di qualsiasi arredo con delle tracce di umidità di risalita nell'ambiente soggiorno presumibilmente imputabili alla chiusura dell'immobile protratta negli anni.

IMMOBILE 6

L'immobile, destinato a civile abitazione, è sito al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, presenta un unico ingresso pedonale con portoncino blindato su

veranda privata, delimitata da parapetto in ferro lavorato rialzata di circa 45 cm dal cortile comune.

L'appartamento presenta una doppia esposizione e risulta composto dai seguenti ambienti: un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, una camera da letto e un bagno.

Nel bagno sono presenti un lavabo, un vaso, un bidet e un piatto doccia privo di box. L'altezza utile interna misurata in sede di sopralluogo è pari a 2,70 metri dalla quota del pavimento.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle ceramiche completi di battiscopa e le pareti del bagno e dell'angolo cottura, nella zona fuochi/lavello, sono rivestite in piastrelle di tipo ceramico, le soglie sono in granito.

L'immobile è luminoso, gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera e muniti di oscuramento a persiana con lamelle orientabili in alluminio finitura legno, le porte interne sono tutte in legno tamburato ad anta cieca.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e elettrico sotto traccia e di impianto citofonico, impianti di cui non si è potuta verificare la funzionalità poiché non risultano allacciate le varie utenze.

Al momento del sopralluogo il bene pignorato si presenta nuovo e privo di qualsiasi arredo.

IMMOBILE 7

L'immobile, destinato a civile abitazione, è sito al piano primo di una palazzina di due piani fuori terra, presenta un unico ingresso pedonale con portoncino blindato su veranda/balcone privato, delimitata da parapetto in ferro lavorato accessibile da scala esterna pavimentata in granito, anch'essa con parapetto in ferro lavorato, posizionata sul cortile comune.

L'appartamento presenta una doppia esposizione e risulta composto dai seguenti ambienti: un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, una camera da letto e un bagno.

Nel bagno sono presenti un lavabo, un vaso, un bidet, un piatto doccia privo di box mentre nel disimpegno si trova la predisposizione per la lavatrice.

L'altezza utile interna misurata in sede di sopralluogo è variabile, altezza massima 4,00 metri e altezza minima 2,40 metri dalla quota del pavimento con un'altezza media superiore ai minimi di legge.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle ceramiche completi di battiscopa e le pareti del bagno e dell'angolo cottura, nella zona fuochi/lavello, sono rivestite in piastrelle di tipo ceramico, le soglie sono in granito.

L'immobile è luminoso, gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera e muniti di oscuramento a persiana con lamelle orientabili in alluminio finitura legno, le porte interne sono tutte in legno tamburato ad anta cieca.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e elettrico sotto traccia, impianti di cui non si è potuta verificare la funzionalità poiché non risultano allacciate le varie utenze.

Al momento del sopralluogo il bene pignorato si presenta nuovo e privo di qualsiasi arredo con il pannello esterno del portoncino d'ingresso blindato visibilmente danneggiato dal tempo e dagli agenti atmosferici.

IMMOBILE 8

L'immobile, destinato a civile abitazione, è sito al piano primo di una palazzina di due piani fuori terra, presenta un unico ingresso pedonale con portoncino blindato su veranda/balcone privato, delimitata da parapetto in ferro lavorato accessibile da scala esterna pavimentata in granito, anch'essa con parapetto in ferro lavorato, posizionata sul cortile comune.

L'appartamento presenta una doppia esposizione e risulta composto dai seguenti ambienti: un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, una camera da letto e un bagno.

Nel bagno sono presenti un lavabo, un vaso, un bidet, un piatto doccia privo di box mentre nel disimpegno si trova la predisposizione per la lavatrice.

L'altezza utile interna misurata in sede di sopralluogo è variabile, altezza massima 4,00 metri e altezza minima 2,40 metri dalla quota del pavimento, con un'altezza media superiore ai minimi di legge.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle ceramiche completi di battiscopa e le pareti del bagno e dell'angolo cottura, nella zona fuochi/lavello, sono rivestite in piastrelle di tipo ceramico, le soglie sono in granito.

L'immobile è luminoso, gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera e muniti di oscuramento a persiana con lamelle orientabili in alluminio finitura legno, le porte interne sono tutte in legno tamburato ad anta cieca.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e elettrico sotto traccia, impianti di cui non si è potuta verificare la funzionalità poiché non risultano allacciate le varie utenze.

Al momento del sopralluogo il bene pignorato si presenta nuovo e privo di qualsiasi arredo con il pannello esterno del portoncino d'ingresso blindato visibilmente danneggiato dal tempo e dagli agenti atmosferici inoltre sono stati riscontrati dei fenomeni infiltrativi in prossimità della finestra del soggiorno.

IMMOBILI 9 – 10 – 11 E 12

Trattasi di posti auto scoperti ubicati su cortile comune, delimitati sulla pubblica via con rete e paletti metallici e individuati a terra con segnaletica orizzontale di colore giallo.

Gli immobili risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Carbonia come segue:

IMMOBILE 1

Foglio:	9
Particella:	1132
Subalterno	2
Ubicazione:	Loc. Genna Corriga snc
Piano:	T
Categoria:	A/3
Classe:	2
Consistenza:	3,0 vani
Rendita catastale:	€ 216,91

IMMOBILE 2

Foglio:	9
Particella:	1132
Subalterno	3
Ubicazione:	Loc. Genna Corriga snc
Piano:	T
Categoria:	A/3
Classe:	2
Consistenza:	3,0 vani
Rendita catastale:	€ 216,91

IMMOBILE 3

Foglio:	9
Particella:	1132
Subalterno	4
Ubicazione:	Loc. Genna Corriga snc
Piano:	T
Categoria:	A/3
Classe:	2
Consistenza:	3,0 vani
Rendita catastale:	€ 216,91

IMMOBILE 4

Foglio:	9
Particella:	1132
Subalterno	9
Ubicazione:	Loc. Genna Corriga snc
Piano:	1
Categoria:	A/3
Classe:	2
Consistenza:	3,0 vani
Rendita catastale:	€ 216,91

IMMOBILE 5

Foglio:	9
Particella:	1159
Subalterno	1
Ubicazione:	Loc. Genna Corrigo snc
Piano:	T
Categoria:	A/3
Classe:	2
Consistenza:	3,0 vani
Rendita catastale:	€ 216,91

IMMOBILE 6

Foglio:	9
Particella:	1159
Subalterno	2
Ubicazione:	Loc. Genna Corrigo snc
Piano:	T
Categoria:	A/3
Classe:	2
Consistenza:	3,0 vani
Rendita catastale:	€ 216,91

IMMOBILE 7

Foglio:	9
Particella:	1159
Subalterno	5
Ubicazione:	Loc. Genna Corrigo snc
Piano:	1
Categoria:	A/3
Classe:	2
Consistenza:	2,5 vani
Rendita catastale:	€ 180,76

IMMOBILE 8

Foglio:	9
Particella:	1159
Subalterno	6
Ubicazione:	Loc. Genna Corrigo snc
Piano:	1
Categoria:	A/3
Classe:	2
Consistenza:	2,5 vani
Rendita catastale:	€ 180,76

IMMOBILE 9

Foglio:	9
Particella:	1159
Subalterno	13
Ubicazione:	Loc. Genna Corrigo snc
Piano:	T
Categoria:	C/6
Classe:	U
Consistenza:	11 MQ
Rendita catastale:	€ 35,79

IMMOBILE 10

Foglio:	9
Particella:	1159
Subalterno	14
Ubicazione:	Loc. Genna Corrigo snc
Piano:	T
Categoria:	C/6
Classe:	U
Consistenza:	11 MQ
Rendita catastale:	€ 35,79

IMMOBILE 11

Foglio:	9
Particella:	1159
Subalterno	15
Ubicazione:	Loc. Genna Corrigo snc
Piano:	T
Categoria:	C/6
Classe:	U
Consistenza:	11 MQ
Rendita catastale:	€ 35,79

IMMOBILE 12

Foglio:	9
Particella:	1159
Subalterno	16
Ubicazione:	Loc. Genna Corrigo snc
Piano:	T
Categoria:	C/6
Classe:	U
Consistenza:	11 MQ
Rendita catastale:	€ 35,79

Quanto sopra descritto, viene indicato nelle tabelle che seguono:

Immobile 1:

FOGLIO 9 MAPPALE 1132 SUB. 2 - PIANO TERRA			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva (mq)
<i>Piano Terra</i>			
Veranda	14,80	0,40	5,92
Soggiorno/Cucina	22,52	1,00	22,52
Disimpegno	1,00	1,00	1,00
Camera	11,90	1,00	11,90
Bagno	6,04	1,00	6,04
Superficie commerciale Abitazione (mq)			47,38
Incremento medio per struttura (13%)			6,16
Superficie commerciale complessiva (mq)			59,58

Immobile 2:

FOGLIO 9 MAPPALE 1132 SUB. 3 - PIANO TERRA			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva (mq)
<i>Piano Terra</i>			
Veranda	11,70	0,40	4,68
Soggiorno/Cucina	21,60	1,00	21,60
Disimpegno	1,90	1,00	1,90
Camera	12,24	1,00	12,24
Bagno	4,75	1,00	4,75
Superficie commerciale Abitazione (mq)			45,17
Incremento medio per struttura (13%)			5,87
Superficie commerciale complessiva (mq)			55,79

Immobile 3:

FOGLIO 9 MAPPALE 1132 SUB. 4 - PIANO TERRA			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva (mq)
<i>Piano Terra</i>			
Veranda	11,70	0,40	4,68
Soggiorno/Cucina	21,60	1,00	21,60
Disimpegno	1,90	1,00	1,90
Camera	12,24	1,00	12,24
Bagno	4,75	1,00	4,75
Superficie commerciale Abitazione (mq)			45,17
Incremento medio per struttura (13%)			5,87
Superficie commerciale complessiva (mq)			55,79

Immobile 4:

FOGLIO 9 MAPPALE 1132 SUB. 9 - PIANO PRIMO			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Superficie complessiva (mq)</i>
Piano Primo			
Balcone	6,74	0,40	2,70
Soggiorno/Cucina	19,61	1,00	19,61
Disimpegno	1,24	1,00	1,24
Camera	11,63	1,00	11,63
Bagno	6,73	1,00	6,73
Superficie commerciale Abitazione (mq)			41,91
Incremento medio per struttura (13%)			5,45
Superficie commerciale complessiva (mq)			54,08

Immobile 5:

FOGLIO 9 MAPPALE 1159 SUB. 1 - PIANO TERRA			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Superficie complessiva (mq)</i>
Piano Terra			
Veranda	12,00	0,35	4,20
Soggiorno/Cucina	19,58	1,00	19,58
Disimpegno	1,70	1,00	1,70
Camera	12,80	1,00	12,80
Bagno	4,59	1,00	4,59
Superficie commerciale Abitazione (mq)			42,87
Incremento medio per struttura (13%)			5,57
Superficie commerciale complessiva (mq)			53,03

Immobile 6:

FOGLIO 9 MAPPALE 1159 SUB. 2 - PIANO TERRA			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Superficie complessiva (mq)</i>
Piano Terra			
Veranda	12,00	0,35	4,20
Soggiorno/Cucina	19,58	1,00	19,58
Disimpegno	1,70	1,00	1,70
Camera	12,80	1,00	12,80
Bagno	4,59	1,00	4,59
Superficie commerciale Abitazione (mq)			42,87
Incremento medio per struttura (13%)			5,57
Superficie commerciale complessiva (mq)			53,03

Immobile 7:

FOGLIO 9 MAPPALE 1159 SUB. 5 - PIANO PRIMO			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva (mq)
<i>Piano Primo</i>			
Balcone	6,20	0,25	1,55
Soggiorno/Cucina	19,58	1,00	19,58
Disimpegno	1,70	1,00	1,70
Camera	12,80	1,00	12,80
Bagno	4,59	1,00	4,59
Superficie commerciale Abitazione (mq)			40,22
Incremento medio per struttura (13%)			5,23
Superficie commerciale complessiva (mq)			50,04

Immobile 8:

FOGLIO 9 MAPPALE 1159 SUB. 5 - PIANO PRIMO			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva (mq)
<i>Piano Primo</i>			
Balcone	6,20	0,25	1,55
Soggiorno/Cucina	19,58	1,00	19,58
Disimpegno	1,70	1,00	1,70
Camera	12,80	1,00	12,80
Bagno	4,59	1,00	4,59
Superficie commerciale Abitazione (mq)			40,22
Incremento medio per struttura (13%)			5,23
Superficie commerciale complessiva (mq)			50,04

Immobile 9:

FOGLIO 9 MAPPALE 1159 SUB. 13 - PIANO TERRA			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva (mq)
<i>Piano Primo</i>			
Posto Auto	12,50	0,18	2,25
Superficie commerciale complessiva (mq)			2,25

Immobile 10:

FOGLIO 9 MAPPALE 1159 SUB. 14 - PIANO TERRA			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva (mq)
<i>Piano Primo</i>			
Posto Auto	12,50	0,18	2,25
Superficie commerciale complessiva (mq)			2,25

Immobile 11:

FOGLIO 9 MAPPALE 1159 SUB. 15 - PIANO TERRA			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva (mq)
<i>Piano Primo</i>			
Posto Auto	12,50	0,18	2,25
Superficie commerciale complessiva (mq)			2,25

Immobile 12:

FOGLIO 9 MAPPALE 1159 SUB. 16 - PIANO TERRA			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva (mq)
<i>Piano Primo</i>			
Posto Auto	12,50	0,18	2,25
Superficie commerciale complessiva (mq)			2,25

I dati delle superfici sopra indicati sono stati desunti dai rilievi svolti sul posto in sede di sopralluogo oltre che dagli elaborati progettuali reperiti presso il Comune di Carbonia.

Punto 4)

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, n. civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevanza di 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.*

I dati identificativi catastali dei beni, riportati nell'atto di pignoramento, consentono inequivocabilmente di identificare gli immobili in oggetto.

Tuttavia si segnala che le unità immobiliari pignorate presenti all'interno del fabbricato censito al Foglio 9 Mappale 1132 hanno un posto auto pertinenziale anche se non risulta censito autonomamente e univocamente assegnato.

I posti auto, relativi al fabbricato di cui sopra, risultano segnati a terra con segnaletica orizzontale in parte cancellata dal tempo ma ancora visibile e individuati

in progetto nelle aree cortilizie comuni individuate con Bene Comune Non Censibile e identificate con il Subalterno 12.

L'assegnazione del posto auto alle singole unità immobiliari si riscontra anche nel preliminare di Vendita presente all'interno del Fascicolo.

Punto 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.

Gli immobili risultano regolarmente censiti al N.C.E.U. del comune di Carbonia al Foglio 9, Mappale 1132, Subalterni 2, 3, 4, 9 e al Foglio 9, Mappale 1159, Subalterni 1, 2, 5, 6, 13, 14, 15 e 16.

Lo stato attuale dei luoghi risulta corrispondente alle planimetrie depositate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, pertanto non deve essere apportato nessun aggiornamento catastale.

Punto 6)

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini



dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale in base ai progetti approvati risulta essere residenziale e corrisponde all'utilizzo riscontrato in sede di sopralluogo.

Gli immobili risultano edificati in forza ai seguenti titoli edilizi:

Complesso edilizio ricadente al Foglio 9 Mappale 1132

- Concessione Edilizia n° 48/2010 del 24.05.2010.

Complesso edilizio ricadente al Foglio 9 Mappale 1159

- Pratica Suap n° 1075 del 29.10.2010;
- Pratica Suap n° 359 del 21.12.2011.

Dagli elementi verificati all'interno degli atti ufficiali reperiti presso l'ufficio tecnico comunale si riscontra che i beni oggetto di pignoramento ricadono all'interno di due distinti fabbricati realizzati in forza a differenti pratiche edilizie e si può affermare che:

- relativamente ai beni oggetto di pignoramento ricadenti all'interno della costruzione censita al Foglio 9 Mappale 1132, per i subalterni 2, 3 e 4, situati al piano terra, risultano presenti internamente delle difformità costruttive rientranti all'interno delle tolleranze edilizie e si evidenziano delle aree cortilizie pertinenziali inferiori rispetto a quelle riportate in progetto, mentre invece per il subalterno 9, situato al piano primo, si riscontra una riduzione del locale disimpegno oltre ad una diminuzione in larghezza di circa 20 cm dei locali bagno e ingresso soggiorno rispetto al progetto approvato, variazione che, essendo realizzata in difetto senza aumento di volume, risulta essere sanabile attraverso una comunicazione di mancata variante in corso d'opera.
- relativamente ai beni oggetto di pignoramento ricadenti all'interno della costruzione censita al Foglio 9 Mappale 1159, per tutti i subalterni 1, 2, 5 e 6 risultano presenti delle difformità costruttive rientranti all'interno delle tolleranze edilizie.

Per gli immobili pignorati ricadenti all'interno del complesso edificato al Foglio 9 Mappale 1159 risulta regolarmente autocertificata l'Agibilità in forza alla Pratica



Suap 580/2012 n° 580/2012 del 05.04.2012, mentre per i beni ricadenti nel complesso censito al Foglio 9 Mappale 1132 non risulta essere stata presentata alcuna certificazione di Agibilità.

Per la regolarizzazione di quanto sopra esposto risulta necessaria la redazione e la presentazione di una pratica edilizia, che prevede delle sanzioni di €500,00 oltre alle spese tecniche per la presentazione della pratica che si stima siano quantificabili totalmente in € 2.000,00.

Punto 7)

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Gli immobili pignorati ben si prestano ad essere suddivisi in lotti poiché all'interno del fabbricato censito al Foglio 9 Mappale 1132 ricadono quattro unità immobiliari ad uso abitativo e nel fabbricato censito al Foglio 9 Mappale 1159 ricadono altre quattro unità immobiliari ad uso abitativo e quattro posti auto di pertinenza delle abitazioni, pertanto si prevede la formazione dei seguenti Lotti:

Lotto 1. Appartamento per civile abitazione catastalmente censito al N.C.E.U. al Foglio 9 Mappale 1132 Subalterno 2 con posto auto in area cortilizia indivisa all'interno del B.C.N.C. individuato al Subalterno 12;

Lotto 2. Appartamento per civile abitazione catastalmente censito al N.C.E.U. al Foglio 9 Mappale 1132 Subalterno 3 con posto auto in area cortilizia indivisa all'interno del B.C.N.C. individuato al Subalterno 12;

Lotto 3. Appartamento per civile abitazione catastalmente censito al N.C.E.U. al Foglio 9 Mappale 1132 Subalterno 4 con posto auto in area cortilizia indivisa all'interno del B.C.N.C. individuato al Subalterno 12;

Lotto 4. Appartamento per civile abitazione catastalmente censito al N.C.E.U. al Foglio 9 Mappale 1132 Subalterno 9 con posto auto in area cortilizia indivisa all'interno del B.C.N.C. individuato al Subalterno 12;

Lotto 5. Appartamento per civile abitazione catastalmente censito al N.C.E.U. al Foglio 9 Mappale 1159 Subalterno 1 con posto auto in area cortilizia individuato al N.C.E.U. al Foglio 9 Mappale 1159 Subalterno 13;

Lotto 6. Appartamento per civile abitazione catastalmente censito al N.C.E.U. al Foglio 9 Mappale 1159 Subalterno 2 con posto auto in area cortilizia individuato al N.C.E.U. al Foglio 9 Mappale 1159 Subalterno 14;

Lotto 7. Appartamento per civile abitazione catastalmente censito al N.C.E.U. al Foglio 9 Mappale 1159 Subalterno 5 con posto auto in area cortilizia individuato al N.C.E.U. al Foglio 9 Mappale 1159 Subalterno 15;

Lotto 8. Appartamento per civile abitazione catastalmente censito al N.C.E.U. al Foglio 9 Mappale 1159 Subalterno 6 con posto auto in area cortilizia individuato al N.C.E.U. al Foglio 9 Mappale 1159 Subalterno 16.

Punto 8)

se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

Gli immobili in oggetto sono pignorati per intero e risultano intestati catastalmente alla

Punto 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)

In sede di primo sopralluogo in data 16.11.2024 si è appurato che le abitazioni pignorate, censite al Foglio 9 Mappale 1132 Subalterni 2 e 4 risultavano libere ed in possesso della Società esecutata mentre si è riscontrato che l'abitazione identificata con il Subalterno 3 presentava serrature forzate e sostituite e pertanto non in possesso della Società Esecutata, mentre l'abitazione di cui al Subalterno 9 risultava occupata dal [REDACTED] il quale ha dichiarato che l'immobile apparteneva alla figlia [REDACTED] in forza ad un preliminare di vendita registrato nel mese di ottobre 2010. Durante il secondo sopralluogo del 02.12.2024 lo scrivente ha potuto visionare il bene censito al Subalterno 3 a seguito di sostituzione della serratura da parte del custode mediante ausilio di un fabbro e risulta libero.

In data 10.12.2024 il [REDACTED] ha liberato l'immobile censito al Subalterno 9. Le abitazioni pignorate censite al Foglio 9 Mappale 1159 Subalterni 1, 2, 5 e 6, in data 16.11.2024, risultavano libere come pure i posti auto censiti con i subalterni 13, 14, 15 e 16.

Per quanto sopra descritto allo stato attuale tutti i beni pignorati risultano liberi.

Punto 10)

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

I beni pignorati risultano allo stato attuale liberi.

Punto 11)

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

I beni pignorati non risultano essere sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Punto 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.

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico. La Società debitrice detiene i beni pignorati in diritto di piena proprietà.

Punto 13)

determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per procedere alla determinazione del valore di mercato si ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (Euro/mq).

Nel caso in esame, il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sulla situazione del mercato oltre che della domanda e dell'offerta del momento.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Dalle ricerche di mercato effettuate è emerso che il prezzo di beni immobili della medesima tipologia, vista la posizione ed il collegamento con la viabilità pubblica, oscilla tra € 1.100,00 ed i € 1.300,00 al mq.

Pertanto in base allo stato di consistenza si ritiene di poter attribuire agli immobili, divisi in lotti, una valutazione desumibile dalle tabelle di seguito allegate:



Lotto 1

IMMOBILE FG 9 MAPPALE 1132 SUB. 2 - PIANO TERRA	Consistenza Comm.le (mq)	Valori Unitari €/mq	Valori di mercato €
Valore Minimo	59,58	1.100,00	€ 65.537,34
Valore Massimo		1.300,00	€ 77.453,22
Valore medio parziale Abitazione			€ 71.495,28
POSTO AUTO FG 9 MAPP, 1132 SUB. 12 - Parte comune indivisa	Consistenza Comm.le (mq)	Valori Unitari €/mq	Valori di mercato €
Valore Minimo	2,25	1.100,00	€ 2.475,00
Valore Massimo		1.300,00	€ 2.925,00
Valore medio parziale Posto Auto			€ 2.700,00
Valore Totale Lotto			€ 74.195,28
Valore Lotto arrotondato			€ 74.000,00

Lotto 2

IMMOBILE FG 9 MAPPALE 1132 SUB. 3 - PIANO TERRA	Consistenza Comm.le (mq)	Valori Unitari €/mq	Valori di mercato €
Valore Minimo	55,79	1.100,00	€ 61.372,80
Valore Massimo		1.300,00	€ 72.531,49
Valore medio parziale Abitazione			€ 66.952,15
POSTO AUTO FG 9 MAPP, 1132 SUB. 12 - Parte comune indivisa	Consistenza Comm.le (mq)	Valori Unitari €/mq	Valori di mercato €
Valore Minimo	2,25	1.100,00	€ 2.475,00
Valore Massimo		1.300,00	€ 2.925,00
Valore medio parziale Posto Auto			€ 2.700,00
Valore Totale Lotto			€ 69.652,15
Valore Lotto arrotondato			€ 69.500,00

Lotto 3

IMMOBILE FG 9 MAPPALE 1132 SUB. 4 - PIANO TERRA	Consistenza Comm.le (mq)	Valori Unitari €/mq	Valori di mercato €
Valore Minimo	55,79	1.100,00	€ 61.372,80
Valore Massimo		1.300,00	€ 72.531,49
Valore medio parziale Abitazione			€ 66.952,15
POSTO AUTO FG 9 MAPP, 1132 SUB. 12 - Parte comune indivisa	Consistenza Comm.le (mq)	Valori Unitari €/mq	Valori di mercato €
Valore Minimo	2,25	1.100,00	€ 2.475,00
Valore Massimo		1.300,00	€ 2.925,00
Valore medio parziale Posto Auto			€ 2.700,00
Valore Totale Lotto			€ 69.652,15
Valore Lotto arrotondato			€ 69.500,00

Lotto 4

IMMOBILE FG 9 MAPPALE 1132 SUB. 9 - PIANO PRIMO	Consistenza Comm.le (mq)	Valori Unitari €/mq	Valori di mercato €
Valore Minimo	54,08	1.100,00	€ 59.490,90
Valore Massimo		1.300,00	€ 70.307,43
Valore medio parziale Abitazione			€ 64.899,16
POSTO AUTO FG 9 MAPP, 1132 SUB. 12 - Parte comune indivisa	Consistenza Comm.le (mq)	Valori Unitari €/mq	Valori di mercato €
Valore Minimo	2,25	1.100,00	€ 2.475,00
Valore Massimo		1.300,00	€ 2.925,00
Valore medio parziale Posto Auto			€ 2.700,00
Valore Totale Lotto			€ 67.599,16
Valore Lotto arrotondato			€ 67.500,00

Lotto 5

IMMOBILE FG 9 MAPPALE 1159 SUB. 1 - PIANO TERRA	Consistenza Comm.le (mq)	Valori Unitari €/mq	Valori di mercato €
Valore Minimo	53,03	1.100,00	€ 58.336,41
Valore Massimo		1.300,00	€ 68.943,03
Valore medio parziale Abitazione			€ 63.639,72
POSTO AUTO FG 9 MAPP, 1159 SUB. 13 - PIANO TERRA	Consistenza Comm.le (mq)	Valori Unitari €/mq	Valori di mercato €
Valore Minimo	2,25	1.100,00	€ 2.475,00
Valore Massimo		1.300,00	€ 2.925,00
Valore medio parziale Posto Auto			€ 2.700,00
Valore Totale Lotto			€ 66.339,72
Valore Lotto arrotondato			€ 66.500,00

Lotto 6

IMMOBILE FG 9 MAPPALE 1159 SUB. 2 - PIANO TERRA	Consistenza Comm.le (mq)	Valori Unitari €/mq	Valori di mercato €
Valore Minimo	53,03	1.100,00	€ 58.336,41
Valore Massimo		1.300,00	€ 68.943,03
Valore medio parziale Abitazione			€ 63.639,72
POSTO AUTO FG 9 MAPP, 1159 SUB. 14 - PIANO TERRA	Consistenza Comm.le (mq)	Valori Unitari €/mq	Valori di mercato €
Valore Minimo	2,25	1.100,00	€ 2.475,00
Valore Massimo		1.300,00	€ 2.925,00
Valore medio parziale Posto Auto			€ 2.700,00
Valore Totale Lotto			€ 66.339,72
Valore Lotto arrotondato			€ 66.500,00

Lotto 7

IMMOBILE FG 9 MAPPALE 1159 SUB. 5 - PIANO PRIMO	Consistenza Comm.le (mq)	Valori Unitari €/mq	Valori di mercato €
Valore Minimo	50,04	1.100,00	€ 55.042,46
Valore Massimo		1.300,00	€ 65.050,18
Valore medio parziale Abitazione			€ 60.046,32
POSTO AUTO FG 9 MAPP, 1159 SUB. 15 - PIANO TERRA	Consistenza Comm.le (mq)	Valori Unitari €/mq	Valori di mercato €
Valore Minimo	2,25	1.100,00	€ 2.475,00
Valore Massimo		1.300,00	€ 2.925,00
Valore medio parziale Posto Auto			€ 2.700,00
Valore Totale Lotto			€ 62.746,32
Valore Lotto arrotondato			€ 62.500,00

Lotto 8

IMMOBILE FG 9 MAPPALE 1159 SUB. 6 - PIANO PRIMO	Consistenza Comm.le (mq)	Valori Unitari €/mq	Valori di mercato €
Valore Minimo	50,04	1.100,00	€ 55.042,46
Valore Massimo		1.300,00	€ 65.050,18
Valore medio parziale Abitazione			€ 60.046,32
POSTO AUTO FG 9 MAPP, 1159 SUB. 16 - PIANO TERRA	Consistenza Comm.le (mq)	Valori Unitari €/mq	Valori di mercato €
Valore Minimo	2,25	1.100,00	€ 2.475,00
Valore Massimo		1.300,00	€ 2.925,00
Valore medio parziale Posto Auto			€ 2.700,00
Valore Totale Lotto			€ 62.746,32
Valore Lotto arrotondato			€ 62.500,00

Tabella Riassuntiva Lotti - Valore di Mercato arrotondato

<u>LOTTO</u>	<u>VALORE LOTTO</u>
<u>Lotto 1</u>	<u>€ 74.000,00</u>
<u>Lotto 2</u>	<u>€ 69.500,00</u>
<u>Lotto 3</u>	<u>€ 69.500,00</u>
<u>Lotto 4</u>	<u>€ 67.500,00</u>
<u>Lotto 5</u>	<u>€ 66.500,00</u>
<u>Lotto 6</u>	<u>€ 66.500,00</u>
<u>Lotto 7</u>	<u>€ 62.500,00</u>
<u>Lotto 8</u>	<u>€ 62.500,00</u>



Punto 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.

Gli immobili ricadono all'interno di due compendi plurimmobiliari non costituiti in condominio e pertanto non vi sono spese fisse di gestione, non sono presenti debiti scaduti e neanche spese condominiali non pagate.



Punto 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.

È stata predisposta la check list sul form fornito e ne è stata inserita copia in seconda pagina della presente relazione.

Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Michele Accalai rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.





Elenco degli allegati



➤ Documentazione catastale e ipotecaria:

01a –Visure catastali

- NCEU Foglio 9 Particella 1132 Sub 2;
- NCEU Foglio 9 Particella 1132 Sub 3;
- NCEU Foglio 9 Particella 1132 Sub 4;
- NCEU Foglio 9 Particella 1132 Sub 9;
- NCEU Foglio 9 Particella 1159 Sub 1;
- NCEU Foglio 9 Particella 1159 Sub 2;
- NCEU Foglio 9 Particella 1159 Sub 5;
- NCEU Foglio 9 Particella 1159 Sub 6;
- NCEU Foglio 9 Particella 1159 Sub 13;
- NCEU Foglio 9 Particella 1159 Sub 14;
- NCEU Foglio 9 Particella 1159 Sub 15;
- NCEU Foglio 9 Particella 1159 Sub 16.

01b – Planimetrie catastali

- NCEU Foglio 9 Particella 1132 Sub 2;
- NCEU Foglio 9 Particella 1132 Sub 3;
- NCEU Foglio 9 Particella 1132 Sub 4;
- NCEU Foglio 9 Particella 1132 Sub 9;
- NCEU Foglio 9 Particella 1159 Sub 1;
- NCEU Foglio 9 Particella 1159 Sub 2;
- NCEU Foglio 9 Particella 1159 Sub 5;
- NCEU Foglio 9 Particella 1159 Sub 6;
- NCEU Foglio 9 Particella 1159 Sub 13;
- NCEU Foglio 9 Particella 1159 Sub 14;
- NCEU Foglio 9 Particella 1159 Sub 15;
- NCEU Foglio 9 Particella 1159 Sub 16.

01c – Elaborati Planimetrici

- NCEU Foglio 9 Particella 1132;
- NCEU Foglio 9 Particella 1159.



ASTE
GIUDIZIARIE®

01d – Ispezioni Ipotecarie

- Ispezione Carbonia Catasto Terreni;
- Ispezione Carbonia Catasto Fabbricati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ Documentazione del Comune di Carbonia:

- Immobile Foglio 9 Mappale 1132 Subalterni vari

02a – Concessione Edilizia n° 48/2010 del 04.05.2010;

- Concessione Edilizia;
- Relazione Tecnica e Relazione Legge 13;
- Elaborati Grafici

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Immobile Foglio 9 Mappale 1159 Subalterni vari

ASTE
GIUDIZIARIE®

02b – Pratica Suap n° 1075/2010 del 29.10.2010;

- Modello DUAAP;
- Relazione Tecnica;
- Elaborati Grafici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

02c – Pratica Suap n° 359/2011 del 22.12.2011;

- Modello DUAAP;
- Relazione Tecnica;
- Elaborato Grafici Stato Concessionato;
- Elaborato Grafici Stato Variante.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

02d – Pratica Suap n° 580/2012 del 05.04.2012;

- Comunicazione fine lavori;
- Comunicazione Agibilità.

➤ Checklist:

03 – Checklist.

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ Documentazione fotografica:

04 – Documentazione Fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Monsserrato, 12 marzo 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il consulente tecnico d'ufficio
(Ing. Michele Accalai)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

