TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO n°208/1995

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE ESECUTORE: dott.ssa Silvia Cocco

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

C.T.U.: dott. ing. Alessandra Feduzi

ORDINE INGEGNERI PROV. N. 3471 Dott. Ing. ALESSANDRA FEDUZI

OGGETTO: Accertamenti relativi a due unità immobiliari a destinazione residenziale in Comune di San Vito (CA), via Leonardo da Vinci n°20.

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

INDICE

0. PREMESSA **3**

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA **9**

2. RISPOSTE AI QUESITI **13**

2.1 QUESITO N°1 13

2.2 QUESITO N°2 14

2.3 QUESITO N°3 39

2.4 QUESITO N°4 39

2.5 QUESITO N°5 42

2.6 QUESITO N°6 42

2.7 QUESITO N°7 50

2.8 QUESITO N°8 51

2.9 QUESITO N°9 52

2.10 QUESITO N°10 53

2.11 QUESITO N°11 53

2.12 QUESITO N°12 54

2.13 QUESITO N°13 54

2.14 QUESITO N°14 55

3. CONCLUSIONI **55**

4. ALLEGATI **55**

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

0. PREMESSA

Ill.mo signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari, io sottoscritta ing. Alessandra Feduzi, nata a Cagliari il 18/08/1967, con studio a Sestu nella via Oristano n°21, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3471 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, in data 09/10/2019 sono stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitata a comparire dinanzi al Cancelliere per ricevere l'ingiunzione.

In data 16/10/2019 previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidatemi, davanti al cancelliere, prestavo il giuramento di rito ed accettavo l'incarico affidatomi dalla S.V.I., la cui natura è di seguito riportata:

*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 dei documenti 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*

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af61104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

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*

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

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*

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af61104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

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 6°, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dall'art. 46, comma 5° del D.P.R. 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; alleghi, 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 l'immobile è "libero" oppure " occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure*

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134d4f2f4c79b8

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

"occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un ***giudizio di congruità/incongruità del canone fissato*** *(ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*

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

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

12) verifichi *se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà 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*

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.*

Dispone, inoltre, che l'esperto:

***a) restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

***b) alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*

***c) alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

***d) invii,** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della*

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a ***quindici*** *giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

e) invii telematicamente, 30 giorni prima *dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;*

f) segnali *tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

g) formuli *tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.*

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per definire compiutamente la reale consistenza del patrimonio immobiliare oggetto del pignoramento e quindi formulare le risposte ai quesiti posti, nei giorni successivi alla nomina procedevo con tutte le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari ed opportuni di seguito descritti.

In prima istanza eseguivo, nel fascicolo telematico della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di codesto Tribunale, uno studio approfondito del fascicolo d'ufficio e prendevo visione di tutti gli atti necessari alle successive ricerche da effettuare presso i pubblici uffici. In quella occasione acquisivo copia

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

dell'atto di pignoramento, portante i dati censuari dei beni in oggetto e copia delle certificazioni attestanti le risultanze catastali, la provenienza e le formalità pregiudizievoli degli stessi immobili. Con questo studio della documentazione in atti appuravo che il patrimonio oggetto della consulenza era ed è costituito da *due unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate nel comune di San Vito (SU) in via Leonardo da Vinci n°20*.

Quindi, con le indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Servizi Catastali, accertavo l'identificazione catastale degli stessi. Per completare gli accertamenti ipo-catastali sugli stessi immobili si rendeva necessario eseguire ulteriori accessi presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare per la consultazione dei documenti cartacei.

Successivamente, eseguivo presso il Servizio Tecnico del comune di San Vito (SU) la verifica dell'esistenza di pratiche edilizie e di condono relative agli immobili in questione.

In data 10/02/2020 inoltravo al G.E. una richiesta di proroga di 60 giorni dei termini per il deposito della relazione di consulenza, tale istanza veniva accolta ed il rinvio fissato per il 11/06/2020.

In data 10/02/2020 inviavo ai debitori, con "*Postaraccomandata AR* ed all'indirizzo indicato in atti, la richiesta di accesso ai luoghi, oltre che *l'informativa per il debitore*, secondo quanto disposto da codesto Tribunale.

La lettera inviata a *Postaraccomandata AR n°617830265816*), rientrava alla mittente per compiuta giacenza, mentre quella inviata al signor veniva ritirata dallo stesso in data 22/02/2020. Proprio in tale giorno venivo

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

contattata telefonicamente dal signor . anche per conto del fratello

In quella occasione il signor mi comunicava, per sé e per il fratello la disponibilità a farmi accedere agli immobili oggetto del presente incarico. Tuttavia, il sopralluogo veniva rimandato a causa della sospensione delle attività lavorative, sopraggiunta in data 10/03/2020, per la emergenza sanitaria di rilevanza internazionale generata da "*coronavirus SARS-CoV-2*".

In seguito alla trasmissione da parte di codesto Ufficio del provvedimento del 11/05/2020, riguardante la sospensione dei procedimenti esecutivi dal 30/04/2020 al 30/10/2020, ai sensi dell'art.54 ter, del d.l. n°18/2020, convertito nella l. n°27/2020, poi prorogato, aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore, la scrivente richiedeva al Servizio Demografico del comune di San Vito i certificati anagrafici a nome dei debitori, dai quali risultava che entrambi i debitori erano e sono residenti, fin dalla nascita, nell'immobile ubicato nella via Leonardo da Vinci n°20, ma non in quale u.i. dello stesso stabile. Pertanto il sopralluogo già concordato veniva differito a data da concordare con gli stessi debitori.

In data 15/01/2021 la cancelleria di codesta Sezione comunicava agli esperti stimatori, a mezzo e-mail, che le operazioni di stima erano tra quelle escluse dall'ambito applicativo dell'art. 54 ter del d.l. 17/03/2020 n°18, come prorogato dall'art.13 del d.l. n°183 del 31/12/2020. Pertanto, vista anche la riapertura stabilita dal Governo Italiano e con la ripresa dell'attività lavorativa anche fuori dal proprio studio professionale, contattavo il signor per concordare la data del sopralluogo, che veniva fissato per il giorno 09/02/2021.

Così come concordato con i debitori, il giorno 09/02/2021, mi recavo a San

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

Vito (SU), via Leonardo da Vinci n°20, ed alla presenza del signor oltre che di un mio collaboratore, prendevo visione degli immobili per cui è causa al fine di verificarne lo stato, valutarne le condizioni (*interne ed esterne*), oltre che l'effettiva consistenza. Durante tale visita eseguivo sia il rilievo fotografico che quello metrico, necessari per il successivo confronto con la documentazione reperita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio (*Catasto - Conservatoria dei RR.II.*) e all'ufficio tecnico del Comune di San Vito, oltre che quella già presente nel fascicolo della procedura. In quella stessa occasione compilavo il Verbale di sopralluogo (*all. n°1*).

*****

Durante le operazioni peritali di quella stessa giornata uno dei due debitori, il sig. mi esponeva le sue perplessità circa il fatto che le due unità immobiliari (Catasto Fabbricati - Fg. 29, mapp.1279 sub. 8 et sub. 9) oggetto dell'incarico assegnatomi fossero realmente oggetto di pignoramento e, quindi, comprese nella procedura esecutiva.

Per tale motivo, pur avendo quasi del tutto redatto la consulenza ed espletato quasi del tutto l'attività peritale, dato che al momento del sopralluogo restavano da concludere solo le verifiche dirette sulle unità immobiliari (rilievo metrico e fotografico) e la stima delle stesse, ritenevo opportuno riesaminare la documentazione ipo-catastale relativa a tutti gli immobili interessati dalla procedura, oltre che tutti gli elaborati peritali già in atti (CTU ing. G.P. Floris -- CTU ing. A. Feduzi, depositate nel 2011 e nel 2013), per verificare la fondatezza o meno del dubbio sollevato dal debitore.

*Gli esiti di questo ulteriore accertamento sono esposti nella risposta al **"Quesito n°2"**.*

Prima ancora di proseguire con l'esposizione degli ulteriori accertamenti

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

eseguiti in questa occasione, ritengo opportuno ricordare che, prima del presente incarico, la scrivente ha ricevuto da codesto ufficio due distinti incarichi, come di seguito elencati:

1. *Incarico del 03/02/2011 - Deposito relazione in data 27/05/2011*

Quesito primo incarico:

> *"... si ritiene comunque opportuno richiedere al CTU chiarimenti da depositarsi entro 90 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento in ordine alla data alla quale è stato costruito il primo piano della parte corrispondente alla superficie del mappale 1279 sub 1 e se essa corrisponde ad un'autonoma unità abitativa. Solo per tale parte, se costruita successivamente all'atto di donazione, potrebbe ipotizzarsi una proprietà dei donatari. In tal caso si invita il CTU a fornire i medesimi chiarimenti con riferimento al secondo piano. ..."*

2. *Incarico del 19/11/2011 - Deposito relazione in data 18/06/2013*

Quesito secondo incarico:

> 1) ad aggiornare la stima degli immobili pignorati in odio a e listinti al NCEU al Fg. 29 mapp. 1279 sub 1-4 e al mapp. 1279 sub 7), verificando altresì l'attuale situazione di fatto e di diritto;

Come si può notare a seguito dell'espletamento del primo incarico codesto ufficio ha ritenuto di conferirmi un secondo incarico afferente all'aggiornamento della stima delle sole unità immobiliari ubicate al piano terra del maggior fabbricato, ubicato a San Vito nella via Leonardo da Vinci n°20.

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 QUESITO n°1

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

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

L'informativa per il debitore veniva trasmessa con "*Postaraccomandata AR* del 10/02/2020. La lettera inviata a (*Postaraccomandata AR n°617830265816*), rientrava alla mittente per compiuta giacenza, mentre quella inviata al signor veniva ritirata dallo stesso il 22/02/2020 (*all. n°2*).

2.2 QUESITO n°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».*

La procedura esecutiva che riguarda gli immobili di cui all'incarico conferito alla scrivente è costituita da più procedure riunite, e precisamente:

n°	R. Esec. n°	Atto pignoramento rep. n°	Creditore proc. / interv.	Debitore/i	Ubicazione immobili
1	208/1995	493 del 02/03/1995			Villaputzu
2	430/1995	1079 del 19/05/1995			San Vito
3	513/1995	1307 del 08/06/1995			San Vito Villaputzu
4	817/1995	2032 del 26/09/1995			San Vito
5	143/1997	293 del 19/02/1997			Villaputzu

Figura n°1 - riepilogo procedure

Come si vede dal precedente schema riepilogativo (*fig. n°1*), le procedure che interessano gli immobili pignorati ai signori sono tre, cioè quelle di cui ai "*punti 2-3-4*" dello stesso schema (*campitura rossa - fig. °1*).

Relativamente a queste tre procedure, è stata depositata dalle parti, la seguente documentazione (*all. n°3*) prevista dall'art. 567, 2° comma c.p.c.:

- Agenzia delle Entrate di Cagliari-Territorio-Servizio di Pubblicità

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

Immobiliare (*Conservatoria dei RR.II.*):

- ***Certificato delle Iscrizioni e Trascrizioni*** - Mod. 70 n°3310 del 05/07/1998 - a favore e contro . dal 25/08/1931 al 24/10/1985, limitatamente agli immobili censiti nel catasto urbano di San Vito al Foglio 29, Mappale 1279 Subalterni 1-2-7;

- ***Certificato delle Iscrizioni e Trascrizioni*** - Mod. 70 n°3311 del 05/07/1998 - a favore e contro - dal 27/09/1985 al 16/02/1998, limitatamente agli immobili censiti nel catasto urbano di San Vito al Foglio 29, Mappale 1279 Subalterni 1-2-7.

➢ ***Certificazione notarile***, ai sensi della L. 03/08/1998 n°302, per il periodo dal 06/02/1950 al 20/01/1999, rilasciata dal dott. Vittorio Loriga, notaio in Cagliari in data 20/01/1999, per il pignoramento immobiliare in danno a , *procedura n°430/1995*, per i seguenti immobili:

IN COMUNE DI SAN VITO

"1) Fabbricato in Via L. Da Vinci composto da due vani, servizio, loggiato e cortile;
2) Magazzino di mq. 78 in Via L. Da Vinci,
Coerente tutti a Via L. Da Vinci, proprietà , proprietà

DATI CATASTALI : in Catasto Foglio 29 mappale 1279 sub. 1 e Foglio 29 mappale 1279 sub. 2" ;

➢ ***Certificazione notarile***, ai sensi della L. 03/08/1998 n°302, per il periodo dal 06/02/1950 al 23/01/1999, rilasciata dal dott. Ernesto Quinto Bassi, notaio in Cagliari in data 19/02/1999, per il pignoramento immobiliare in danno a , *procedura n°513/1995*, per i seguenti immobili:

1) IN COMUNE DI SAN VITO: per l'intera proprietà: negozio sito in via Leonardo da Vinci n. 20, piano terra, distinto in catasto al foglio 29 mappale 1279 sub. 7;
IN COMUNE DI SAN VITO: quota di 1/2 del fabbricato sito in via Leonardo da Vinci di vani 2, servizi e loggiato al piano terra con annesso cortile, distinto in catasto al foglio 29 mappale 1279 sub. 1;
- quota di 1/2 del locale magazzino sito in via L. da Vinci al piano terra, distinto in catasto al foglio 29 mappale 1279 sub. 2 di mq. 78; ;

Firmato Da: FEDLZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

➢ ***Certificazione notarile***, ai sensi della L. 03/08/1998 n°302, per il periodo dal 06/02/1950 al 23/01/1999, rilasciata dal dott. Ernesto Quinto Bassi, notaio in Cagliari in data 19/02/1999, per il pignoramento immobiliare in danno a *procedura n°513/1995*, per i seguenti immobili:

> in danno a
> 1) IN COMUNE DI SAN VITO: per l'intera proprietà: negozio sito in via Leonardo da Vinci n. 20, piano terra, distinto in catasto al foglio 29 mappale 1279 sub. 7;
> IN COMUNE DI SAN VITO: quota di 1/2 del fabbricato sito in via Leonardo da Vinci di vani 2, servizi e loggiato al piano terra con annesso cortile, distinto in catasto al foglio 29 mappale 1279 sub. 1;
> - quota di 1/2 del locale magazzino sito in via L. da Vinci al piano terra, distinto in catasto al foglio 29 mappale 1279 sub. 2 di mq. 78;

Si precisa che questo certificato, sebbene abbia una veste grafica differente, sembra essere un duplicato del precedente.

******

Dall'analisi delle "certificazioni" appena elencate (all. n°3), si rileva che esse risalgono al biennio 1998/1999 e che, tra le stesse, solo quella redatta dal notaio V. Loriga in data 20/01/1999 è estesa anche al nominativo

Per tale motivo ho ritenuto opportuno eseguire delle ispezioni telematiche per nominativo presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*già Conservatoria dei RR.II.*), stampare le note relative alle formalità pregiudizievoli successive all'anno 1998 (*all. n°4*) e, quindi, verificare la presenza di variazioni rispetto a quanto segnalato nelle certificazioni ipotecarie e notarili già in atti.

******

Di seguito si espongono i quadri riepilogativi della "*Provenienza degli immobili*" e delle "*Formalità pregiudizievoli*" gravanti sugli stessi, elaborati confrontando gli accertamenti ipo-catastali contenuti nella suddetta certificazione (*all. n°3*) e quelli eseguiti dalla scrivente (*all. n°4*) per gli immobili oggetto della

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

presente relazione, cioè quelli oggi censiti al catasto fabbricati del comune censuario di San Vito come di seguito riportato:

- *Fg.29 Mapp.1279 Sub.8 - cat. A/2 - 2,5 vani - primo piano;*
- *Fg.29 Mapp.1279 Sub.9 - cat. A/2 - 8 vani - primo piano.*

Provenienza degli immobili

Nel 1950 i signori acquistavano (*atto rogito dal notaio Demurtas il 07/01/1950, rep. n°9831, trascritto a Cagliari il 06/02/1950 vol.2626 pag.19*) un terreno censito al N.C.T. al Fg.29 mappale 637 di 595 mq (*contorno rosso - fig. n°2*).

Figura n°2 - particella 637 nella mappa catastale di impianto

Nel 1971 con atto di divisione (*atto rogito dal notaio Gialanella il 25/08/1971, rep. n°22071, trascritto a Cagliari il 22/09/1971 ai nn°15975/13071*) al signor veniva assegnato un appezzamento di terreno censito al N.C.T. al Fg.29 mappale 953 (*ex 637/b*) di 280 mq. Su quest'area lo stesso edificava un fabbricato, poi censito al catasto fabbricati con il mappale 1279 (*contorno rosso - fig. n°3*).

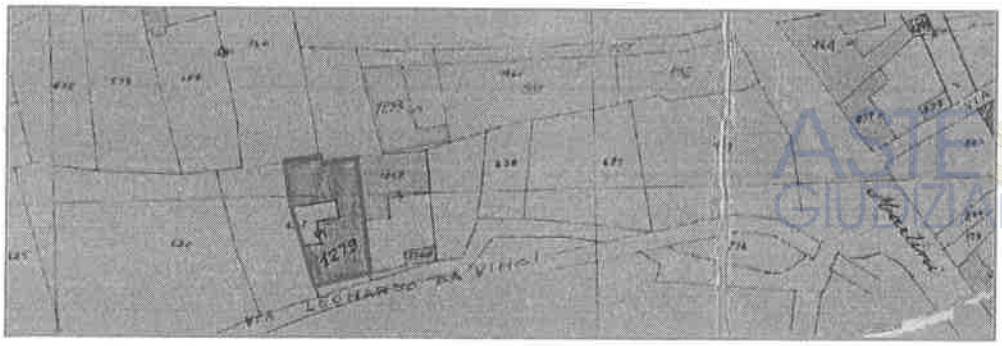


Figura n°3 - particella 637 frazionata e fabbricato nella mappa catastale di impianto

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

Il 27/09/1985 il signor con atto di donazione (*all. n°5*), trasferiva ai figli . in comune e per quote uguali, la piena e perfetta proprietà dell'immobile in San Vito (CA), e testualmente:

«- fabbricato per civile abitazione composto da solo piano terreno, avente accesso dalla via Leonardo da Vinci, costituito da due vani, servizio, loggiato e tratto di cortile pertinenziale;

- nonché annesso locale magazzeno della superficie di circa metri quadrati 78 (settantotto), il tutto confinante con la via Leonardo da Vinci, con proprietà

Quanto sopra è censito al Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

*- **Foglio 29, mappale 1279 sub. 1**, via L. da Vinci, piano terreno, categoria A4, classe 2, vani 4, rendita lire 324;*

*- **Foglio 29, mappale 1279 sub. 2**, via L. da Vinci, piano terreno, categoria C1, classe 2, mq 78, rendita lire 713».*

Così come già esposto nella consulenza tecnica da me redatta (*all. n°6*) e depositata in data 27/05/2011 (*Pratiche edilizie - pagine 5 e 6*), con gli accertamenti condotti presso il Servizio Tecnico del Comune di San Vito ho appurato che *l'immobile oggetto della "C.E. in sanatoria n°126/1991", costituito da tre livelli sovrapposti era stato costruito nell'arco temporale del triennio 1973-1976*.

Nella stessa consulenza tecnica, da me redatta e depositata in data 27/05/2011 (*Pratica catastale - pagine 6, 7, 8 e 9*), ho inoltre appurato che "*i subalterni 1 e 2 del mappale 1279*" (*oggetto dell'atto di donazione del 27/09/1985*) erano stati interessati, subito dopo la stipula dello stesso atto, da variazioni catastali a seguito della presentazione delle "*denunce di variazione nn°2C1 - 3C1 - 4C1 del 04/10/1985*". A pochi giorni dalla donazione del piano terra del fabbricato, per

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

l'effetto di queste tre denunce di variazione, le unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato, ricordo costituito da tre livelli (*piani terra, primo e secondo*) sin dall'anno 1976, risultavano così censite:

1. ***Fg. 29, mapp.1279 sub. 1-4*** *- appartamento al piano terra;*
2. ***Fg. 29, mapp.1279 sub. 2*** *- negozio al piano terra e primo;*
3. ***Fg. 29, mapp.1279 sub. 5-6*** *- appartamento al piano secondo;*

Queste stesse unità immobiliari sono quelle rappresentate nell'elaborato planimetrico del 04/10/1985, ancora disponibile in atti, e di cui l'immagine che segue rappresenta un estratto (*fig. n°4*).

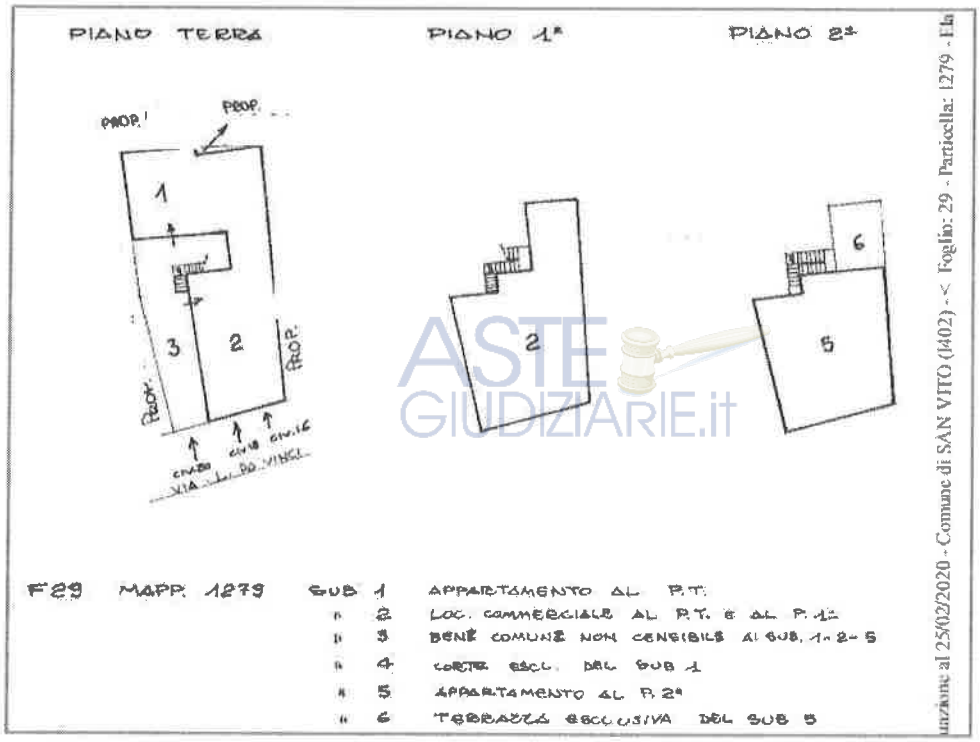


Figura n°4 - elaborato planimetrico del 04/10/1985

Nell'anno 1987, quando oramai gli identificativi catastali del bene donato (*corrispondente al solo piano terra del fabbricato*) erano variati, il notaio Bassi presentava la domanda di voltura n°34/87 per l'atto di donazione stipulato il 27/09/1985, allegando un certificato catastale rilasciato in data 16/09/1985, cioè prima della presentazione delle tre denunce di variazione (*nn°2C1 - 3C1 - 4C1 del 04/10/1985*), le

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

quali avevano modificato anche i dati identificativi degli originari "*subalterni 1 e 2*" del piano terra, cioè i subalterni oggetto della donazione.

Quindi, con la presentazione della quarta denuncia di variazione per frazionamento e ristrutturazione, la "*n°3C1 del 30/01/1991*", il "*subalterno 2*" (*negozio al piano terra e primo - punto 2 del precedente elenco - creato in data 04/10/1985, cioè dopo la donazione del 27/09/1985*) veniva soppresso ed originava i seguenti subalterni:

2.1 Fg. 29, mapp.1279 sub. 7 *- negozio al piano terra;*

2.2 Fg. 29, mapp.1279 sub. 8 *- appartamento al piano primo;*

2.3 Fg. 29, mapp.1279 sub. 9 *- appartamento al piano primo.*

In conclusione, attualmente le unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato sono cinque e sono censite al catasto fabbricati (*all. n°7*), così come si vede dall'immagine che segue estratta dall'elenco degli immobili aggiornato al 24/02/2020 (*fig. n°5*):

Catasto: FABBRICATI
Comune: SAN VITO (I402) (CA)
Foglio: 29
Particella: 1279

Elenco Unità Immobiliari Individuale

N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	29	1279	1					C			
2	29	1279	1		A/4	5	2.5 vani	1000451	71.81	137.500	VIA LEONARDO DA VINCI, 20 Piano T
2	29	1279	4								
3	29	1279	2					C			Piano T
4	29	1279	5					C			
5	29	1279	5		A/2	5	5 vani	1167	325.37	630.000	VIA LEONARDO DA VINCI, 16 Piano 2
5	29	1279	6								
6	29	1279	6					C			
7	29	1279	7		C/1	8	107 mq	1167	1.939.13	3.756.000	VIA LEONARDO DA VINCI, 20 Piano T
8	29	1279	8		A/2	2	2.5 vani	1167	72.30	140.000	VIA LEONARDO DA VINCI, 16 Piano 1
9	29	1279	9		A/2	2	5 vani	1167	231.47	448.000	VIA LEONARDO DA VINCI, 16 Piano 1

Figura n°5 - estratto dell'elenco degli immobili

Tutte queste stesse uu.ii. attualmente sono intestate nel catasto fabbricati ai debitori , così come illustrato da pagina 6 a pagina 9 della mia relazione depositata nell'anno 2011 (*all. n°6*), a seguito del foglio di osservazioni presentato in catasto per abbinare al "*sub 7*" (*negozio al piano terra*) la corretta planimetria. Probabilmente, il fatto che l'ufficio catastale abbia intestato tutti i subalterni, non solo quelli del piano terra (*sub 1-4 e sub.7*), ai debitori deriva dal fatto che gli altri subalterni (*sub 5-6 -- sub.8 -- sub.9*) sono stati generati dalla

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b43f134df4f2f4c79b8

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

soppressione degli originari "*sub.1*" e "*sub.2*", cioè dei subalterni che individuavano il solo piano terra del fabbricato al momento dell'atto di donazione del 27/09/1985 (*all. n°5*), piano terra che a quella data era l'unico, dei tre esistenti, censito in catasto.

In definitiva, con tutti gli accertamenti condotti è emerso che:

- *gli attuali "sub. 1-4" e "sub.7" (campitura magenta - fig. n°5) individuano le u.i. al piano terra del fabbricato, le quali al momento dell'atto di donazione stipulato il 27/09/1985 (all. n°5) erano distinte con i "sub.1" e "sub.2";*
- *le unità immobiliari oggetto della presente relazione (campitura verde - fig. n°5) sono i "subalterni 8 e 9" (due appartamenti al piano primo), ottenuti dalla soppressione del "subalterno 2" (negozio al piano terra e primo), a sua volta originato in data 04/10/1985 a seguito delle variazioni introdotte all'originario "sub.2" al piano terra oggetto, insieme al "sub.1" al piano terra, dell'atto di donazione stipulato il 27/09/1985 a favore dei debitori (all. n°5);*
- *sebbene attualmente tutte le unità immobiliari del fabbricato su tre livelli, (sub 1-4 e sub.7 al piano terra -- sub.8 e sub.9 al piano primo -- sub 5-6 al piano secondo) siano intestate al catasto fabbricati ai debitori solo i "sub. 1-4" e "sub.7" sono ubicati al piano terra, cioè dove si trovavano il "sub.1" ed il "sub.2" oggetto dell'atto di donazione stipulato il 27/09/1985 (all. n°5).*

NOTA: le risultanze appena esposte sembrerebbero confermare il fatto che le due unità immobiliari oggetto del presente incarico, distinte al Catasto Fabbricati - Fg. 29, mapp.1279 sub. 8 et sub. 9, trovandosi al primo piano del fabbricato non siano interessate dal pignoramento, dato che quest'ultimo sembrerebbe riguardare solo le unità immobiliari ubicate al piano terra dello stesso fabbricato, cioè quelle oggetto della donazione a favore dei debitori del

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

27/09/1985 (all. n°5).

«b) predisponga, sulla base dei documenti 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».

Dall'esame delle certificazioni in atti (*all. n°3*), come integrate con le ispezioni ipo-catastali da me effettuate (*all. n°4-7*), sono risultate le seguenti:

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. Procedura n°430/1995.

Con la *esecuzione immobiliare n°430/1995, il* [redacted] procedeva al pignoramento contro [redacted] in ragione della quota di 1/2 ciascuno, dei seguenti beni immobili (*fig. n°6*):

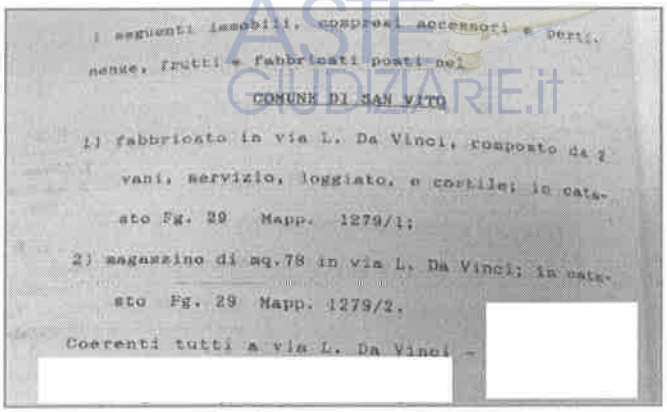

i seguenti immobili, compresi accessori e pertinenze, frutti e fabbricati posti nel
COMUNE DI SAN VITO
1) fabbricato in via L. Da Vinci, composto da 2 vani, servizio, loggiato, e cortile; in catasto Fg. 29 Mapp. 1279/1;
2) magazzino di mq.78 in via L. Da Vinci; in catasto Fg. 29 Mapp. 1279/2.
Coerenti tutti a via L. Da Vinci -

Figura n°6 - estratto dell'atto di pignoramento rep n°1079/1995

La descrizione appena sopra (*fig. n°6*) rimanda ai soli immobili del piano terra oggetto dell'atto di donazione stipulato il 27/09/1985 (*all. n°5*), anche se, come appena visto, nell'anno 1995, il "*subalterno 2*" era già stato trasformato, dal punto di vista catastale, in tre unità immobiliari e più precisamente al "*subalterno 7*" (*negozio al piano terra*), al "*subalterno 8*" (*appartamento al piano primo*) ed al

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134dff4f2f4c79b8

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

"*subalterno 9*" (*appartamento al piano primo*). Quindi, considerato che ha donato, con atto in data 27/09/1985 (*all. n°5*), ai figli solo il piano terra del fabbricato di sua proprietà, che lo stesso fabbricato al momento della stessa donazione era già costituito dai tre livelli fuori terra, dei quali solo il piano terra era censito in catasto, *sembra che il pignoramento si riferisca solo al piano terra del fabbricato e non anche agli attuali "sub. 8 e 9" (den. variaz. n°3C1 del 30/01/1991) del primo piano dello stesso*, ottenuti in seguito al frazionamento del "*sub. 2*", a sua volta originato dalla variazione dell'originario "*sub.2*" (*den. variaz. n°2C1 del 04/10/1985*) oggetto della donazione insieme al "*sub.1*".

Relativamente a questa "procedura n°430/1995", risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1.1 Ipoteca giudiziale

4. ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/1993 - Registro Particolare 610 Registro Generale 4342
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 1439 del 17/02/1993
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SAN VITO(CA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 438 del 20/02/2013

Questa *iscrizione*, pubblicata a favore del e contro si riferisce, ai seguenti immobili:

1	1	COMUNE SAN VITO	CODICE 1402	CAT U	SEZ	FOGLIO 29	PARTIC. 1279	SUB 1	CAT A/4		N. QUADR.	N. VAN 4
		COD. COMUNE	CAT	SEZ	FOGLIO	PARTIC.	SUB	VIA, PIAZZA, N. CIVICO O CONTRADA VIA L. DA VINCI				
1	2	"				"		U 29	1279	2	C/1	78
								3				Pag. 15

Come si vede dall'immagine che precede nel quadro immobili della nota di iscrizione è indicato il "*sub. 2*", che fino alla data del 30/01/1991 catastalmente corrispondeva ad un negozio al piano terra e primo (*fig. n°4*), mentre alla data della stessa iscrizione (*25/02/1993*) catastalmente già corrispondeva ai "*sub.7*" (*negozio al p.t.*), "*sub.8*" (*appartamento al p.1°*) e "*Sub.9*" (*appartamento al p.1°*).

Firmato Da: FED_ZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

***Nota:** In ogni caso la nota di iscrizione sembra riferirsi al solo piano terra del fabbricato che, al momento della donazione del 27/09/1985 era identificato con i "sub.1" e "sub.2".*

1.2 Ipoteca giudiziale in rinnovazione

L'ipoteca giudiziale che precede risulta rinnovata in data 20/02/2013.

17. ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2013 - Registro Particolare 438 Registro Generale 4677
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 1439/1993 del 17/02/1993
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SAN VITO(CA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 610 del 1993

Questa *iscrizione in rinnovazione*, pubblicata a favore del i di e contro si riferisce, ai seguenti immobili:

Immobile n. 1
Comune I402 - SAN VITO (CA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 29 *Particella* 1279 *Subalterno* 1
Sezione urbana - *Foglio* 29 *Particella* 1279 *Subalterno* 4
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 2,5 vani
Indirizzo VIA LEONARDO DA VINCI *N.civico* 16/20
Piano T

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:
Comune I402 - SAN VITO (CA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 29 *Particella* 1279 *Subalterno* 1

Immobile n. 2
Comune I402 - SAN VITO (CA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 29 *Particella* 1279 *Subalterno* 5
Sezione urbana - *Foglio* 29 *Particella* 1279 *Subalterno* 6
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 6 vani
Indirizzo VIA LEONARDO DA VINCI *N.civico* 16
Piano 2

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:
Comune I402 - SAN VITO (CA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 29 *Particella* 1279 *Subalterno* 2

***Nota:** Come si vede dall'immagine che precede nel quadro immobili della nota di iscrizione è erroneamente indicato che il "sub. 5-6" è derivato dal "sub. 2", mentre il "sub.5-6" (appartamento al secondo piano) è stato creato ex novo con la "denuncia di variazione n°4C1 del 04/10/1985". Inoltre, nel quadro degli immobili, oltre al "sub. 1-4", si sarebbe dovuto indicare il "sub.7" (negozio al p.t.),*

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

ma non anche il "sub.8" (appartamento al p.1°) e il "Sub.9" (appartamento al p.1°), poiché questi ultimi due non erano oggetto della donazione che, come detto, aveva riguardato solo il piano terra del fabbricato di proprietà di (padre dei debitori).

1.3 Verbale di pignoramento immobiliare

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/1995 - Registro Particolare 9309 Registro Generale 13939
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1079 del 19/05/1995
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SAN VITO(CA)
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 9438 del 07/05/2015

Questa *trascrizione*, pubblicata a favore del l

e contro , si riferisce, ai seguenti immobili:

1	1	SAN VITO	I402	U	29	1279	1	A/4			4		
				VIA L. DA VINCI									
1	2	"	I402	U	29	1279	2	C/1		78			
				VIA L. DA VINCI									

Come si vede dall'immagine che precede nel quadro immobili della nota di trascrizione è indicato il "*sub. 2*", che fino alla data del 30/01/1991 catastalmente corrispondeva ad un negozio al piano terra e primo (*fig. n°4*), mentre alla data di questa trascrizione già corrispondeva catastalmente *al "sub.7" (negozio al p.t.), al "sub.8" (appartamento al p.1°) ed al "sub.9" (appartamento al p.1°)*.

Nota: *anche nel caso dell'atto di pignoramento la nota di trascrizione sembra riferirsi al solo piano terra del fabbricato che, al momento della donazione era identificato con i "sub.1" e "sub.2", mentre alla data della trascrizione del pignoramento era identificato, invece, solo dai "sub.1-4" e "sub.7".*

2.1 Verbale di pignoramento immobiliare in rinnovazione

Il verbale di pignoramento che precede veniva rinnovato in data 07/05/2015.

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af61104a59b49f134dfd2f4c79b8

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

18. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2015 - Registro Particolare 9438 Registro Generale 11868
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1079/1995 del 19/05/1995
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN RINNOVAZIONE
Immobili siti in SAN VITO(CA)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9309 del 1995

Questa *trascrizione in rinnovazione*, pubblicata a favore del

e contro si riferisce, ai seguenti immobili:

Immobile n. 1					
Comune	I402 - SAN VITO (CA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana -	*Foglio* 29	*Particella*	1279	*Subalterno*	1
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	*Consistenza*	4 vani		
Indirizzo	VIA LEONARDO DA VINCI			*N.civico* -	
Immobile n. 2					
Comune	I402 - SAN VITO (CA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana -	*Foglio* 29	*Particella*	1279	*Subalterno*	2
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	*Consistenza*	-		
Indirizzo	VIA LEONARDO DA VINCI			*N.civico* -	

Come si vede dall'immagine che precede, nel quadro immobili della nota di trascrizione è indicato il "*sub. 2*", che fino alla data del 30/01/1991 catastalmente corrispondeva ad un negozio al piano terra e primo (*fig. n°4*), mentre alla data della trascrizione già corrispondeva catastalmente *al "sub.7" (negozio al p.t.), al "sub.8" (appartamento al p.1°) ed al "sub.9" (appartamento al p.1°).*

Nota: *evidentemente, trattandosi di una nota di trascrizione in rinnovazione, anch'essa sembra riferirsi al solo piano terra del fabbricato che, al momento della donazione era identificato con i "sub.1" e "sub.2", mentre alla data della rinnovazione del pignoramento era identificato, invece, solo dai "sub.1-4" e "sub.7".*

2. Procedura n°513/1995.

Con la *esecuzione immobiliare n°513/1995, il* procedeva al pignoramento contro , oltre che , dei seguenti beni immobili (*fig. n°7*):

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

IN SAN VITO

1) L'intero negozio sito in Via Leonardo Da Vinci N° 20 al piano terra, distinto in catasto al F. 29, mapp. 1279/7;

2) ½ del fabbricato sito in Via Leonardo Da Vinci di vani 2, servizi e loggiato al piano terra con annesso cortile, distinto in catasto al F. 29, mapp. 1279/1, vani 4;

3) ½ del locale magazzino sito in Via Leonardo Da Vinci al piano terra, distinto in catasto al F. 29, mapp. 1279/2 di mq. 78-

Figura n°7 - estratto dell'atto di pignoramento rep n°1307/1995

In questo atto di pignoramento è incluso sia il "*sub. 2*" (*punto 3 della fig. n°7*) che il "*sub.7*" (*punto 1 della fig. n°7*), questo fatto si è verificato a causa della complessità delle vicende catastali che hanno interessato tutti i tre livelli del fabbricato di proprietà di *In ogni caso il bene oggetto di pignoramento è il piano terra dello stesso fabbricato, piano che a quella data era ormai censito con i "sub.1-4" e "sub.7". Quindi, anche questo pignoramento dovrebbe a rigore riferirsi al "sub.1-4" (appartamento al piano terra) e al "sub. 7" (negozio al piano terra)*.

Relativamente a questa "procedura n°513/1995", risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

2.2 Ipoteca giudiziale

5. ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/1993 - Registro Particolare 787 Registro Generale 5494
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 1489 del 23/02/1993
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SAN VITO(CA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 3737 del 04/11/1994

Questa *iscrizione*, pubblicata a favore del . e contro , si riferisce ai seguenti immobili:

1	1	SAN VITO	1402	U	29	1279	1	A				4	VIA LEONARDO DA VINCI
1	2	SAN VITO	1402	U	29	1279	2	K		78			VIA LEONARDO DA VINCI
2	1	SAN VITO	1412	U	29	1279	7	N					VIA LEONARDO DA VINCI N° 20 P.T.

Come per l'atto di pignoramento, anche in questa nota di iscrizione sono

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

indicati sia il "*sub. 2*" (*punto 3 della fig. n°7*) che il "*sub.7*" (*punto 1 della fig. n°7*), a causa della già illustrata complessità delle vicende catastali che hanno interessato tutti i tre livelli del fabbricato di proprietà di

Nota: *la nota di iscrizione sembra riferirsi al solo piano terra del fabbricato che a quella data era ormai censito con i "sub.1-4" e "sub.7".*

2.3 Ipoteca giudiziale

L'ipoteca giudiziale che precede risulta integrata e rettificata con una nota di iscrizione in data 04/11/1994.

6. ISCRIZIONE CONTRO del 04/11/1994 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 22062
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 1489 del 23/02/1993
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SAN VITO(CA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 787 del 1993

Questa *iscrizione in rettifica*, pubblicata a favore del

. e contro si riferisce ai seguenti immobili:

1	1	SAN VITO	1402	U	29	1279	1	A				4
			VIA LEONARDO DA VINCI									
1	2	SAN VITO	1402	U	29	1279	2	M		78		
			VIA LEONARDO DA VINCI									
2	1	SAN VITO	1402	U	29	1279	7	N				
			VIA LEONARDO DA VINCI N° 20 P.T.									

Per questa rettifica di ipoteca vale quanto già evidenziato per la precedente.

Nota: *questa ipoteca giudiziale iscritta il 10/03/1993, come rettificata in data 04/11/1993, non risulta rinnovata prima dello scadere del ventennio.*

2.4 Verbale di pignoramento immobiliare

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/1995 - Registro Particolare 11161 Registro Generale 16763
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 1307 del 13/06/1995
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SAN VITO(CA)
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 12155 del 19/06/2015

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

Questa *trascrizione*, pubblicata a favore del , e contro , si riferisce ai seguenti immobili:

1	1	SAN VITO	1402	U	29	1279	1	A	IL CONSERV. REGG. 4 (D.ssa Silvana Sal)				
				VIA LEONARDO DA VINCI									
1	2	SAN VITO	1402	U	29	1279	2	N		78			
				VIA LEONARDO DA VINCI									
2	1	SAN VITO	1402	U	29	1279	7	N					
				VIA LEONARDO DA VINCI N. 20 P.T.									

Anche in questa nota di trascrizione sono indicati sia il "*sub. 2*" (*punto 3 della fig. n°7*) che il "*sub.7*" (*punto 1 della fig. n°7*), questo fatto si è verificato a causa della complessità delle vicende catastali che hanno interessato tutti i tre livelli del fabbricato di proprietà di . *In ogni caso il bene oggetto di pignoramento è il piano terra dello stesso fabbricato, piano che a quella data era ormai censito con i "sub.1-4" e "sub.7". Quindi, anche questo pignoramento dovrebbe a rigore dovrebbe riferirsi al "sub.1-4" (appartamento al piano terra) e al "sub. 7" (negozio al piano terra).*

2.5 Verbale di pignoramento immobiliare in rinnovazione

Il verbale di pignoramento veniva rinnovato in data 19/06/2015.

19. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/2015 - Registro Particolare 12155 Registro Generale 15421
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 1307 del 13/06/1995
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IN RINNOVAZIONE
Immobili siti in SAN VITO(CA)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11161 del 1995

Questa *trascrizione in rinnovazione*, pubblicata a favore del .. e contro , si riferisce ai seguenti immobili:

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	I402 - SAN VITO (CA)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	*Foglio* 29	*Particella*	1279	*Subalterno*	1	
Sezione urbana	-	*Foglio* 29	*Particella*	1279	*Subalterno*	4	
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		*Consistenza*	-			
Indirizzo	VIA LEONARDO DA VINCI				*N.civico*	16/20	
Piano	T						

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	I402 - SAN VITO (CA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	*Foglio* 29	*Particella*	1279	*Subalterno*	1

Immobile n. 2

Comune	I402 - SAN VITO (CA)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	*Foglio* 29	*Particella*	1279	*Subalterno*	5	
Sezione urbana	-	*Foglio* 29	*Particella*	1279	*Subalterno*	6	
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		*Consistenza*	-			
Indirizzo	VIA LEONARDO DA VINCI				*N.civico*	16/20	
Piano	2						

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	I402 - SAN VITO (CA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	*Foglio* 29	*Particella*	1279	*Subalterno*	2

Immobile n. 3

Comune	I402 - SAN VITO (CA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	*Foglio* 29	*Particella*	1279	*Subalterno*	8
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		*Consistenza*	-		
Indirizzo	VIA LEONARDO DA VINCI				*N.civico*	-
Piano	1					

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	I402 - SAN VITO (CA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	*Foglio* 29	*Particella*	1279	*Subalterno*	2

Immobile n. 4

Comune	I402 - SAN VITO (CA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	*Foglio* 29	*Particella*	1279	*Subalterno*	9
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		*Consistenza*	-		
Indirizzo	VIA LEONARDO DA VINCI				*N.civico*	-
Piano	1					

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	I402 - SAN VITO (CA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	*Foglio* 29	*Particella*	1279	*Subalterno*	2

Immobile n. 5

Comune	I402 - SAN VITO (CA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	*Foglio* 29	*Particella*	1279	*Subalterno*	7
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE		*Consistenza*	-		
Indirizzo	VIA LEONARDO DA VINCI				*N.civico*	-
Piano	T					

Come si vede dall'immagine che precede nel quadro immobili della nota di trascrizione del pignoramento in rinnovazione sono indicati tutti i subalterni di cui è costituito attualmente il fabbricato su tre livelli, cioè i "*sub. 1-4*" (*appartamento al p.t.*), "*sub.7*" (*negozio al p.t.*), *piano terra oggetto della donazione del 27/09/2021 a favore dei debitori, "sub.8" (appartamento al p.1°), "sub.9" (appartamento al p.1°) e*

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

"sub.5-6" (appartamento al p.2°) rimasti nella disponibilità dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, cioè

3. Procedura n°817/1995.

Con la *esecuzione immobiliare n°817/1995, la società* procedeva al pignoramento contro , dei seguenti beni immobili (*fig. n°8*):

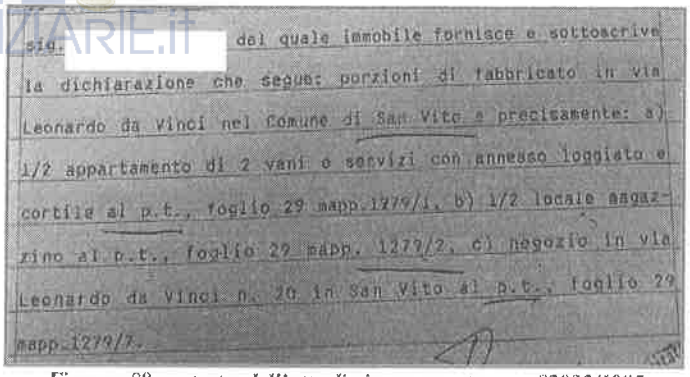

sig. dal quale immobile fornisce e sottoscrive la dichiarazione che segue: porzioni di fabbricato in via Leonardo da Vinci nel Comune di San Vito e precisamente: a) 1/2 appartamento di 2 vani e servizi con annesso loggiato e cortile al p.t., foglio 29 mapp.1279/1, b) 1/2 locale magazzino al p.t., foglio 29 mapp. 1279/2, c) negozio in via Leonardo da Vinci n. 20 in San Vito al p.t., foglio 29 mapp.1279/7.

Figura n°8 - estratto dell'atto di pignoramento rep n°2032/1995

Anche in questo terzo atto di pignoramento è incluso sia il "*sub. 2*" (*punto b della fig. n°8*) che il "*sub.7*" (*punto c della fig. n°8*), questo fatto si è verificato a causa della complessità delle vicende catastali che hanno interessato tutti i tre livelli del fabbricato di proprietà di . *In ogni caso il bene oggetto di pignoramento è il piano terra dello stesso fabbricato, piano che a quella data era ormai censito con i "sub.1-4" e "sub.7". Quindi, anche questo pignoramento dovrebbe a rigore riferirsi al "sub.1-4" (appartamento al piano terra) e al "sub. 7" (negozio al piano terra).*

Relativamente a questa "procedura n°817/1995", risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

3.1 Verbale di pignoramento immobiliare

9.	TRASCRIZIONE CONTRO del 18/01/1996 - Registro Particolare 1237 Registro Generale 1583 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2032 del 26/09/1995 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SAN VITO(CA) Nota disponibile in formato immagine

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

Questa *trascrizione*, pubblicata a favore della società -

, si riferisce ai seguenti immobili:

1	1	SAN VITO	I402	N	29	1279/1	A		4
				VIA LEONARDO DA VINCI					
2	1	SAN VITO	"	U	29	1279/2	C2	78	
				VIA LEONARDO DA VINCI					
3	1	SAN VITO	"	U	29	1279/7	C2		
				VIA LEONARDO DA VINCI				Piano 34	

Nota: *questo verbale di pignoramento, trascritto il 18/01/1996, non risulta rinnovato prima dello scadere del ventennio.*

4. Ipoteca legale derivante da ricorso per intervento nella procedura esecutiva di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.

16. ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2011 - Registro Particolare 3303 Registro Generale 18090
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA Repertorio 480/2511 del 26/05/2011
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Immobili siti in SAN VITO(CA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Questa *iscrizione*, pubblicata a favore della società *Equitalia Servizi di riscossione S.p.A. e contro* , si riferisce ai seguenti immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I402 - SAN VITO (CA)
Catasto TERRENI
Foglio 43 *Particella* 71 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 19 are 70 centiare

Immobile n. 2
Comune I402 - SAN VITO (CA)
Catasto TERRENI
Foglio 44 *Particella* 1073 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 8 are 21 centiare

Immobile n. 3
Comune I402 - SAN VITO (CA)
Catasto TERRENI
Foglio 44 *Particella* 1074 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 18 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune I402 - SAN VITO (CA)
Catasto TERRENI
Foglio 18 *Particella* 288 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 56 are 12 centiare

Immobile n. 2
Comune I402 - SAN VITO (CA)
Catasto TERRENI
Foglio 18 *Particella* 290 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 3 are 66 centiare

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

Unità negoziale n.	3						
Immobile n.	1						
Comune	I402 - SAN VITO (CA)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	29	Particella	1279	Subalterno	5
Sezione urbana	-	Foglio	29	Particella	1279	Subalterno	6
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			Consistenza	6,0 vani		

Nota: *questa iscrizione di ipoteca legale, non sembra riguardare le unità immobiliari oggetto della presente consulenza, cioè i "subalterni 8 e 9" (appartamenti al p.1°), ma solo il "sub.5-6" (appartamento al p.2°).*

*****

Ora dall'esame della documentazione ipo-catastale in atti (all. n°3), così come integrata dalla scrivente CTU (all. n°4-7), sono emerse le particolarità, già esposte nella risposta al precedente quesito, che si ritiene opportuno riepilogare nel seguente elenco:

- ***il bene donato da ai figli con atto in data 27/09/1985 (all. n°5), era il piano terra di un maggior fabbricato, edificato dal donante in un arco temporale compreso tra gli anni 1973 e 1976;***
- ***al momento della stessa donazione (27/09/1985) era già costituito da tre livelli, come si desume dalle dichiarazioni allegate alla "pratica di condono prot. n°7120" (all. n°8);***
- ***al momento della donazione solo il piano terra donato ai debitori era censito in catasto fabbricato al Foglio 29 come Mappale 1279, Sub.1 e Sub.2;***
- ***gli attuali "sub. 1-4" e "sub.7" individuano le u.i. al piano terra del fabbricato che al momento dell'atto di donazione stipulato il 27/09/1985 erano distinte rispettivamente con i "sub.1" e "sub.2".***

*****

Ora, per quanto concerne le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, come appena sopra elencate, si evidenzia che:

❖ ***nella procedura n°430/1995, risultano rinnovate sia l'iscrizione***

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

dell'ipoteca giudiziale a favore del che la trascrizione dell'atto di pignoramento a favore dello stesso istituto;

- ***nella procedura n°513/1995, risulta iscritta una ipoteca giudiziale a favore del ma la stessa non risulta rinnovata entro lo scadere del ventennio; mentre risulta rinnovata la trascrizione dell'atto di pignoramento a favore dello stesso istituto;***
- ***nella procedura n°817/1995. risulta la trascrizione dell'atto di pignoramento a favore della società ma la stessa non risulta rinnovata entro lo scadere del ventennio;***
- ***in ogni caso, tutte le formalità pregiudizievoli sembrano riferirsi esclusivamente alle unità immobiliari del piano terra del fabbricato di tre piani, cioè gli attuali "sub.1-4" e "sub.7", ma non anche alle unità immobiliari del primo piano dello stesso fabbricato, cioè agli attuali "sub.8" e "sub.9".***

*«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».*

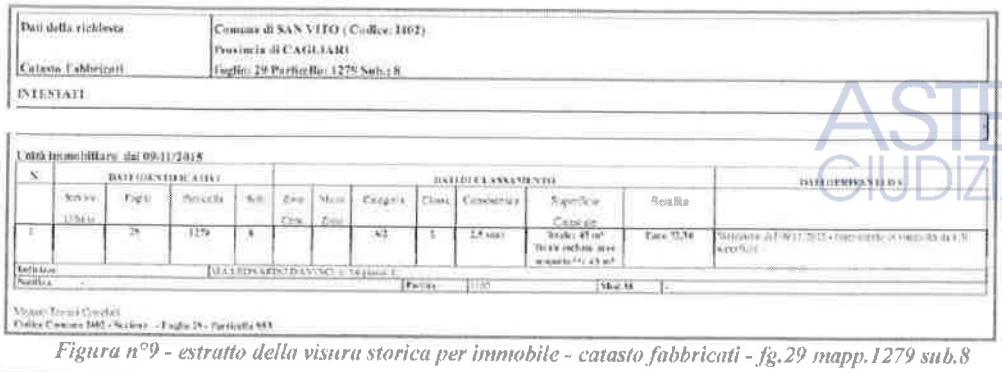
ACCERTAMENTI CATASTALI sulle UNITA' IMMOBILIARI

San Vito - Catasto Fabbricati - Foglio 29 Mappale 1279 Sub. 8 e Sub.9

Con le ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Servizi Catastali (*terreni e fabbricati*) e dall'analisi dei documenti allegati all'incartamento, ho accertato che le unità immobiliari oggetto della presente consulenza, a febbraio del 2020, risultavano così censite al *catasto fabbricati* (*fig. n°10-11 - all. n°7*):

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 242: ef6104a59949f134df4f2f4c79b8

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



Dati della richiesta	Comune di SAN VITO (Codice: I402)
	Provincia di CAGLIARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 29 Particella: 1279 Sub.: 8

INTESTATI

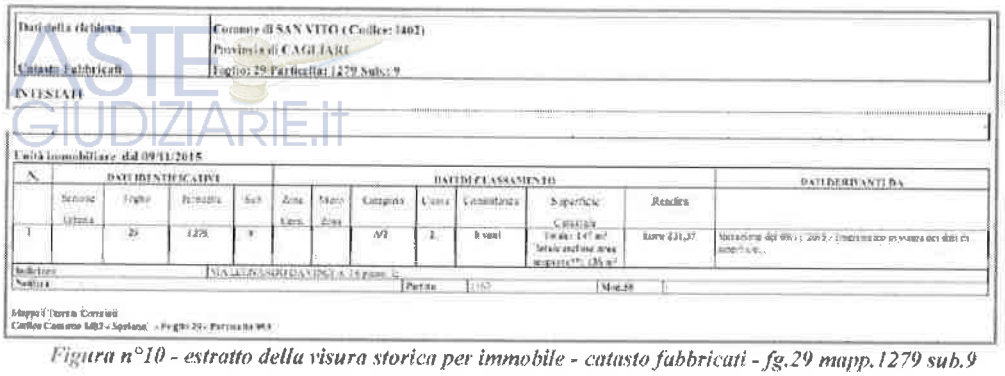
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1279	8			A/2	1	2,5 vani	Totale: 45 m² Totale escluse aree scoperte**: 45 m²	Euro 77,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione
Sede
Partita 1150 Mod.58

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I402 - Sezione - - Foglio 29 - Particella 953

Figura n°9 - estratto della visura storica per immobile - catasto fabbricati - fg.29 mapp.1279 sub.8



Dati della richiesta	Comune di SAN VITO (Codice: I402)
	Provincia di CAGLIARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 29 Particella: 1279 Sub.: 9

INTESTATI

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1279	9			A/2	2	3 vani	Totale: 147 m² Totale escluse aree scoperte**: 136 m²	Euro 232,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione
Sede
Partita 1150 Mod.58

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I402 - Sezione - - Foglio 29 - Particella 953

Figura n°10 - estratto della visura storica per immobile - catasto fabbricati - fg.29 mapp.1279 sub.9

A quella stessa data (*febbraio 2020*), le stesse unità immobiliare non risultavano ancora introdotte in mappa, così come si vede nell'immagine che segue (*contorno rosso nella fig. n°11*):

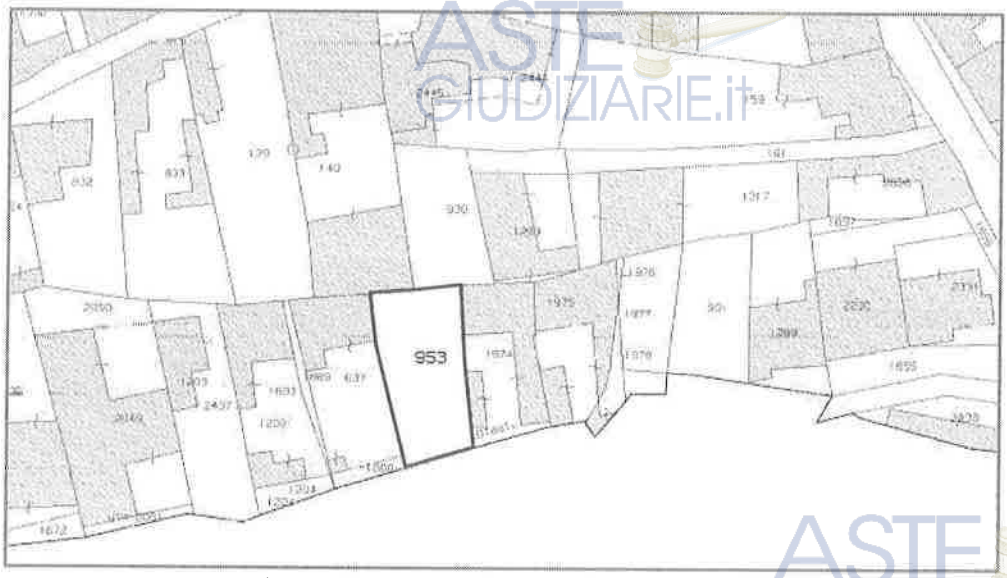


Figura n°11 - estratto della mappa del catasto terreni

Per entrambe le uu.ii. risultano, depositate in atti, anche le planimetrie, di cui per comodità si riportano gli estratti (*fig. n°12-13*):

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

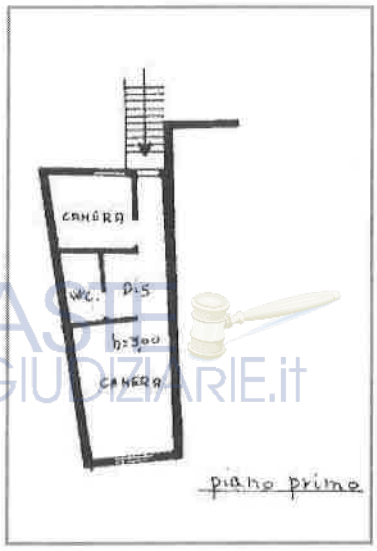


Figura n°12 - estratto della planimetria del sub.8

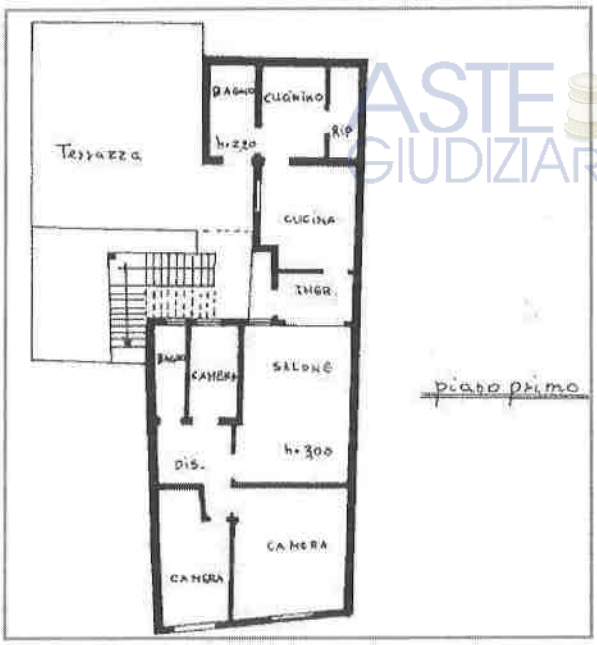


Figura n°13 - estratto della planimetria del sub.9

Con tutti gli accertamenti catastali svolti, è stato possibile appurare che queste due u.ii. (*campitura verde - fig. n°14*), sono ubicate al primo piano di un maggior fabbricato edificato su tre livelli, costituito complessivamente da cinque uu.ii. (*fig. n°14*).

Catasto: FABBRICATI
Comune: SAN VITO (I402) (CA)
Foglio: 29
Particella: 1279

Elenco Unità Immobiliari Individuate

N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	29	1279	1					C			
2	29	1279	1		A/4	1	2,5 vani	1000451	71,01	137,500	VIA LEONARDO DA VINCI, 20 Piano T
2	29	1279	4								
3	29	1279	2					C			Piano T
4	29	1279	5					C			
5	29	1279	5		A/2	6	6 vani	1167	325,37	630,000	VIA LEONARDO DA VINCI, 16 Piano 2
5	29	1279	6								
6	29	1279	6					C			
7	29	1279	7		C/1	6	107 mq	1167	1.934,13	3.745.000	VIA LEONARDO DA VINCI, 20 Piano T
8	29	1279	8		A/2	2	2,5 vani	1167	72,36	140.000	VIA LEONARDO DA VINCI, 16 Piano T
9	29	1279	9		A/2	2	3 vani	1167	217,37	345.000	VIA LEONARDO DA VINCI, 16 Piano T

Figura n°14 - estratto dell'elenco dei subalterni del mappale 1279

Tale fabbricato insiste sul lotto censito al catasto terreni come mappale 953 (*ex 637/b*) del foglio 29 (*fig. n°15*), catastalmente ancora intestato a

Dati della richiesta — Comune di SAN VITO (Codice: I402) — Provincia di CAGLIARI
Catasto Terreni — Foglio: 29 Particella: 953

INTESTATO

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) Ettari Are Ca	Deduz.	Partita Dominicale	Agrario	
1	29	953		-	SEMINATIVO 2	02 00		Euro 1,04 L. 2.000	Euro 0,65 L. 1.250	Impianto meccanografico del 14/05/1985

Notifica — Partita — Mod.

Figura n°15 - estratto della visura storica per immobile - catasto terreni - fg.29 mapp.953

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

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

L'unico atto di provenienza ultraventennale è l'atto di donazione (*all. n°5*) a rogito notaio Ernesto Quinto Bassi, rep. 31925 del 27/09/1985, registrato a Cagliari il 17/10/1985 al n°13110, trascritto a Cagliari il 24/10/1985 ai nn°13949/19004.

Tuttavia si ribadisce il fatto che questa donazione riguarda il solo piano terra del maggior fabbricato e non anche il primo piano dello stesso, il quale è attualmente censito al Catasto Fabbricati - Foglio 29 Mappale 1279 Sub. 8 e Sub.9 e, peraltro, alla data della donazione risultava già edificato.

«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.».*

Nel fascicolo della procedura non risulta presente il "*certificato di stato civile*" degli esecutati. Pertanto, in ottemperanza al quesito, è stato richiesto all'ufficio anagrafe del comune di San Vito il "*certificato di stato civile*" e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, il "*certificato di matrimonio*".

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b3

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

In data 16/03/2020 il Servizio Anagrafe del comune di San Vito trasmetteva, a mezzo pec (*all. n°9*), il "*certificato di stato civile*" per ognuno dei due debitori, precisando che gli stessi avevano contratto matrimonio in altri comuni (*Villaputzu - Muravera*), così come si legge nell'immagine che segue estratta dalla nota di accompagnamento degli stessi certificati (*fig. n°16*):

> In riferimento alla vostra richiesta di certificazioni, di stato civile e di matrimonio, relative ai Sigg. il comunica quanto segue:
>
> all'anagrafe di questo Comune risulta divorziato in data questo comune è impossibilitato al rilascio dell'estratto di matrimonio in quanto il matrimonio del è stato celebrato a Villaputzu, e pertanto il Comune di Villaputzu avendo l'atto originale del matrimonio è l'unico che puo rilasciare l'Estratto di Matrimonio con le relative annotazioni;
>
> all'anagrafe di questo Comune risulta coniugato con questo Comune è impossibilitato al rilascio dell'Estratto di Matrimonio con le Annotazioni a Margine, in quanto il Comune che lo può rilasciare è il Comune di Muravera, dove è stato registrato l'atto.

Figura n°16 - estratto della nota trasmessa dal Servizio anagrafe del comune di San Vito

Pertanto, in data 07/04/2020 inoltravo al comune di Villaputzu (*per*) e Muravera (*per*), le richieste di rilascio del certificato di matrimonio per ciascuno degli esecutati. Tali certificati venivano rilasciati rispettivamente in data 14/04/2020 (*all. n°10*) ed in data 08/04/2020 (*all. n°11*).

Dalle certificazioni rilasciate dai comuni di San Vito (*all. n°9*), Villaputzu (*all. n°10*) e Muravera (*all. n°11*) si apprende che:

- ***, è divorziato. Infatti, in data ha contratto matrimonio, in comune di Villaputzu, con (Villaputzu,), gli effetti civili di detto matrimonio sono cessati con la "sentenza n°1451/2016" pronunciata in data 10/05/2016 dal Tribunale Civile di Cagliari. Inoltre, nel certificato rilasciato dal comune di Villaputzu è annotato che con atto in data 16/04/1999 rogito del notaio dott. Felice Contu gli sposi hanno scelto la separazione dei beni.***

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

- **, ivi residente nella via Leonardo da Vinci n°20, è coniugato. Infatti, in data ha contratto matrimonio, in comune di Muravera, con (. Nello stesso certificato non risultano annotazioni.**

2.3 QUESITO n°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.)».

Come già detto l'oggetto della presente consulenza sono due unità immobiliari a destinazione residenziale, al primo piano di un maggior fabbricato trilivelli (*piani terra-primo-secondo*), ubicato nel centro abitato di San Vito (SU), nella via Leonardo da Vinci n°20.

Le stesse unità immobiliari sono state rilevate e fotografate in occasione del sopralluogo eseguito presso le stesse in data 09/02/2021.

Per quanto riguarda la descrizione delle unità immobiliari in esame, si ritiene di dover attendere l'autorizzazione del G.E. a proseguire con l'incarico assegnato dato che, con tutti gli accertamenti eseguiti e fin qui esposti, le due unità immobiliari a destinazione residenziale (Fg.29, Mapp.1279, Sub.8 e 9, cat. A/2) non sembrerebbero essere oggetto del pignoramento.

2.4 QUESITO n°4

*«**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento*

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

*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».*

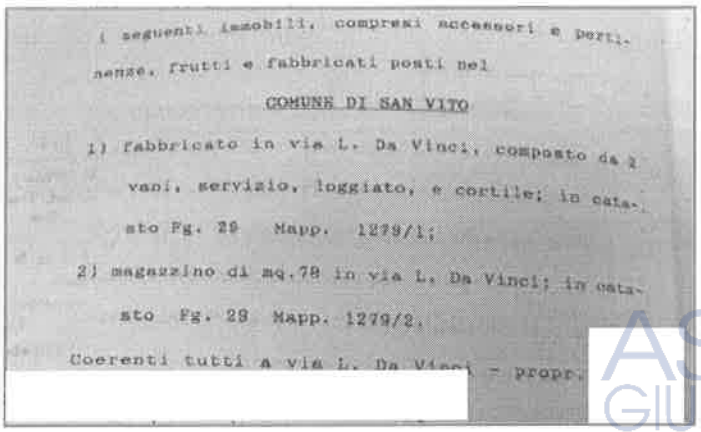
Come già detto, le procedure esecutive in danno ai signori Fanni Fabrizio e Franco sono quelle elencate nella sottostante tabella:

n°	*R. Esec. n°*	*Atto pignoramento rep. n°*	*Creditore proc. / interv.*	*Debitore/i*	*Ubicazione immobili*
2	*430/1995*	*1079 del 19/05/1995*			*San Vito*
3	*513/1995*	*1307 del 08/06/1995*			*San Vito*
4	*817/1995*	*2032 del 26/09/1995*			*San Vito*

Più precisamente, con la *esecuzione immobiliare n°430/1995,*

procedeva al pignoramento contro

, in ragione della quota di 1/2 ciascuno, dei seguenti beni immobili (*fig. n°17*):


i seguenti immobili, compresi accessori e pertinenze, frutti e fabbricati posti nel

COMUNE DI SAN VITO

1) fabbricato in via L. Da Vinci, composto da 2 vani, servizio, loggiato, e cortile; in catasto Fg. 29 Mapp. 1279/1;

2) magazzino di mq.78 in via L. Da Vinci; in catasto Fg. 29 Mapp. 1279/2.

Coerenti tutti a via L. Da Vinci - propr.

Figura n°17 - estratto dell'atto di pignoramento rep n°1079/1995

Quindi, con la *esecuzione immobiliare n°513/1995, il*

procedeva al pignoramento contro dei seguenti beni

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

immobili (*fig. n°18*):

DI PROPRIETA' DI FANNI FABRIZIO

IN SAN VITO

1) L'intero negozio sito in Via Leonardo Da Vinci N° 20 al piano terra, distinto in catasto al F. 29, mapp. 1279/7;

2) ½ del fabbricato sito in Via Leonardo Da Vinci di vani 2, servizi e loggiato al piano terra con annesso cortile, distinto in catasto al F. 29, mapp. 1279/1, vani 4;

3) ½ del locale magazzino sito in Via Leonardo Da Vinci al piano terra, distinto in catasto al F. 29, mapp. 1279/2 di mq. 78.-

Figura n°18 - estratto dell'atto di pignoramento rep n°1307/1995

Infine, con la *esecuzione immobiliare n°817/1995, la società* procedeva al pignoramento contro , dei seguenti beni immobili (*fig. n°19*):

di voler sottoporre ad esecuzione l'immobile di proprietà del sig. del quale immobile fornisce e sottoscrive la dichiarazione che segue: porzioni di fabbricato in via Leonardo da Vinci nel Comune di San Vito e precisamente: a) 1/2 appartamento di 2 vani e servizi con annesso loggiato e cortile al p.t., foglio 29 mapp.1279/1, b) 1/2 locale magazzino al p.t., foglio 29 mapp. 1279/2, c) negozio in via Leonardo da Vinci n. 20 in San Vito al p.t., foglio 29 mapp.1279/7.

Figura n°19 - estratto dell'atto di pignoramento rep n°2032/1995

Ora, come già esposto nelle pagine precedenti, *tutti gli atti di pignoramento (all. n°12) si riferiscono a delle unità immobiliari ubicate al piano terra del fabbricato (attualmente censite al Catasto fabbricati foglio 29, mapp.1279 sub. 1-4 et sub.7) e non anche a quelle del primo piano dello stesso fabbricato (attualmente censite al Catasto fabbricati foglio 29, mappali. 1279 sub. 8 et sub.9), queste ultime oggetto della presente relazione.*

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

Pertanto, in risposta al quesito, il caso in questione non sembrerebbe ricadere in nessuno dei casi ipotizzati, poiché gli immobili pignorati (attuali sub.1-4 et sub.7) si trovano al piano terra del fabbricato, mentre quelli oggetto del presente incarico (attuali sub.8 et sub.9) si trovano al primo piano dello stesso fabbricato.

2.5 QUESITO n°5

*«**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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.»*

Per quanto riguarda la verifica circa la necessità di eseguire o meno variazioni catastali sulle unità immobiliari in esame, si ritiene di dover attendere l'autorizzazione del G.E. a proseguire con l'incarico assegnato dato che, con tutti gli accertamenti eseguiti e fin qui esposti, le due unità immobiliari a destinazione residenziale (Fg.29, Mapp.1279, Sub.8 e 9, cat. A/2) non sembrerebbero ricadere nel pignoramento.

2.6 QUESITO n°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,*

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

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 6°, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dall'art. 46, comma 5° del D.P.R. 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».*

La risposta al presente quesito è esposta di seguito per punti.

2.6.1 «indichi *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; .....»*

Per il caso in questione, pur trattandosi di un fabbricato, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (all. n°13), per accertare la presenza di ulteriori vincoli, subentrati posteriormente all'approvazione del vigente strumento urbanistico, cioè del "Programma di Fabbricazione", pubblicata sul BURAS n°21 del 12/06/1972.

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

Dal suddetto certificato è risultato che (*fig. n°20*):

Fg	Mapp	Zona	ricadente all'interno di:
29	1279 sub 8 1279 sub 9	B	- fascia costiera dell'ambito di paesaggio n° 25 "Bassa Valle del Flumendosa" del Piano Paesaggistico Regionale; - perimetrazione n° 7 del Parco Geominerario Storico Ambientale della Sardegna ai sensi dell' art 17 del D.M. Ambiente e Tutela Territorio n° DEC/SCN/990 del 16.10.2001.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

"Zona B - Completamento Residenziale"
Sono consentite le nuove costruzioni, le demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni nel rispetto dei seguenti indici:

Fabbricabilità fondiaria	3,00	mc/mq
Indice di copertura	0,65	mq/mq
Altezza massima	10,50	mt
Distacco tra pareti finestrate	8,00	mt
Distacco tra pareti non finestrate	6,00	mt
Distacco minimo assoluto	3,00	mt
Distacco minimo da strade pubbliche in caso di costruzione in arretramento	4,00 mt o in aderenza	
Cortili, dimensioni minime	½ altezza fabbricato con minimo mt.4,00	

Tutti gli immobili sopra riportati non risultano essere soggetti ad usi civici, come accertato nel Decreto del Commissario Regionale per gli Usi Civici n° 281 del 31.03.1942.

Gli immobili ricadenti all'interno di aree percorse da incendi sono soggetti alle prescrizioni e limitazioni imposte dalla legge 21 Novembre 2000, n° 353.

Per le distanze:
- dal nastro stradale si dovrà osservare la normativa di cui al D.A.LL.PP. 1 Aprile 1968 n° 1404 e successive modifiche con D.P.R. 16 Dicembre 1992, n° 495 e successive modifiche;
- da compluvi e corsi d'acqua si dovranno osservare ed avviare le procedure imposte dal Regio Decreto 25 Luglio 1904, n° 523.

Figura n°20 - estratto del Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Vito

Come si vede, secondo "*Programma di Fabbricazione*" vigente nel comune di San Vito, l'immobile ricade in zona urbanistica "*B - di completamento residenziale*" (*fig. n°21*).

Figura n°21 - inquadramento urbanistico dell'immobile

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

Per le modalità di intervento in questa zona si rimanda alle direttive e prescrizioni contenute nell'art.95b del "*Regolamento Edilizio*", oltre che alle norme urbanistiche sovraordinate al P. di F., quali il "*Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF)*", "*Piano Paesaggistico Regionale (PPR) - Fascia costiera - Parco Geominerario Ambientale e storico - Ambiti di paesaggio: 25 Bassa valle del Flumendosa - Espansioni fino agli anni '50*", il "*Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena (PGRA-P)*".

***2.6.2 «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; **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 6°, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dall'art. 46, comma 5° del D.P.R. del 6 giugno 2001, n°380, specificando il costo*

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134dff4f2f4c79b8

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

*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».*

Con le indagini svolte presso il Comune di San Vito (*Servizi di Edilizia Privata e di Condono Edilizio*), in occasione dei due precedenti incarichi (*relazioni depositate negli anni 2011 e 2013*), avevo accertato che per il fabbricato, a cui appartengono anche le uu.ii. (*sub.8 e 9 -appartamenti al p.1°*) oggetto della presente relazione, ubicato nella via Leonardo da Vinci nn°16/18/20, esistevano diverse pratiche edilizie.

Le risultanze di questi accertamenti sono di seguito integralmente riportate (*testo ombreggiato*):

Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del comune di San Vito (CA) per il fabbricato in esame risulta che in data 13/12/1969 il signor presenta una prima richiesta di licenza edilizia per la costruzione di una casa a due piani (*terra e primo*). Nel 1972 (*p.e. n°574 del 1972*) lo stesso proprietario richiede una autorizzazione per la sanatoria del piano terra e la costruzione del primo piano del medesimo fabbricato. Si precisa che la prima richiesta è archiviata con la p.e. n°574/72.

Nel 1973 (*p.e. n°748 del 1973*) il signor richiede ed ottiene dal comune di San Vito l'autorizzazione per la ristrutturazione e l'ampliamento di un negozio sito in via L. da Vinci, cioè per la modifica di parte del piano terra, la costruzione del piano primo e del sottotetto del medesimo fabbricato. Confrontando gli elaborati progettuali allegati a quest'ultima richiesta con quelli del 1972, si nota la conferma dell'esistenza del piano terra, adibito ad abitazione e a negozio, ed anche l'intenzione di realizzare un primo piano ed un sottotetto da

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

adibire a negozio.

Nel 1991 il sig. ritira la concessione edilizia in sanatoria n°126 del 16/04/1991, richiesta il 29/09/1986 con il modello 47/1985-A n°126, ai sensi della L. n°47/85 e della L.R. n°23/85 e s.m. e i.. A questa domanda di condono il signor allega una vista fotografica rappresentante l'esterno dello stabile (*fotografia istantanea Polaroid*), la dichiarazione personale sostitutiva dell'atto di notorietà, con cui egli dichiara testualmente che *«i lavori realizzati in difformità della concessione edilizia n°748 del 03/08/1973 relativi al fabbricato uso abitazione sito in via da Vinci sono stati iniziati nell'anno 1973 ed ultimati nel 1975»*, due tavole progettuali e le denunce di variazione presentate al catasto urbano il 04/10/1985 relative all'accatastamento dei tre piani del fabbricato.

Quest'ultima pratica edilizia appare a chi scrive la più rilevante, poiché nella stessa sono contenute, oltre alla rappresentazione grafica e fotografica del fabbricato, anche dichiarazioni sulla data di costruzione dello stesso fabbricato. Dalle tavole progettuali allegate a questa concessione si apprende che il fabbricato, costituito da tre livelli sovrapposti, ha due unità immobiliari al piano terra (*una ad uso abitazione ed una ad uso negozio*), altre due unità ad uso abitazione al primo piano ed un'unica unità a destinazione residenziale al secondo ed ultimo piano. Dalle stesse tavole si legge l'esistenza di un cortiletto interno a cui si accede da un ingresso carrabile posto sulla via da Vinci, nel quale si trova il vano scala che conduce alle unità dei piani primo e secondo ed attraverso il quale si accede sia all'unità a destinazione residenziale posta sul fondo del lotto che al negozio fronte strada.

Infine, nel 1992 hiede ed ottiene dal comune di San Vito l'autorizzazione per la realizzazione della recinzione della terrazza al secondo

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

piano e del parapetto del vano scala, entrambi in muratura (*p.e. n°2436/1992*). In questo progetto è confermata la destinazione residenziale dell'ultimo piano dell'edificio ubicato in via L. da Vinci. È opportuno osservare che tutte le pratiche edilizie riguardanti il fabbricato sono intestate al signo.

*****

Gli accertamenti condotti in quella occasione possono essere considerati ancora validi dato che, attualmente, agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Vito (SU) non risultano altre pratiche edilizie oltre a quelle già indicate, così come attestato dallo stesso ufficio a seguito dell'istanza da me presentata in data 26/02/2020 (all. n°14).

*****

Di fatto, di tutte le pratiche edilizie esaminate, come appena sopra elencate, quella più significativa ai fini della verifica richiesta dal quesito è la penultima, cioè la "*concessione edilizia in sanatoria n°126 del 16/04/1991*", che pertanto si produce sotto forma di allegato alla presente relazione (*all. n°8*).

Infine, per il maggior fabbricato e per le uu.ii. oggetto della presente consulenza non risulta richiesto e rilasciato il "*certificato di agibilità*".

*****

Prima ancora di procedere all'esposizione degli esiti della verifica dell'immobile, ritengo sia opportuno far presente che secondo la normativa vigente in materia, gli abusi edilizi di immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive possono essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario nel caso in cui si verifichino *contemporaneamente* le seguenti condizioni:

- le ragioni del credito per cui si procede con l'esecuzione devono essere anteriori al 02/10/2003, cioè all'entrata in vigore del D.L. n°269 del 29/09/2003, convertito con modifiche dalla L. n°326 del 24/11/2003, e recepito in Sardegna

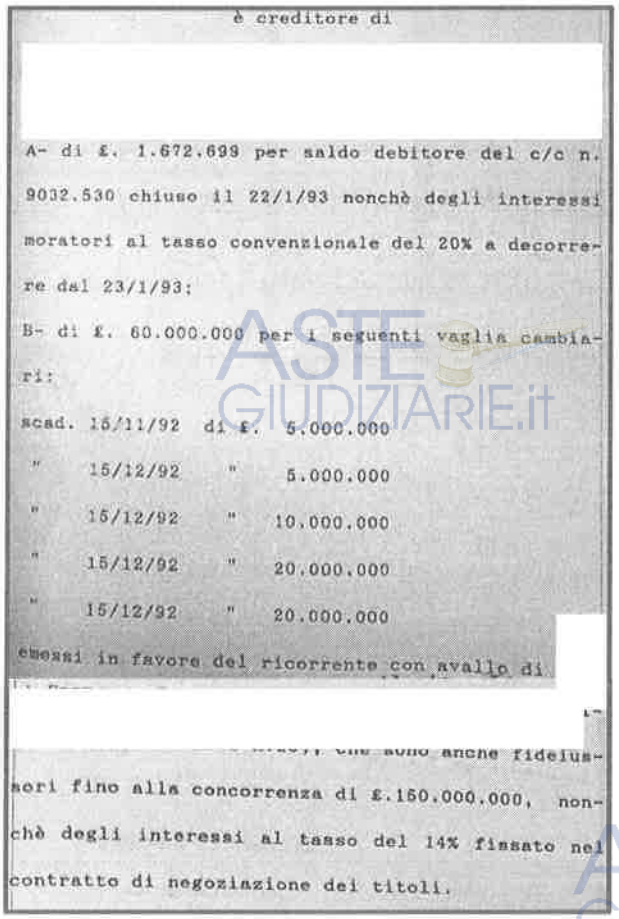
Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

con la L.R. n°4/2004;

- gli abusi realizzati devono rientrare nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della Legge n°47/85;
- gli stessi devono essere ultimati entro il 31/03/2003.

Nel caso in questione, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento della procedura n°430/1995, *le ragioni del credito per cui si procede sono "i crediti" maturati dal 1 [illegible] S. A., indicati nel ricorso ingiuntivo depositato in data 16/02/1993 dallo stesso istituto bancario, di cui per comodità illustrativa di seguito si riporta un estratto (fig. n°22):*



è creditore di

A- di £. 1.672.699 per saldo debitore del c/c n. 9032.530 chiuso il 22/1/93 nonchè degli interessi moratori al tasso convenzionale del 20% a decorrere dal 23/1/93;

B- di £. 60.000.000 per i seguenti vaglia cambiari:

scad.	15/11/92	di £.	5.000.000
"	15/12/92	"	5.000.000
"	15/12/92	"	10.000.000
"	15/12/92	"	20.000.000
"	15/12/92	"	20.000.000

emessi in favore del ricorrente con avallo di [illegible] che sono anche fideiussori fino alla concorrenza di £.150.000.000, nonchè degli interessi al tasso del 14% fissato nel contratto di negoziazione dei titoli.

Figura n°22 - estratto del ricorso ingiuntivo depositato il 16/02/1993 da. ...

Come si vede, le stesse ragioni sono precedenti non solo al 02/10/2003, cioè alla data di entrata in vigore della Decreto Legge n°269 del 29/09/2003,

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

convertito con modifiche dalla Legge n°326 del 24/11/2003, e recepito in Sardegna con la Legge Regionale n°4/2004 (ultima normativa in materia di condono edilizio), ma anche alla data del 01/01/1995, cioè quella dell'entrata in vigore della Legge 23/12/1994 n°724 (secondo condono).

L'altra condizione è che le opere abusive siano state ultimate entro il 31/03/2003 (*terzo condono*), oppure entro il 31/12/1993 (*secondo condono*).

*****

Ora, per quanto riguarda la verifica dell'avveramento delle altre due condizioni, cioè la verifica della regolarità edilizia delle due unità immobiliari, la verifica della sanabilità degli eventuali abusi rilevati sulle stesse unità in esame e l'accertamento della data di ultimazione delle eventuali opere abusive, ritengo di dover attendere l'autorizzazione del G.E. a proseguire con l'incarico assegnato dato che, con tutti gli accertamenti eseguiti e fin qui esposti, le due unità immobiliari a destinazione residenziale (Fg.29, Mapp.1279, Sub.8 e 9, cat. A/2) non sembrerebbero ricadere nel pignoramento.

2.7 QUESITO n°7

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

Gli immobili in esame, *sempre che essi debbano intendersi ricompresi nel pignoramento*, sono due unità immobiliari a destinazione residenziale e pertanto, ciascuna di esse costituisce già un "***singolo lotto***", così individuato al catasto fabbricati:

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

LOTTO	IMMOBILE								
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
1	29	1279	8			A/2	2	2,5 vani	Totale: 43 m² Totale escluse aree scoperte**: 43 m²
	VIA LEONARDO DA VINCI n. 16 piano: 1;								
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
2	29	1279	9			A/2	2	8 vani	Totale: 147 m² Totale escluse aree scoperte**: 136 m²
	VIA LEONARDO DA VINCI n. 16 piano: 1;								

2.8 QUESITO n°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 oggetto della presente relazione sono due distinte uu.ii., a destinazione residenziale, ubicate al primo piano di un maggior fabbricato, censite nel catasto fabbricati del comune di San Vito al Foglio 29, Mappale 1279, Sub.8 e Sub.9, Cat. A/2.

Vista la natura e consistenza di ciascuna delle due unità immobiliari, si ritiene che non sia possibile procedere alla divisione delle stesse.

Ora però pare opportuno rimarcare che, sebbene queste unità immobiliari

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: AR JBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

siano intestate in catasto a

, in ragione di 1/2 ciascuno pro indiviso, le stesse unità immobiliari non sembrano essere state oggetto dell'atto di donazione a rogito notaio Ernesto Quinto Bassi, rep. n°31925, del 27/09/1985, trascritto a Cagliari il 24/10/1985 ai nn°139949/19004 (all. n°5), che, come già più volte ribadito, ha riguardato il solo piano terra del maggior fabbricato, già interamente edificato (piani terra-primo-secondo) al momento della donazione ed il cui piano terra era l'unico censito in quello stesso momento.

Conseguentemente, la proprietà dei piani primo (sub. 8 - sub.9) e secondo (sub 5-6) dello stesso fabbricato, edificato da 'padre dei debitori), non essendo stati interessati dalla donazione a favore dei propri figli e , dovrebbe essere rimasta in capo allo stesso , ovvero a tutti i suoi legittimi eredi.

Ad ogni modo, tutto ciò era già stato illustrato nella prima relazione da me depositata in data 27/05/2011, tant'è vero che il successivo incarico conferito da codesto ufficio aveva come oggetto le sole unità immobiliari ubicate al piano terra (ancora oggi censite al Catasto fabbricati foglio 29, mapp.1279 sub. 1-4 et sub.7) del maggior fabbricato.

2.9 QUESITO n°9

*«**accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di*

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.»

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 09/02/2021, ho appurato che *l'unità immobiliare censita con il mapp.1279, sub.8 era occupata da un fratello dei debitori estraneo alla procedura*, mentre *l'unità immobiliare censita con il mapp.1279, sub.9 era occupata dal signor oltre che dal nucleo familiare composto dalla figlia del debitore, dal compagno e dal loro figlio minorenne.*

Quanto al "*titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene*" si rimanda a quanto già esposto nella risposta al precedente quesito in merito al fatto che le unità immobiliari in esame siano o meno ricomprese nel pignoramento.

Ad ogni buon conto, si riferisce che la trascrizione dell'atto di donazione del piano terra del maggior fabbricato, avvenuta in data 24/10/1985, è anteriore a quella della trascrizione dell'atto di pignoramento della procedura n°430/1995, avvenuta in data 26/05/1995 (trascrizione rinnovata in data 07/05/2015).

2.10 QUESITO n°10

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

L'immobile oggetto di pignoramento non ricade nel caso previsto dal quesito.

2.11 QUESITO n°11

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

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134dff4f2f4c79b8

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

Dalle informazioni ricevute dal Servizio Tecnico del Comune di San Vito e da quelle ricavabili dalla documentazione acquisita, *sembra che le unità immobiliari in oggetto non siano gravate da vincoli artistici, storici e alberghieri*.

Dall'esame della documentazione riguardante l'immobile presente in atti e reperita dalla scrivente (*documentazione ipo-catastale - pratica edilizia*) *sembra che le unità immobiliari in oggetto non siano gravate da vincoli di inalienabilità e indivisibilità*.

2.12 QUESITO n°12

«verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello, 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».

Dalle informazioni ricevute dal Servizio Tecnico del Comune di San Vito *sembra che le unità immobiliari in oggetto non siano gravate da censo, livello e uso civico.*

2.13 QUESITO n°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».*

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

Per quanto riguarda la valutazione delle unità immobiliari in esame, si ritiene di dover attendere l'autorizzazione del G.E. a proseguire con l'incarico assegnato dato che, con tutti gli accertamenti eseguiti e fin qui esposti, le due unità immobiliari a destinazione residenziale (Fg.29, Mapp.1279, Sub.8 e 9, cat. A/2) non sembrano ricadere nel pignoramento.

2.14 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».*

Da quanto si è potuto appurare in fase di accertamento, il maggior fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari (Fg.29, Mapp.1279, Sub.8 et 9, cat. A/2) oggetto della presente relazione, non è assoggettato ad un regime condominiale.

3. CONCLUSIONI

In conclusione, per tutto quanto fin qui accertato ed esposto, io sottoscritta rassegno la presente relazione, redatta in 57 pagine e completa di 14 allegati (*qui appresso elencati*), rimetto alla S.V. Ill.ma la decisione sulla prosecuzione o meno delle operazioni peritali, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordata e resto a disposizione per qualunque chiarimento e/o integrazione sul lavoro fin qui svolto.

4. ALLEGATI

Allegato n°1 - Verbale di sopralluogo n°1 del 09/02/2021.

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

Allegato n°2 - Copia delle ricevute degli avvisi inviati ai debitori.

Allegato n°3 - Copia delle certificazioni ipotecarie in atti risalenti al 1998-1999.

Allegato n°4 - Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare: Ispezioni ipotecarie integrative per soggetto e per formalità (*note di trascrizione e iscrizione*).

Allegato n°5 - Copia dell'atto di donazione, notaio Q. E. Bassi, rep. n°31925 del 27/09/1985.

Allegato n°6 - Copia della CTU dell'ing. Feduzi depositata nell'anno 2011 senza allegati.

Allegato n°7 - Copia Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Catasto Terreni e Fabbricati: Elenco immobili particella 1279 - Visure per immobile particelle 1279 sub.8-9 e relative planimetrie catasto fabbricati - visure per immobile particella 953 catasto terreni - mappa catasto terreni.

Allegato n°8 - Comune di San Vito - Servizio tecnico: copia della pratica edilizia anno 1991.

Allegato n°9 - Comune di San Vito (SU) - Ufficio Anagrafe: Certificazioni anagrafiche per i nominativi

Allegato n°10 - Comune di Villaputzu (SU) - Ufficio Anagrafe: Certificato di Matrimonio

Allegato n°11 - Comune di Muravera (SU) - Ufficio Anagrafe: Certificato di Matrimonio

Allegato n°12 - Copia degli atti di pignoramento delle procedure nn°430/1995 - 513/1995 - 817/1995.

Allegato n°13 - Comune di San Vito - Servizio tecnico: certificato di destinazione

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f24c79b8

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

urbanistica dell'immobile ubicato in via Leonardo da Vinci n°20.

Allegato n°14 - Comune di San Vito - Servizio tecnico: comunicazione ufficio in esito alla richiesta di accesso agli atti.

Sestu, 10 agosto 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Alessandra Feduzi

ORDINE INGEGNERI PROV. CA N. 3471 Dott. Ing. ALESSANDRA FEDUZI

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59b49f134df4f2f4c79b8

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

ALLEGATO n°1 Verbale di sopralluogo n°1 del 09/02/2021.

Firmato Da: FEDUZI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2421af6104a59349f134df4f2f4c79b8

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