



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare N. 263/2023 R.G.

Debitore Esecutato: *****

Creditore Procedente: IFIS NPL INVESTING S.p.A.

RELAZIONE

Giudice Delegato: Dott. Francesco De Giorgi

Consulente Tecnico: Ing. Giancarlo Orrù



TRIBUNALE DI

CAGLIARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente	IFIS NPL INVESTING S.p.A.		
Debitore	*****		
Titolo	Decreto ingiuntivo		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	41 425.29
Pignoramento	R.G.	R.P.	di data
Annotaz./trascriz.	37108	27980	14/11/2023
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		25/09/2023
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		26/09/2023
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		31/10/2023
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
Documentazione depositata		precetto	1 si
		atto di pignoramento	1 si
		nota di trascrizione	1 si
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	5 si
Istanza di vendita	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)		08/11/2023
Scadenza in festivo?	no	Data dep. documentazione	05/12/2023
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Ottenuta proroga del termine?		si
Scadenza in festivo?	no	Numero immobili pignorati	3
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	Abitazione di tipo civile - N.C.E.U. F.o 34, Part. 709, Sub. 1		
	Magaz. e loc.deposito - N.C.E.U. F.o 18, Part. 994, Sub. 1		
	Fondo agricolo F.o 18, Part. 1167, 1169, 67		
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Nome	(si/no)	
		no	
		no	
		no	
Notifica ex art.599 c.p.c.	Nome	(si/no)	
		no	
		no	
		no	
Annotazione altri pignoramenti	Nome		



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° R. G. 263/2023

PROMOSSA DA:

IFIS NPL INVESTING S.p.A., con sede legale in Venezia Mestre, via Terraglio n. 63, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo 04494710272, REA n.420580, partita IVA 04570150278, e per essa **IFIS NPL SERVICING S.p.A.** con sede legale in Venezia Mestre, via Terraglio n. 63, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese Venezia Rovigo 04602210272, partecipante al gruppo Partita IVA 04570150278, elettivamente domiciliata in Ravenna (RA), Via Alfredo Baccarini n. 52, presso lo studio degli Avv.ti Carlotta Casamorata e Marina Vandini, del Foro di Ravenna (pec: carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu – marina.vandini@ordineavvocatiravenna.eu) che la rappresentano e difendono per procura speciale;

CONTRO:

*****, nato a Pula il giorno *****, codice fiscale *****.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

Il Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Flaminia Ielo, il 04/04/2024, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata il sottoscritto Dott. Ing. Giancarlo Orrù, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 2418 e studio professionale in Selargius, nella Via D. Manin n° 89, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti :

- 1) **provveda** – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da questo ufficio;
- 2) **a) verificchi**, 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara ed analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

---o0o---

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

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

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

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

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

5) proceda – prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal catasto (cc. dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se

---o0o---

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

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

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

*9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamen-*

---o0o---

to 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

PREMESSO

- che il sottoscritto Ing. Giancarlo Orrù, il giorno 11/04/2024, ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito;
- che il giorno 20/09/2024, alle ore 10.00 si è tenuta la prima seduta delle operazioni peritali per l'accesso ed il sopralluogo dell'immobile pignorato, come da verbale in **Allegato 1**.

---o0o---

- che l'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Pula è avvenuto in presenza il giorno 02/10/2024 e successivo ivio dei documenti preventivamente visionati (**Allegato 2**).
- che sono stato acquisito presso il Comune di Pula il certificato cumulativo residenza e stato civile dell'esecutato;
- che presso il Comune di Domus de Maria è stato altresì acquisito l'estratto di matrimonio dell'esecutato, con indicazione delle annotazioni a margine (**Allegato 3**).

RISPOSTA AI QUESITI

• QUESITO N. 1

Nel corso della seduta delle operazioni peritali tenutasi il giorno 20/09/2024 il C.T.U. ha consegnato *brevi manu* al debitore l'informativa predisposta dall'Ufficio del Giudice (Verbale Allegato 1).

• QUESITO N. 2

a) Il creditore pignorante ha depositato il certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari al ventennio. Dalle verifiche effettuate la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è risultata completa.

b) Si riporta di seguito l'elenco delle risultanze dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, come da certificato notarile in atti, redatto dal Dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, ex art. 567, secondo comma, C.p.c. e verifiche eseguite nel corso delle operazioni peritali.

➤ *Continuità al ventennio – trascrizioni*

- **reg. gen. 24865, part. 19088 del 01/09/2016:**

Sentenza d'acquisto per usucapione emessa dal Tribunale Ordinario di Cagliari il 18//07/2016, trascritta presso la conservatoria di Cagliari il 01/09/2016 ai nn. 24865/19088;

a favore:

*****,

***** (C.F.: *****);

immobile:

in comune di Pula, piena proprietà degli immobili censiti rispettivamente nel Catasto dei Terreni al foglio 18 particelle 66, 67, 158 e nel N.C.E.U. al foglio 34, particella 709 sub. 1.

---o0o---

reg. gen. 724, part. 594 del 15/01/1966:

Atto di compravendita rogito Dott. Arturo Saba, notaio, rep. n. 21853, trascritto a Cagliari il 15/01/1966 ai numeri 724/594;

a favore:

reg. gen. 18792, part. 16165 del 14/10/1973:

Atto di compravendita rogito Dott. Arturo Saba, notaio, rep. n. 34359 del 21/09/1973, trascritto a Cagliari il 14/10/1973 ai numeri 18792/16165;

a favore:

reg. gen. 14987, part. 12956 del 22/08/1974:

Atto di donazione rogito Dott. Arturo Saba, notaio, rep. n. 35726 del 07/08/1974, trascritto a Cagliari il 22/08/1974 ai numeri 14987/12596;

a favore:

immobile: quota pari all'intero di nuda proprietà del terreno in Pula censito al foglio 18 particella 66.

reg. gen. 18792, part. 16165 del 14/10/1973:

Atto di compravendita rogito Dott. Arturo Saba, notaio, rep. n. 34359 del 12/12/1978, trascritto a Cagliari il 03/01/1979 ai numeri 90/83;

a favore:



ASTE
GIUDIZIARIE®
contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

immobile: quota pari a ½ di piena proprietà dell'immobile in Pula censito nel NCEU foglio 18 particella 158.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **reg. gen. 35206, part. 23432 del 30/08/2007:**

e

deceduto il 28/11/2000, giusta denuncia del 06/04/2007 num.5 vol.214, trascritta presso la Conservatoria di Cagliari addi' 30/08/2007 ai nn. 35206/23432;

a favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

immobile: terreno in Pula censito nel N.C.E.U. al Foglio 34 particella 709 sub. 1.

- **reg. gen. 3286, part. 2527 del 10/02/2016:**

Acquisto di legato rogito Dott. Pier Franco Princivalle, notaio, rep. n. 41258/15666 del 03/02/2016, trascritto a Cagliari il 10/02/2016 ai numeri 3286/2527;

a favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

immobili: per la quota di 1/4 ciascuno nuda proprietà dei terreni in Pula censiti in catasto al Foglio 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



particelle 1169, 67 e per la quota di 1/8 ciascuno nuda proprietà del terreno censito nel catasto terreni al foglio 18 particella 1167 e dell'immobile censito nel N.C.E.U. al foglio 34 particella 709 sub. 1.

➤ *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*

- **reg. gen. 37108 part. 27980 del 14/11/2023:**

trascrizione :

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Cagliari il 14/11/2023 ai nn. 37108/27980 emesso dal Tribunale di Cagliari

a favore:

IFIS NPL INVESTING SPA con sede in Mestre

contro:

*****,
***** (C.F.: *****);

immobile:

in Comune di Pula, terreni censiti in C.T. al foglio 18 particelle 67, 158, 1169; fabbricati in Comune di Pula censiti nel N.C.E.U. al foglio 18 particella 994 sub. 1, edificato sul terreno foglio 18 particella 1167; appartamento censito nel N.C.E.U. al foglio 34, particella 709 sub 1, edificato su terreno foglio 34 particella 709 (già particelle 16/G e 16/I);

- **reg. gen. 35945 part. 5337 del 06/02/2018:**

iscrizione :

ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Cagliari il 10/12/2018 ai numeri 35945/5337 emesso dal Tribunale di Cagliari il 06/02/2018 per euro 43.016,29 a garanzia di euro 41.425,29;

a favore:

BANCA IFIS SPA con sede in Venezia

contro:

*****,
1 ***** (C.F.: *****) per l'intera quota della piena proprietà;

immobile:

in comune di Pula, immobili censiti rispettivamente nel Catasto dei Terreni al foglio 18 particelle 67, 1167, 1169, e nel N.C.E.U. al foglio 18, particella 994 sub. 1.

---o0o---



- reg. gen. 3299 part. 542 del 01/02/2008:

iscrizione :

ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di anticipazioni fondiari, iscritta presso la Conservatoria di Cagliari il 01/02/2008 ai nn.3299/542 emesso dal Tribunale di Cagliari il 08/02/1988 per euro 74.886,25 a garanzia di euro 37.319,69 riferimento formalita' n. 464 del 11/02/1988;

a favore:

BANCO DI SARDEGNA SPA con sede in Cagliari

contro:

- ***** nato in Pula il ***** per la quota di 1/5 di piena proprietà;
- Fa Francesco nato in Pula il 30/08/1903 per la quota di 1/5 di piena proprietà;
- Sanna Emanuela nata in Pula il 22/07/1907 per la quota di 1/5 di piena proprietà;
- Fa Efisio nato in Pula il 03/06/1928 per la quota di 1/5 di piena proprietà;
- Fa Edoardo nato in Pula il 01/02/1930 per la quota di 1/5 di piena proprietà;

immobile:

in comune di Pula, immobili censiti rispettivamente nel Catasto dei Terreni al foglio 18 particelle 66, 67.

➤ *Risultanze catastali*

L'immobile oggetto della presente relazione è censito nel Catasto del Comune di Pula come segue:

- Località Matteo Diaz, C.T. foglio 18, particella 67, classe 03, metri quadri 3.885, r.d. euro 15,05 r.a. euro 9,03;
- Località Matteo Diaz, C.T. foglio 18 particella 1167, metri quadri 1.739, nascente da soppressione della particella 158 del foglio 18, giusto frazionamento del 19/09/2014, prot. CA182693 in atti dal 19/09/2014 presentato il 18/09/2014 (n. 182693.1/2014);
- Località Matteo Diaz, C.T. foglio 18, particella 1169, classe 03, metri quadri 3.172, r.d. euro 12.29 r.a. euro 7.37, nascente da soppressione della particella 66 del foglio 18, giusto frazionamento del 19/09/2014, pratica n. CA0182693 in atti dal 19/09/2014 presentato il 18/09/2014 (n. 182693.1/2014);
- Località Matteo Diaz, N.C.E.U. foglio 18 particella 994 sub 1, ctg. C/3, classe 07, piano TE, metri quadri 250, r.c. euro 1.187,85, edificato sul terreno foglio 18, particella 1167, giusta costituzione del 29/12/2011 pratica n. CA613008 in atti dal 29/12/2011 (N. 13398.1/2011);
- Viale Alfonso La Marmora n. 32, N.C.E.U. foglio 34 particella 709 sub. 1, ctg. A/2, classe

---o0o---

07, piano TE, vani 7,5, r.c. euro 522,91, edificato sul terreno al foglio 34 particella 709 (già particella 16/G e particella 16/I).

c) Sono state acquisite le mappe censuarie (**Appendice 1**) per la corretta identificazione del bene. Sono state altresì eseguite le visure storiche catastali (**Allegato 5**). E' stato infine acquisito il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (**Allegato 7**).

d) Sono state acquisite le note di trascrizione degli atti di provenienza ultra ventennale (**Allegato 6**).

e) Il creditore procedente **non** ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. E' stati acquisiti presso il Comune di Pula il certificato cumulativo di residenza e stato civile dell'esecutato (**All. 3**). Presso il Comune di Domus De Maria è stato altresì acquisito l'estratto di matrimonio dell'esecutato con indicazione delle annotazioni a margine. Il pignoramento è stato notificato al proprietario del bene.

• QUESITO N. 3

Sono stati pignorati i beni di seguito descritti situati nel Comune di Pula.

1) **Immobile residenziale e annesso capannone per attività artigianale dismessa**

Si tratta di un fabbricato residenziale (pianta in appendice 2a), villino con giardino privato su tre lati, situato al civico n. 32 della Via Alfonso La Marmora, censito nel N.C.E.U. al foglio 34, particella 709 sub. 1, piano terra, categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 197 m², escluse aree scoperte 167 m², rendita Euro 522,91 (visura catastale in Allegato 5), terreni correlati foglio 34, particella 709.

Percorrendo il perimetro del compendio pignorato in senso orario, il bene confina catastalmente come segue: Via Alfonso La Marmora (strada pubblica), proprietà privata foglio 34 particella 174, proprietà privata foglio 34 particella 879, proprietà privata foglio 34 particella 571, proprietà privata foglio 34 particella 69.

L'immobile si sviluppa al piano terreno, ha copertura a falde e manto in tegole.

L'edificio è realizzato prevalentemente con struttura portante in muratura e si presenta in ottimo stato di manutenzione. Le rifiniture sono di medio livello: pavimenti in gres, placcaggi in gres porcellanato, sanitari e rubinetterie di primaria marca, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno conservati in buono stato di manutenzione, sebbene di vecchia concezione e quindi scarsamente performanti sotto il profilo delle prestazioni termiche. La climatizzazione è affidata a impianto decentralizzato a pompe di calore. Due caminetti integrano il riscaldamento invernale nella cucina e nel sog-

----o0o---

giorno.

L'edificio è regolarmente allacciato alle reti urbane idrica, fognaria ed elettrica.

Gli ingressi si affacciano su ampi loggiati prospicienti il giardino di pertinenza che si presenta rigoglioso e ben curato.

Le superfici nette (calpestabili), riferite all'attuale uso dei locali sono le seguenti:

N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE
		CALPESTABILE [m ²]
1	SOGGIORNO	32.21
2	CUCINA	20.56
3	INGRESSO/CORRIDOIO	14.68
4	DISIMPEGNO	2.31
5	SGOMBERO	6.26
6	CAMERA	25.39
7	BAGNO	6.89
8	CAMERA	13.50
9	CAMERA	14.10
10	BAGNO	7.14
11	VERANDA	7.06
12	VERANDA	22.80
SUPERFICIE CALPESTABILE TOTALE		135.90

Nell'area retrostante al fabbricato insiste un vecchio capannone, aperto su un lato (Piante in Appendice 2b e 2c), avente la superficie utile di m² 140.11, adibito nel passato ad attività artigianale, attualmente attrezzato e utilizzato per soggiorno esterno al coperto.

Lo stabile, è realizzato con struttura portante formata da muri perimetrali e pilastri di blocchetti di cemento che sostengono orditura di travi lignee e sovrastante manto di copertura in onduline di fibrocemento e amianto (Eternit).

2) Magazzini e annessi terreni agricoli

Trattasi di terreno agricolo incolto, utilizzato per attività non agricole (parcheggio caravan, discarica temporanea d'inerti provenienti da demolizioni edili ecc.) ove insistono fabbricati a vario uso (ufficio, magazzino, alloggio, servizi). I beni sono situati in località Matteo Diaz senza numero civico. I fabbricati e sono stati censiti d'Ufficio nel N.C.E.U. al foglio 18, particella 994 sub. 1, categoria C/2, classe 7, consistenza 250 m², senza planimetria e con attribuzione di rendita catastale presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 (**Allegato 4**). Gli immobili così censiti sono correlati al terreno foglio 18, particella 1167.

Con i fabbricati sono stati altresì pignorati i terreni censiti in Catasto come segue:

---o0o---



- foglio 18, particella 67, seminativo erborato di classe 03, superficie 3.885 m², reddito dominicale Euro 15,05, reddito agrario Euro 9,03;
- foglio 18, particella 1167, superficie 1.739 m², reddito;
- foglio 18, particella 1169, seminativo erborato di classe 03, superficie 3.172 m², reddito dominicale Euro 12,29, reddito agrario Euro 7,37;

Percorrendo il perimetro del compendio pignorato in senso orario, il bene confina catastalmente come segue: Via Matteo Diaz (strada pubblica), proprietà privata foglio 18 particella 1178, proprietà privata foglio 18 particella 1184, proprietà privata foglio 18 particella 963, proprietà privata particella 1180.

Nel passato i fabbricati erano a supporto d'attività artigianali/commerciali non agricole (ufficio, parcheggio di mezzi, servizi). L'immobile è stato successivamente modificato ed ampliato attraverso superfetazioni adibite all'uso residenziale (rif. pianta appendice 2d – locali 5, 6, 7).

Le superfici nette (calpestabili), riferite all'attuale uso dei locali sono le seguenti:

N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE [m ²]
1	UFFICIO	12.09
2	UFFICIO	9.5
3	BAGNO	3.46
4	CAPANNONE	72.75
5	ALLOGGIO	31.1
6	BAGNO	25.39
7	LOC. SERVIZIO	13.40
8	VERANDA	12.19
9	VERANDA	30.04
10	LOGGIATO COPERTO	14.68
11	LOGGIATO COPERTO	14.86
12	AREA SCOPERTA	37.45
SUPERFICIE CALPESTABILE TOTALE		179.88

L'edificio originario è realizzato con pareti di muratura e coperture di onduline di fibrocemento e amianto (Eternit). I successivi ampliamenti sono stati realizzati con struttura intelaiata d'acciaio, tamponamenti in muratura e onduline di resina e fibre; le coperture sono realizzate con elementi modulari di lamiera grecata elettrocolorata.

L'approvvigionamento idrico proviene da emungimento di pozzo artesiano; gli scarichi fognari sono canalizzati e smaltiti attraverso fossa settica interrata; gli impianti elettrici sono allacciati alla rete urbana.

• QUESITO N. 4

Con atto di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Cagliari il 14/11/2023

ai nn. **37108/27980 part. 28199 del 16/11/2023**, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari il giorno il 03/10/2023 a ***** per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di **IFIS NPL** con sede in Mestre sono stati sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili siti in Pula (CA), gravati da ipoteca in favore dell'ente predetto, con relativi diritti, pertinenze e accessori, e precisamente:

- Foglio 34, Particella 709, Subalterno 1 Natura A/2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 7,5 vani, Viale Alfonso Lamarmora;
- Foglio 18, Particella 994, Subalterno 1, Natura C/2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 250 mq, Indirizzo località Matteo Diaz, n. SNC. Piano T;
- Foglio 18, Particella 1167, Natura T– Terreno, consistenza 17 are 39 centiare;
- Foglio 18, Particella 1169, Natura T– Terreno, consistenza 31 are 72 centiare;
- Foglio 18, Particella 67, Natura T– Terreno, consistenza 38 are 85 centiare.

La descrizione attuale del bene pignorato **è conforme** a quella contenuta nel pignoramento.

• QUESITO N. 5

E' stata acquisita presso il Catasto di Pula la planimetria dell'abitazione di tipo civile censita nel N.C.E.U. al foglio 34, particella 709 sub. 1 (Appendice 1), risultata conforme allo stato attuale dell'immobile. Il capannone che insiste nell'area retrostante l'abitazione è abusivo e destinato alla demolizione. Si è pertanto ritenuto inutile dichiarare al Catasto tale capannone apportando le necessarie variazioni. I fabbricati edificati nel fondo agricolo sito in località Matteo Diaz sono stati accatastati con procedura d'Ufficio (senza planimetria ed attribuzione di rendita catastale presunta) ai sensi dell'Art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 (**Allegato 4**). Tali fabbricati sono stati realizzati abusivamente e, per parte di essi, è in itinere presso il Comune di Pula istanza di condono edilizio ex Legge 47/85. In attesa della definizione della pratica, tenuto conto che parte degli immobili in argomento sarà certamente destinato alla demolizione, si è ritenuto inutile procedere all'aggiornamento del Catasto.

• QUESITO N. 6

- **Abitazione di tipo civile e retrostante capannone siti in Via La Marmora n. 32**

Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Pula (B.U.R.A.S. n. 14 del 28/08/2013) l'abitazione censita nel N.C.E.U. al foglio 34, Particella 709, Subalterno 1, il retrostante capannone e il giardino di pertinenza ricadono in zona omogenea "**B - Completamento**", sottozona "**B2.1 – Espansioni da completare e/o riqualificare**".

Per quanto emerso dagli atti acquisiti presso il Comune di Pula l'edificio residenziale fu costruito con

----o0o---

concessione edilizia N. 751 rilasciata il 13/12/1974. Dal raffronto tra lo stato attuale del fabbricato e il titolo edilizio sono emerse difformità quali la chiusura della veranda posteriore per la realizzazione di un bagno a servizio della camera da letto e la trasposizione di volumi edilizi sul fronte anteriore del fabbricato.

Il capannone realizzato nell'area posteriore del fabbricato è abusivo. Dall'esame della documentazione fotografica storica, estratta dal geoportale regionale, non è stato possibile accertare se la costruzione del manufatto, avvenuta sicuramente anteriormente all'anno 1977, presumibilmente tra il 1968 e il 1977, sia precedente o successiva alla realizzazione del fabbricato residenziale.

Allo stato attuale la volumetria dell'edificio, chiuso su tre lati, eccede i parametri urbanistici fissati dal vigente strumento urbanistico Comunale, non rispetta le distanze tra fabbricati e, pertanto, dovrà essere destinato alla demolizione. Con l'abbattimento del capannone sarà possibile regolarizzare le difformità edilizie riscontrate nell'edificio residenziale. Il costo di ripristino della regolarità edilizia del bene è quantificato in complessivi **€. 9.200,00** distinti come segue:

- Rimozione e smaltimento della copertura in fibrocemento e amianto (eternit):

$$\text{€}/\text{m}^2 \text{ 35,00} \times \text{m}^2 \text{ 140} = \text{€. 4.900,00}$$
- Rimozione dell'orditura lignea della copertura, demolizione dei pilastri e smaltimento dei materiali di risulta (a corpo): €. 2.000,00
- Sanzioni e spese tecniche per accertamento di conformità del fabbricato residenziale (art. 36 D.P.R. 380/2001): €. 2.300,00

- Terreni e fabbricati siti in località Matteo Diaz

Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Pula (B.U.R.A.S. n. 14 del 28/08/2013) gli edifici e i terreni censiti in Catasto al foglio 18, Particella 994, Subalterno 1, Natura C/2, Foglio 18, Particella 67, Natura T, Foglio 18, Particella 1169, Natura T, Foglio 18, Particella 1167, Natura T, l'immobile ricadono in zona omogenea "**E**" Agricola", "**E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva**".

Per quanto emerso dagli atti acquisiti presso il Comune di Pula i fabbricati pignorati furono costruiti senza alcun titolo edilizio. Presso il Comune di Pula pende domanda di sanatoria edilizia ex Legge 47/85, inoltrata a nome Fa Edoardo il 30/09/1986 e ricevuta dall'ente con prot. 9401 (Allegato 2).

Dal raffronto tra la documentazione tecnica unita all'istanza e lo stato attuale degli immobili (Appendice 2) si desume che l'alloggio, l'annessa veranda e il locale di servizio (5, 6, 7, 9 nell'allegata pianta in appendice 2d) non sono annoverati nell'istanza di condono. Considerato che il debitore esecutato non è imprenditore agricolo professionale (IAP) e che nel fondo non è esercitata alcuna attività agricola, in

---o0o---

mancanza dei requisiti stabiliti dalla Legge per l'edificazione in zona agricola, gli ampliamenti indicati, non annoverati nella domanda di condono edilizio prot. 9401 del 30/09/1986, non possono essere regolarizzati ex art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e, pertanto, devono essere destinati alla demolizione.

• **QUESITO N. 7**

Il bene pignorato è vendibile in due lotti.

➤ **Lotto 1:** edificio residenziale e annesso giardino sito in Pula, civico n. 32 della via La Marmora, censito nel N.C.E.U. al foglio 34, particella 709 sub. 1;

➤ **Lotto 2:** fondo agricolo e magazzini ivi edificati censiti in Catasto come segue:

- N.C.E.U. foglio 18, Particella 994, Subalterno 1 – Magazzini e locali di deposito;
- C.T. foglio 18, Particella 1167 – Terreno agricolo;
- C.T. Foglio 18, Particella 1169 – Terreno agricolo;
- C.T. Foglio 18, Particella 67 – Terreno agricolo.

• **QUESITO N. 8**

Gli immobile sono pignorato per l'intero.

• **QUESITO N. 9**

Gli immobili sono liberi. Nella residenza sita in Pula, via La Marmora n. 32 risiedono il debitore esecutato e ***** , coniugi in regime di separazione dei beni ex art. 215 C.C. (**Allegato 3**).

• **QUESITO N. 10**

L'immobile **non** è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

• **QUESITO N. 11**

I beni pignorati **sono liberi** da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

• **QUESITO N. 12**

I beni pignorati **non** sono gravati da censo, livello o uso civico **né** vi è stata affrancazione da tali

- **QUESITO N. 13**

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore del compendio immobiliare pignorato il più attendibile criterio di stima è quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato e agli usi locali.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione ecc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo due anni).

Il sottoscritto CTU ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni similari (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) attingendo informazioni da professionisti ed agenti immobiliari che operano o hanno operato nella zona del Comune di Pula, riviste specializzate (Edilizia e Territorio – Il Sole 24 Ore; Pubblicazioni F. Tamborrino; Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore) e database informatici (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio – 1° semestre 2024). Il parametro di valutazione unitario è riferito alla superficie commerciale del bene calcolata, come da Norma UNI EN 15733/2011 E D.P.R. 138/1998.

Per la stima del fabbricato residenziale il parametro unitario, riferito ad edifici in normale stato conservativo, sarà adeguato all'immobile de quo con l'applicazione del coefficiente di ragguaglio scaturito dal raffronto tra la tabella TCM 3.1.1 pubblicata dall'Agenzia delle Entrate e i coefficienti correttivi attualmente applicati dalle società immobiliari nelle proprie valutazioni di mercato.

Per la stima dei terreni agricoli, in assenza di dati di mercato immobiliare attivo e quantificabile, sono stati considerati i valori agricoli medi assunti dalla Regione Sardegna con deliberazione della Giunta Regionale 8 marzo 2006, n. 9/18, pubblicata nel Supplemento Ordinario N. 4 al BURAS n. 13 del 24 aprile 2006, da applicarsi nelle espropriazioni per causa di pubblica utilità nello stesso anno 2006, rivalutati alla data del 30/09/2024, con applicazione dell'ultimo indice ISTAT disponibile.

Per la stima degli immobili sorti nell'agro, in assenza di un mercato di riferimento, in considerazione dello stato dei beni, si è ritenuto congruo applicare gli stessi valori unitari di stima, scaturiti dall'analisi del mercato degli immobili residenziali, ma riducendo la superficie commerciale dei beni attraverso opportuni coefficienti di ragguaglio, come di seguito indicato.

Nella determinazione della superficie commerciale degli immobili le eventuali attinenze e pertinenze sono state computate come quote d'incremento della superficie lorda coperta, al fine di arrivare a una

----o0o---



valutazione delle diverse componenti in base alle loro effettive consistenze.

La stima dei fabbricati sorti nel fondo agricolo è stata eseguita prendendo in considerazione i soli edifici suscettibili di sanatoria edilizia e quotando gli abusi edilizi non sanabili al valore del terreno agricolo.

Calcolo della superficie commerciale dell'edificio residenziale (Lotto 1)

La superficie commerciale è pari alla somma delle superfici lorde moltiplicate per i rispettivi coefficienti di ragguaglio secondo i seguenti criteri:

- includendo per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni, risultati tutti di spessore inferiore a 50 cm;
- includendo il 100% della superficie interna dei vani principali ed accessori direttamente comunicanti (bagni, corridoi, ingressi e simili);
- includendo il 20% delle verande;
- includendo il 10% della superficie del giardino di pertinenza e del capannone suscettibile di demolizione;

Il risultato del calcolo è riportato nella tabella che segue:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
DESCRIZIONE	SUPERFICIE		COEFFICIENTE	SUPERFICIE	
		LORDA	RAGGUAGLIO		COMMERCIALE
VANI REGOLARI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO	mq	169.2	100%	mq	169.20
VERANDE	mq	34.21	20%	mq	6.84
ABUSI EDILIZI SUSCETTIBILI DI DEMOLIZIONE (CAPANNONE)	mq	147.49	10%	mq	14.75
GIARDINO	mq	269.10	10%	mq	26.91
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA				mq	217.70

Calcolo della superficie commerciale dei fabbricati sorti in zona agricola (Lotto 2)

La superficie commerciale è pari alla somma delle superfici lorde moltiplicate per i rispettivi coefficienti di ragguaglio e precisamente:

- è incluso il 30% della superficie lorda dei vani abitabili dei fabbricati (ufficio, servizi);
- è incluso il 15% (50% dei vani abitabili) della superficie lorda dei vani non abitabili dei fabbricati (magazzino)
- è incluso il 6% (20% dei vani abitabili) delle tettoie.

Nel calcolo della superficie lorda sono altresì inclusi i muri perimetrali di spessore inferiore a 50 cm. Il risultato del calcolo è riportato nella tabella che segue:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
DESCRIZIONE	SUPERFICIE		COEFFICIENTE	SUPERFICIE	
		LORDA	RAGGUAGLIO	COMMERCIALE	
VANI ABITABILI REGOLARI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO	mq	32.39	30%	mq	9.72
VANI NON ABITABILI (MAGAZZINO)	mq	81.34	15%	mq	12.20
TETTOIE	mq	95.51	6%	mq	5.73
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA				mq	27.65

Gli abusi edilizi non sanabili, destinati alla demolizione, sono stimati al valore del terreno agricolo.

Stima del valore unitario dei fabbricati

Dalle indagini eseguite nel mercato immobiliare di Pula, il valore locale più attendibile degli immobili residenziali ubicati in zona periferica (fascia OMI: D1 – periferia abitato), in normale stato conservativo, oscilla per ville e villini tra 1.600,00 €/m² e 2.200,00 €/m², per abitazioni civili tra €/m²1.500,00 €/m² e 2.200,00 €/m², per le abitazioni economiche tra 1.100,00 €/m² e 1.500,00 (fonte Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2024). Il dato è riferito all'unità di superficie lorda, dipendentemente dal livello costruttivo dell'edificio e dalla posizione dello stesso rispetto alla zona OMI di riferimento.

Confrontate con gli immobili de quo, la tipologia e lo stato delle residenze medie nella zona periferica del centro abitato di Pula, deve ritenersi che la valutazione mediamente congrua, in rapporto allo stato ed alla qualità architettonica e costruttiva dei beni, sia pari al valore di 1.500,00 €/m² per l'edificio residenziale e al minimo valore OMI di 1100,00 €/m² per gli immobili sorti in zona agricola, da applicarsi alla superficie commerciale ragguagliata dei beni.

Stima del valore unitario dei terreni agricoli

Il valore agricolo medio, assunto dalla Regione Sardegna con deliberazione della Giunta Regionale 8 marzo 2006, n. 9/18, pubblicata nel Supplemento Ordinario N. 4 al BURAS n. 13 del 24 aprile 2006, da applicarsi nelle espropriazioni per causa di pubblica utilità nello stesso anno 2006 dei terreni ricadenti nel Comune di Pula (regione agraria 09 – Colline litoranee di Capo Teulada) è il seguente:

- Seminativo irriguo €/./ha 14.345,00

---o0o---





Calcolo della rivalutazione monetaria

Capitale Iniziale: € 14.345,00/ha

Data Iniziale: 24/04/2006

Data Finale: 30/09/2024

Decorrenza Rivalutazione: Aprile 2006

Scadenza Rivalutazione: Settembre 2024

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 127,4

Indice alla Scadenza: 120

Raccordo Indici: 1,47

Coefficiente di Rivalutazione: 1,385

Totale Rivalutazione: € 5.522,83/ha

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 19.867,83/ha



Valore probabile dei beni pignorati

➤ **Lotto 1 – fabbricato residenziale Via Alfonso La Marmora n. 32**

Superficie commerciale: m² 217,70

Valore unitario di stima: € 1.500,00/m²

Stima: € 1.500,00/m² x m² 217,70 =

€ 326.550,00

Detrazione per ripristino regolarità edilizia

€ 9.200,00

Detrazione per assenza garanzia per vizi del bene (10%)

€ 32.655,00

Valore probabile del bene al netto delle detrazioni

€ 284.695,00

Il valore probabile può essere arrotondato a € 285.000,00

Valore più probabile del bene pignorato (Lotto 1), al netto delle detrazioni, è di complessivi

€ 285.000,00 (euro duecentoottantacinquemila/00)





➤ **Lotto 2 – magazzini e terreni agricoli in località Matteo Diaz**

Superficie commerciale ragguagliata dei magazzini: m² 27,65

Valore unitario di stima: € 1.100,00/m²

Superficie dei terreni agricoli: ha 0,8796

Valore unitario dei terreni agricoli: € 19.867,83/ha

Stima dei fabbricati: € 1.100,00/m² x m² 27,65 = € 30.415,00

Stima dei terreni agricoli: € 19.867,83/ha x ha 0.8796 = € 17.475,74

Detrazione per ripristino regolarità edilizia € 3.500,00

Detrazione per assenza garanzia per vizi del bene (10%) € 3.041,00

Valore probabile dei beni al netto delle detrazioni € 41.349.74

Il valore probabile può essere arrotondato dei magazzini è € 41.000,00

Valore più probabile del bene pignorato (Lotto 2), al netto delle detrazioni, è di complessivi

€ 41.000,00 (euro quarantunomila/00)

• **QUESITO N. 14**

Non sono state accertate spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie, spese condominiali non pagate.

• **QUESITO N. 15**

E' stata predisposta 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. Il documento sarà depositato, unitamente agli elaborati peritali, in modalità telematica PCT; è stato altresì predisposto un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati la cui stampa precede nella relazione le risposte ai quesiti.

Inoltre, come disposto dal Giudice:

- questa relazione restituisce i risultati delle indagini svolte e fornisce compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- in appendice [3] di questa relazione è riportata la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato comprendente immagini dei vani principali ed accessori, delle visuali esterne e delle pertinenze;
- in allegato [5] sono riportate le visure catastali attuali; in allegato [2] è riportata la documentazione

----o0o---



acquisita tramite accesso agli atti del Comune di Pula; in allegato [6] sono riportati il titolo di proprietà, legittimante la detenzione del bene e l'atto di provenienza ultraventennale; in allegato [1] è riportato il verbale d'accesso e sopralluogo contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte.

APPENDICE

1. Mappe censuarie;
2. pianta dei fabbricati nello stato attuale;
3. documentazione fotografica.

ALLEGATI

1. Verbali di accesso e sopralluogo;
2. accesso agli atti U.T. Comune di Pula;
3. certificato di residenza, stato civile ed estratto di matrimonio dell'esecutato;
4. atti Agenzia del Territorio ex art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010
5. visure storiche catastali;
6. atti notarili;
7. certificato di destinazione urbanistica dei terreni.



CONCLUSIONI



Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott. Francesco De Giorgi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 22 facciate, n. 3 elaborati in appendice e n. 7 allegati, precedentemente elencati.

Cagliari, 06/11/2024



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Ing. Giancarlo Orrù



----o0o---



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Procedimento N° 263/2023 R.G.E.I.

Giudice Dott. Francesco De Giorgi - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù

ASTE **Appendice**
GIUDIZIARIE®

1. Mappe censuarie;
2. piante dei fabbricati allo stato attuale;
3. documentazione fotografica.





N=-110500

E=-10300

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

Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fee6262

1 Particella: 709

Comune: (CA) PULA
Foglio: 34
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtcollo pratica T427190/2024
8-Ott-2024 19:17:21



1



Planimetria assente — attribuzione di RC presunta



Ultima planimetria in atti

inattu 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2024 - Comune di PULA(H088) - < Foglio 18 - Particella 994 - Subalterno 1 >
Firmato DEBORRILUTIZIAMI@ARREDIEMASZONENARIPUBPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fee6262



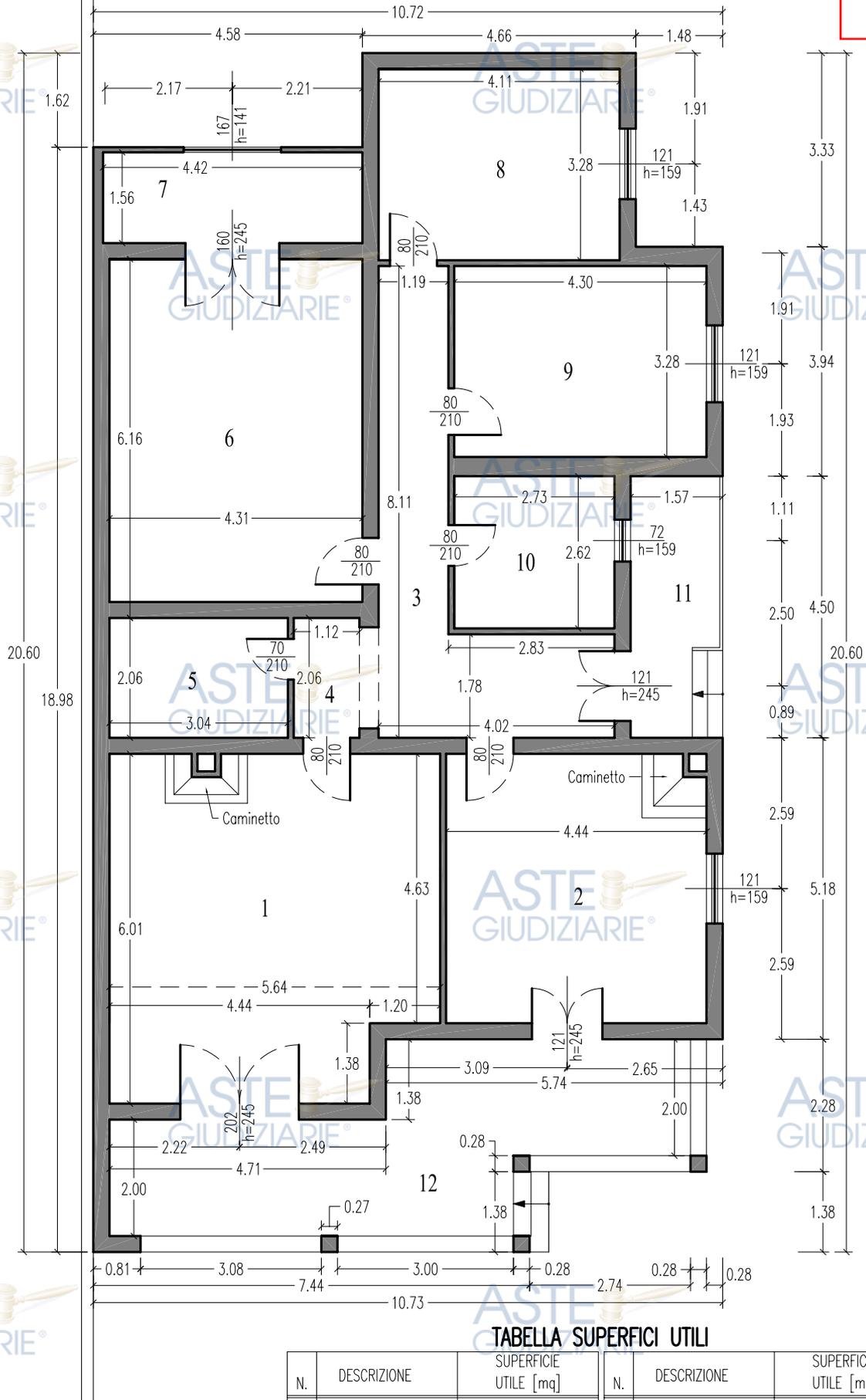


TABELLA SUPERFICI UTILI

N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE [mq]	N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE [mq]
1	SOGGIORNO	32.21	7	BAGNO	6.89
2	CUCINA	20.56	8	CAMERA	13.50
3	INGRESSO/CORRIDOIO	14.68	9	CAMERA	14.10
4	DISIMPEGNO	2.31	10	BAGNO	7.14
5	SGOMBERO	6.26	11	VERANDA	7.06
6	CAMERA	25.39	12	VERANDA	22.80

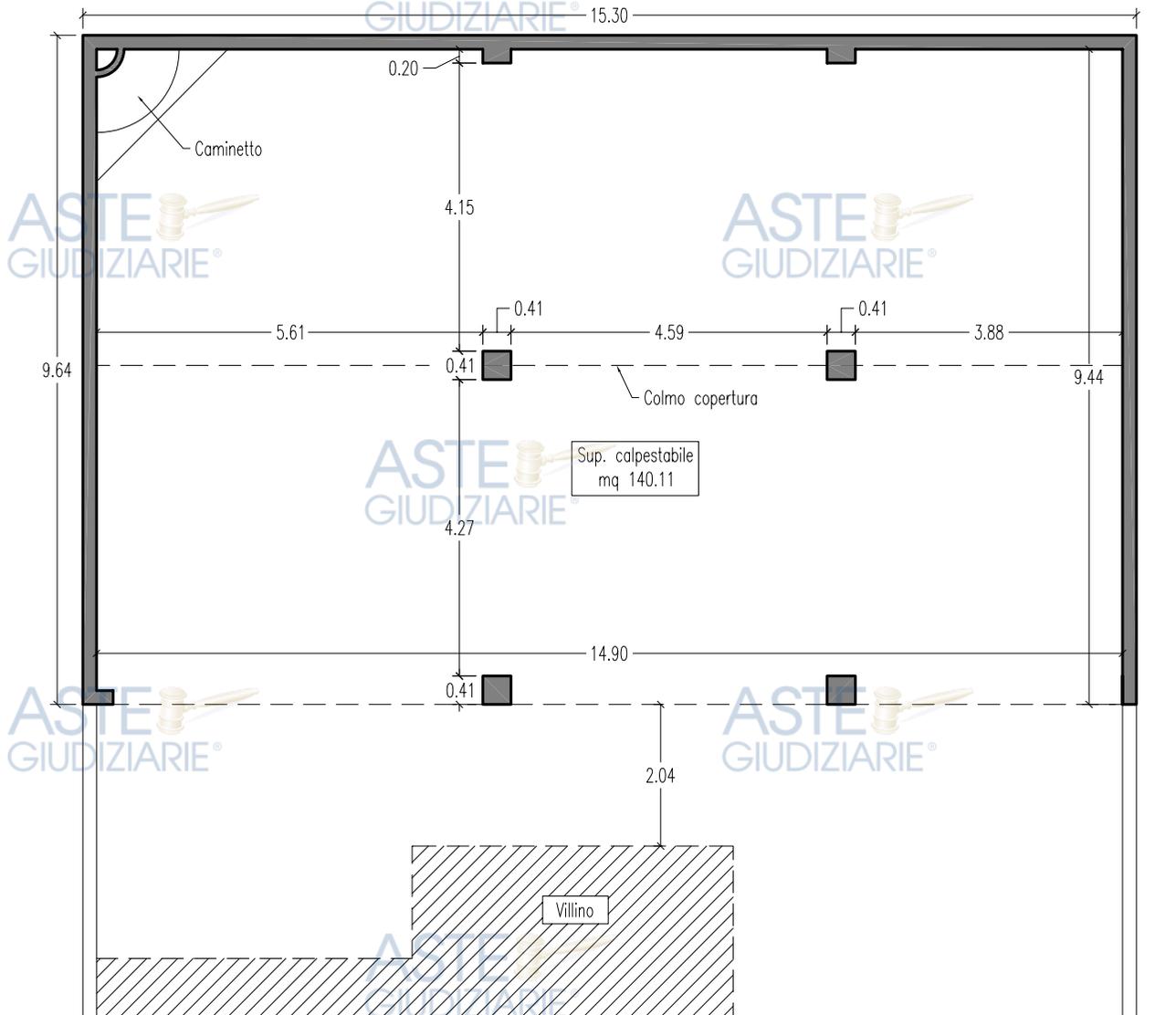
Villino

Via Alfonso La Marmora n. 32

PIANTA STATO ATTUALE

scala 1:100

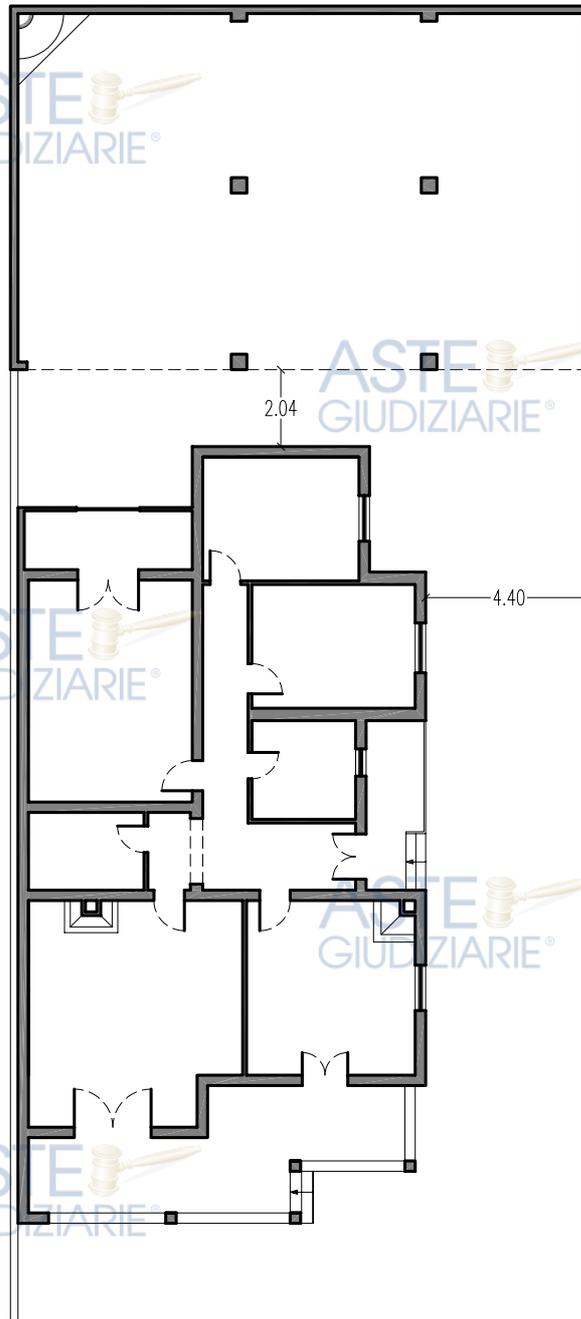
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Capannone dismesso
Via Alfonso La Marmora n. 32

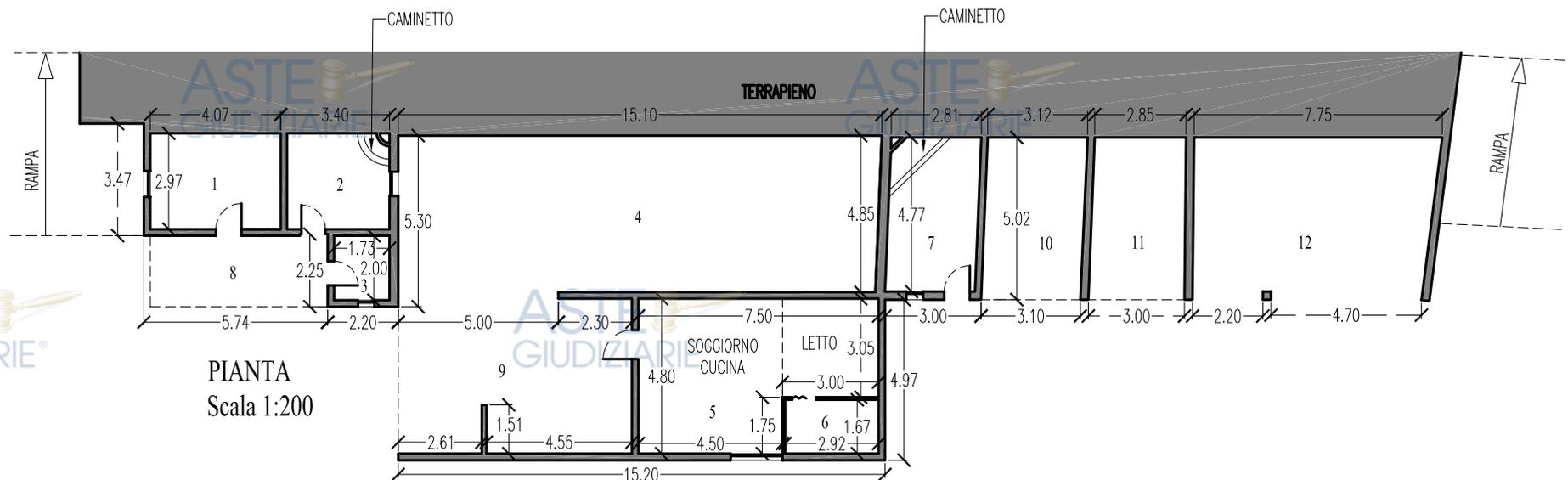
PIANTA STATO ATTUALE
scala 1:100

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



Via Alfonso La marmora n. 32

PLANIMETRIA GENERALE
Scala 1:200



PIANTA
Scala 1:200

Località Matteo Diaz

Fabbricati connessi ad attività artigianale dismessa

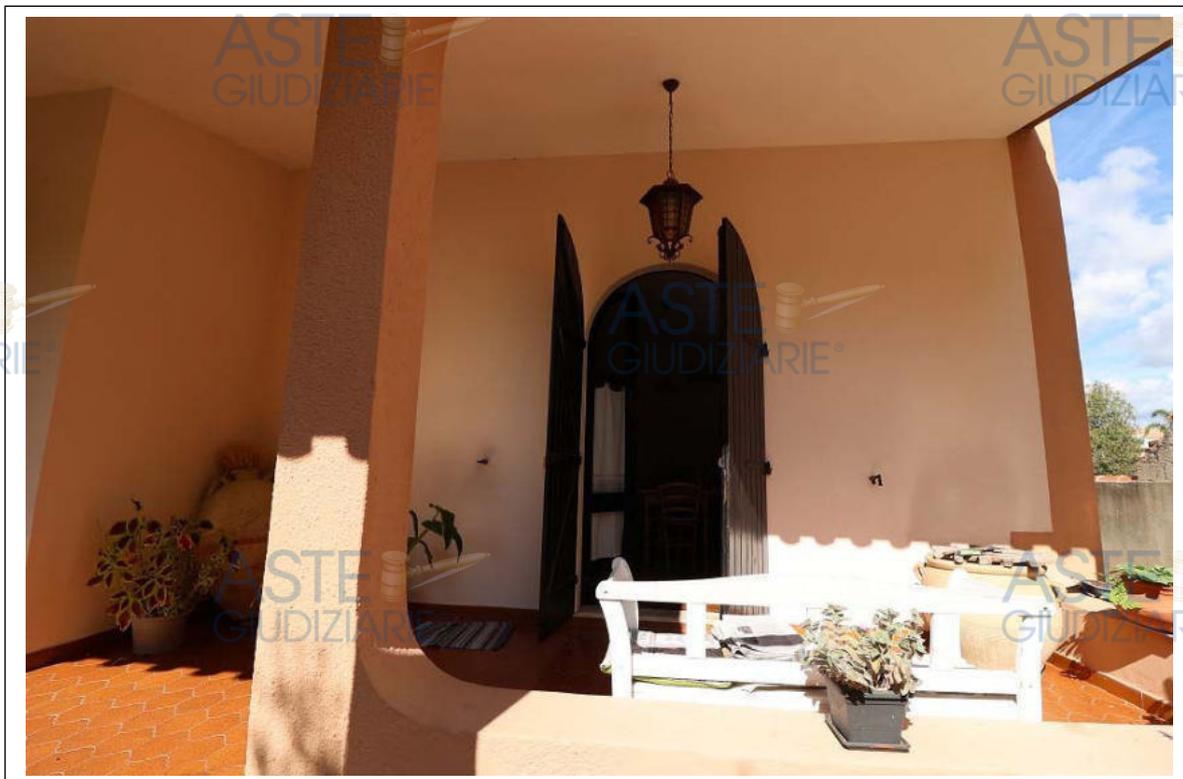
TABELLA SUPERFICI UTILI

N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE [mq]	N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE [mq]
1	UFFICIO	12.09	7	LOC. SERVIZIO	13.40
2	UFFICIO	9.50	8	VERANDA	12.19
3	BAGNO	3.46	9	VERANDA	30.04
4	CAPANNONE	72.75	10	LOGGIATO COPERTO	14.68
5	ALLOGGIO	31.10	11	LOGGIATO COPERTO	14.86
6	BAGNO	4.92	12	AREA SCOPERTA	37.45

Abitazione Via La Marmora – Veduta della veranda



Abitazione Via La Marmora – Veduta della veranda e del prospetto laterale



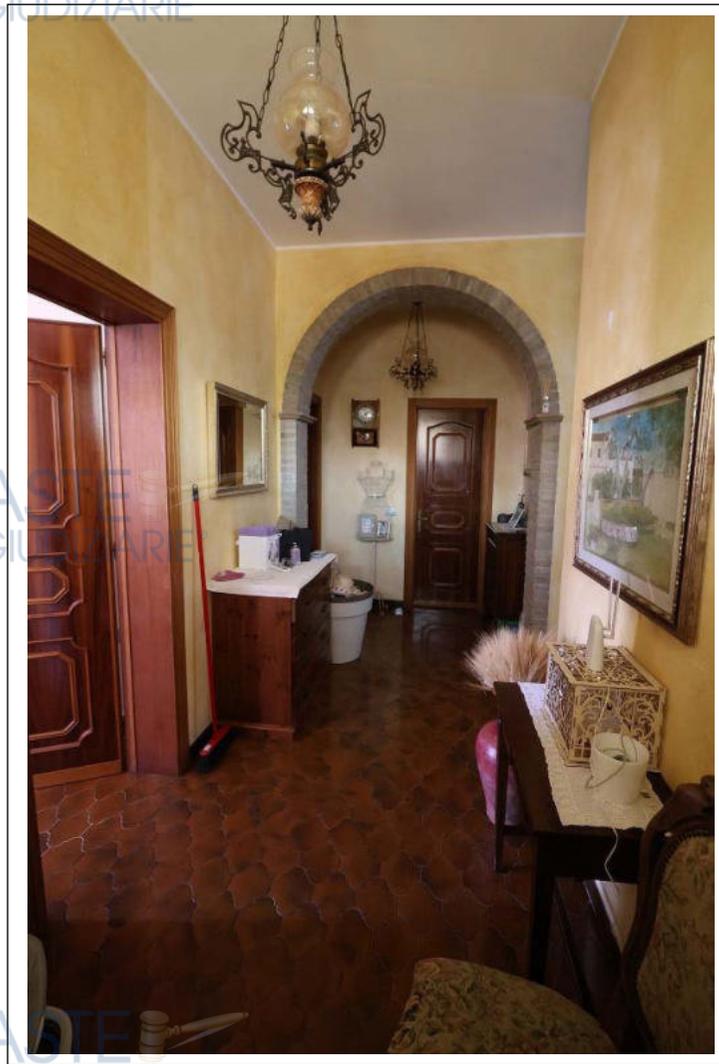
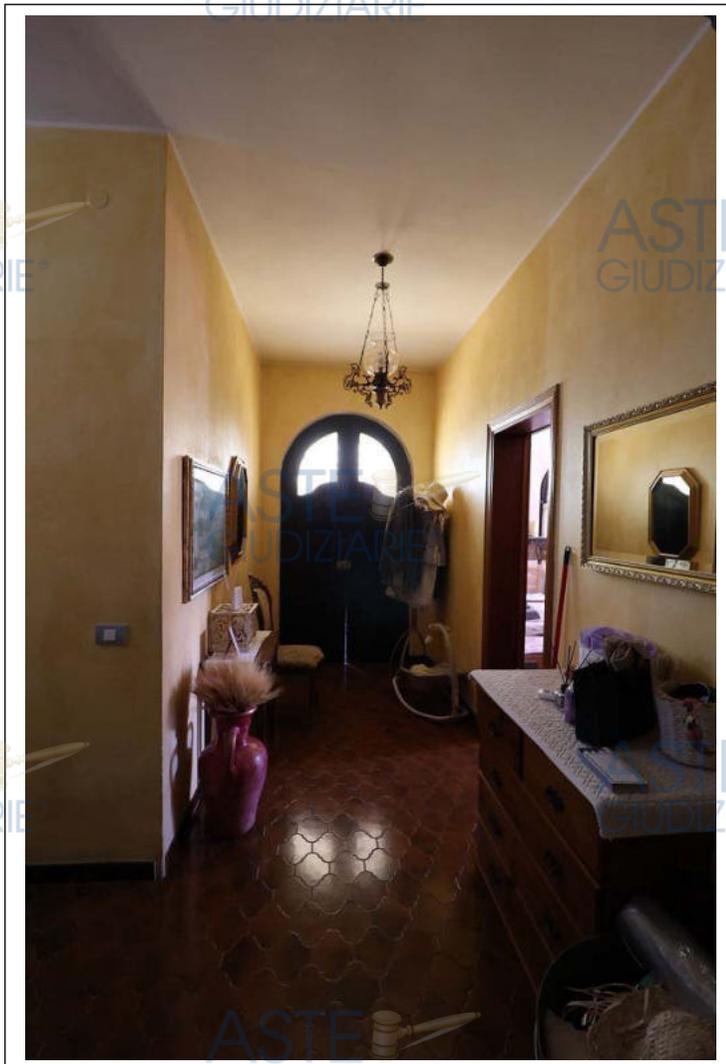
Abitazione Via La Marmora – Vedute del prospetto laterale



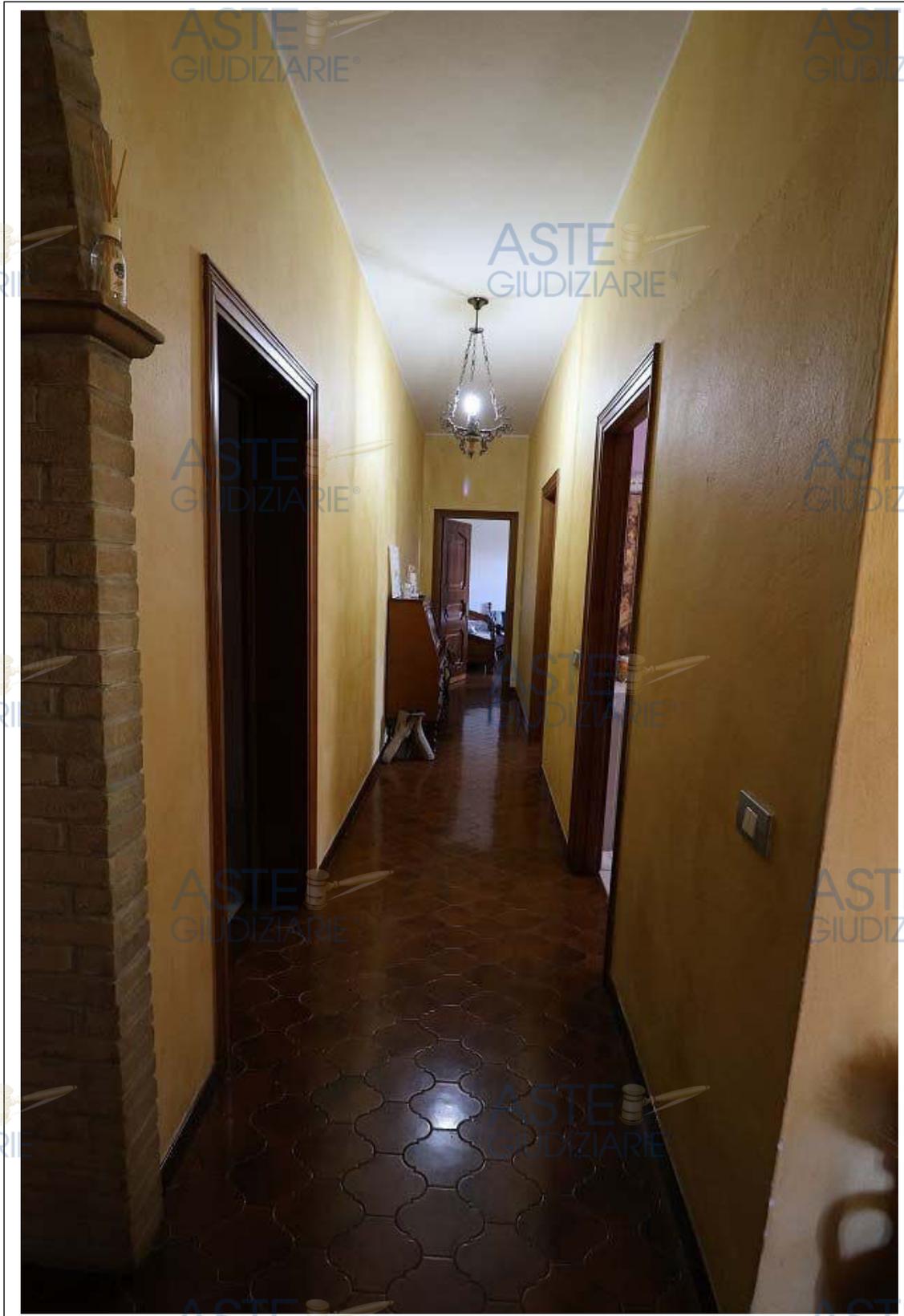
Abitazione Via La Marmora – Veduta del prospetto posteriore



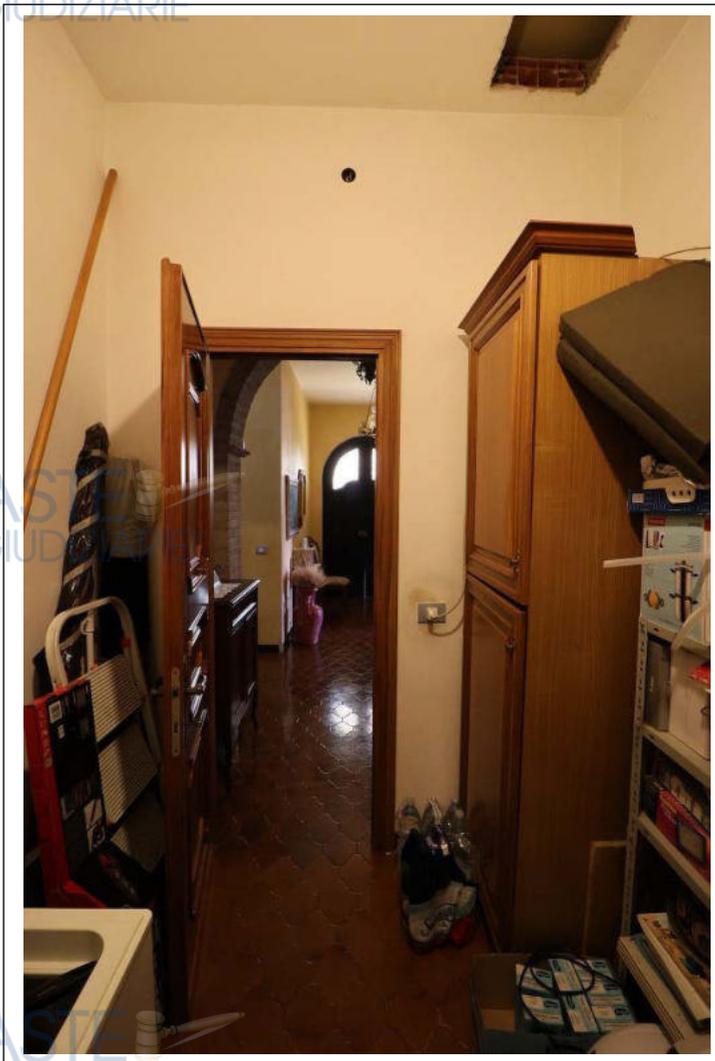
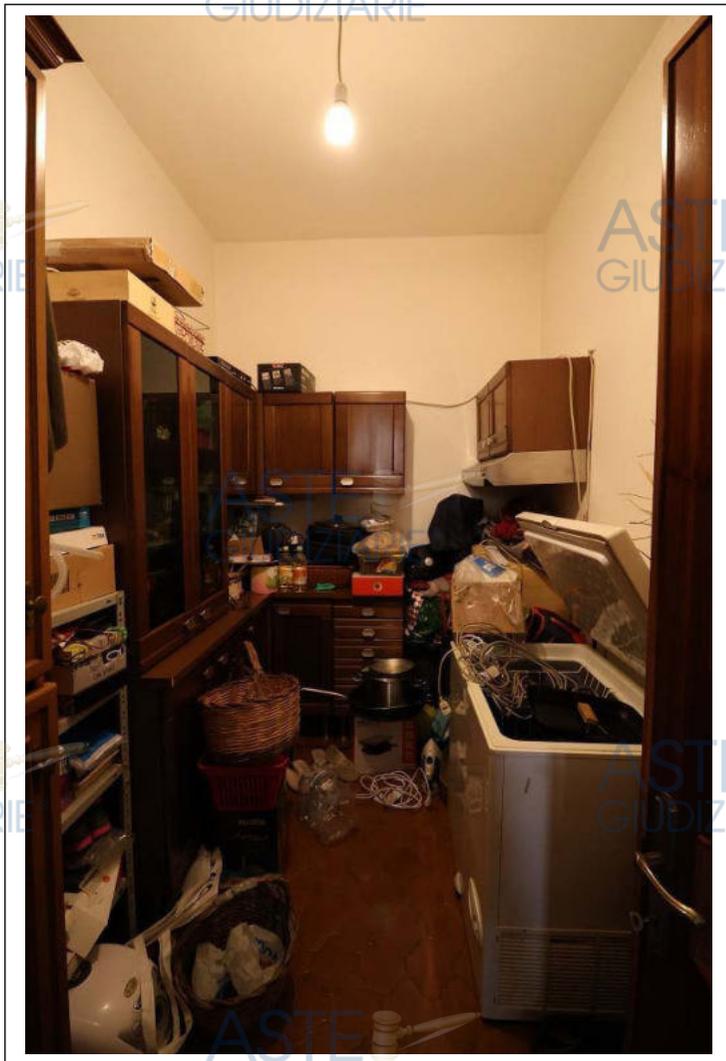
Abitazione Via La Marmora – Veduta interna dell'ingresso



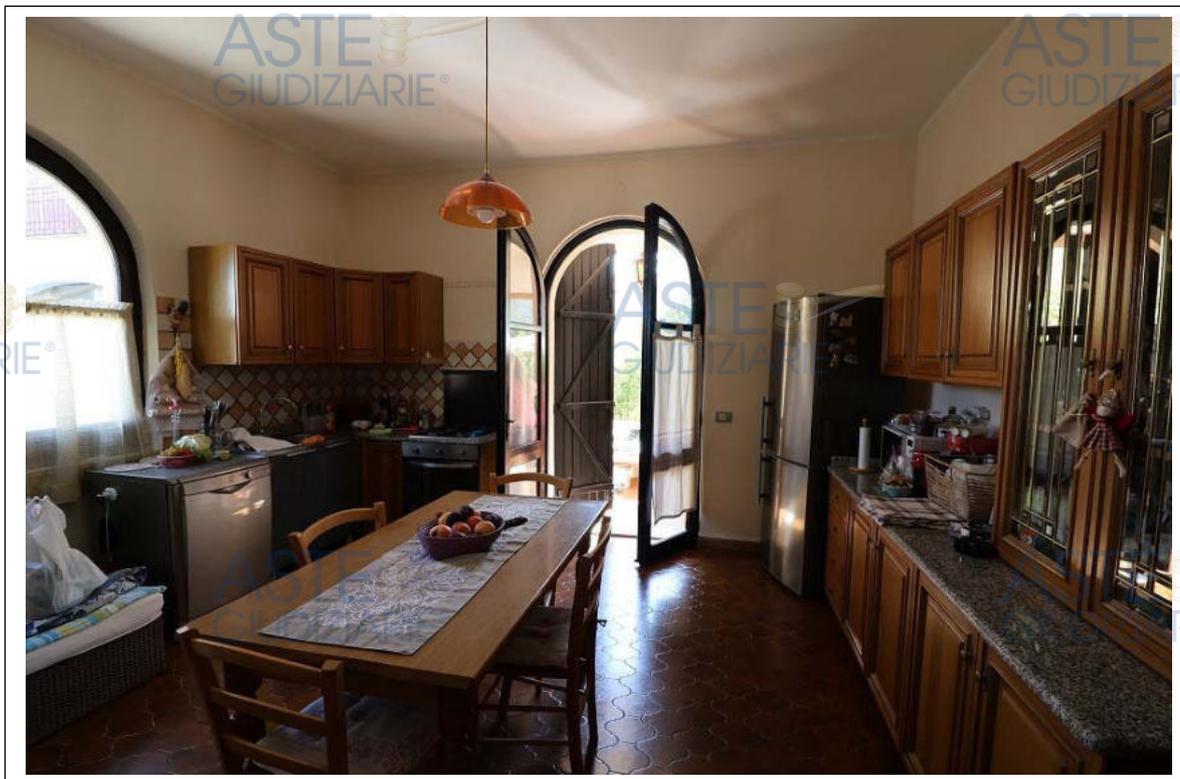
Abitazione Via La Marmora – Veduta del corridoio



Abitazione Via La Marmora – Veduta interna del ripostiglio



Abitazione Via La Marmora – Vedute interne - Cucina



Abitazione Via La Marmora – Vedute interne - Soggiorno



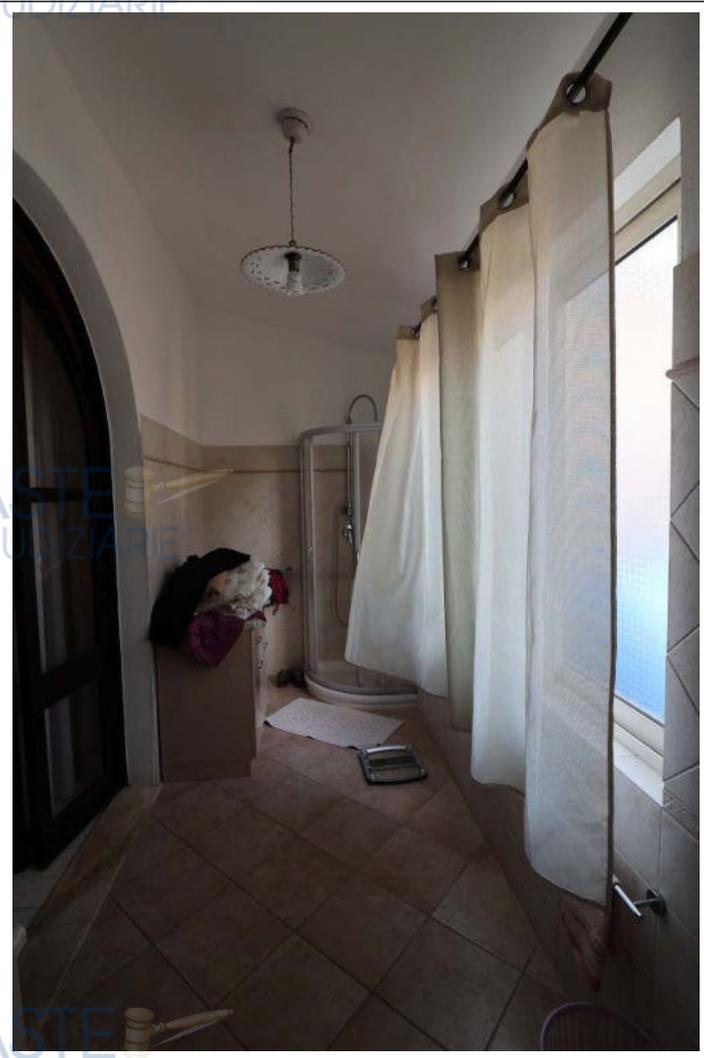
Abitazione Via La Marmora – Vedute interne - Bagno



Abitazione Via La Marmora – Vedute interne - Camera



Abitazione Via La Marmora – Bagno camera (chiusura abusiva della veranda)



Abitazione Via La Marmora – Vedute interne - Camera



Abitazione Via La Marmora – Vedute del capannone abusivo



Abitazione Via La Marmora – Vedute del capannone abusivo



Località Matteo Diaz – Vedute esterne dei fabbricati



Località Matteo Diaz – Vedute esterne dei fabbricati



Località Matteo Diaz – Vedute esterne dei fabbricati



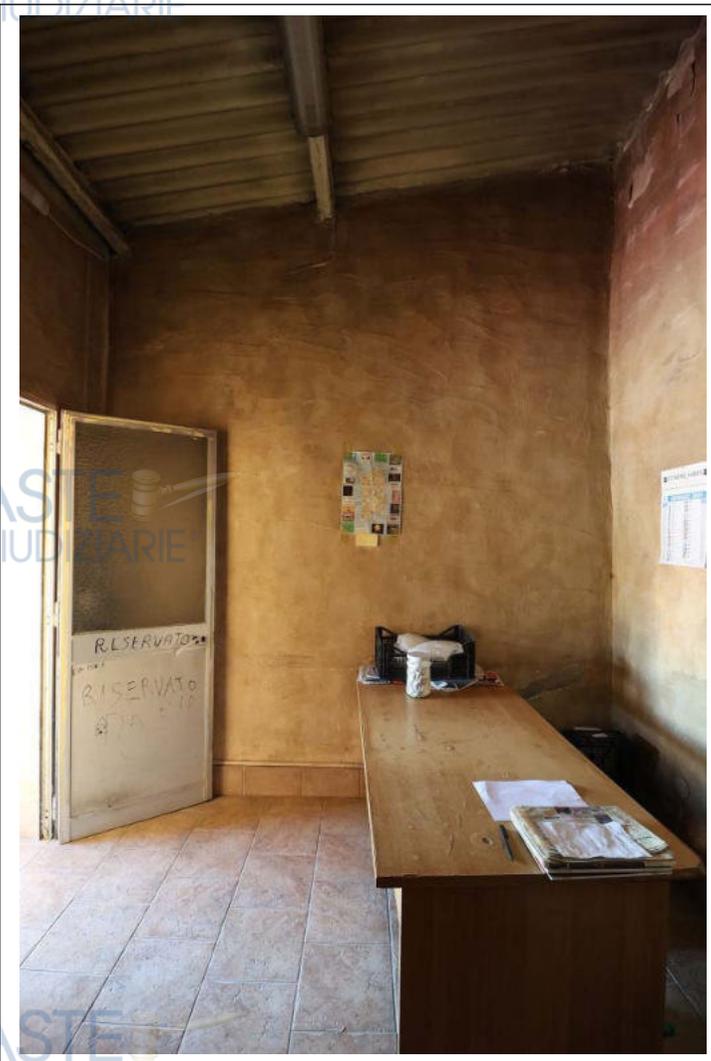
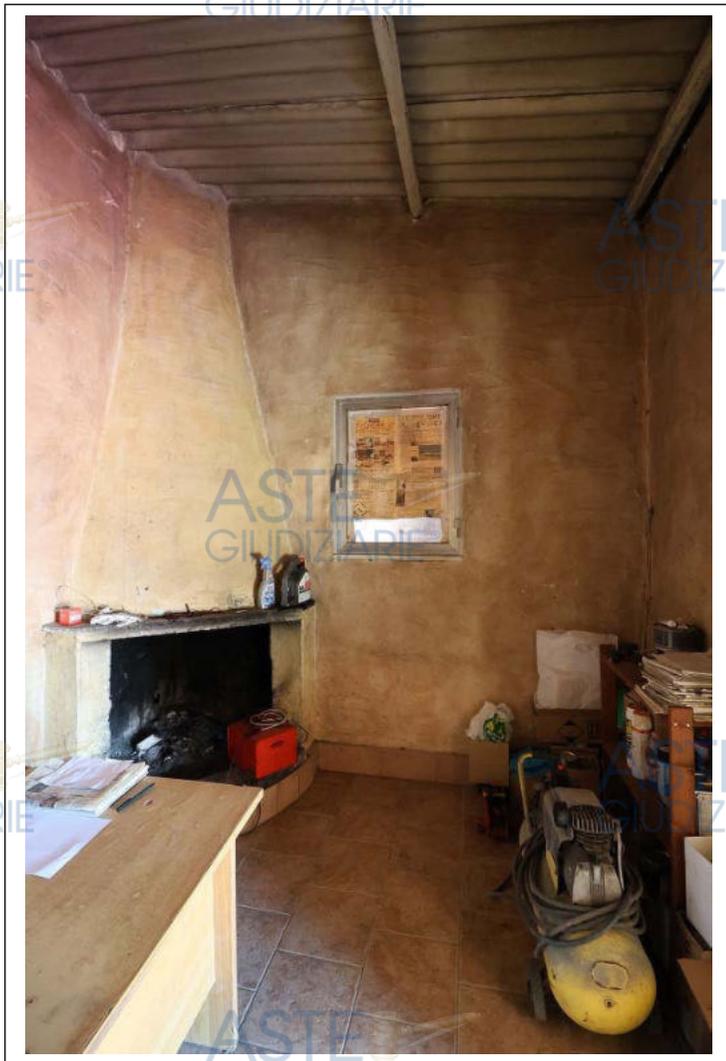
Località Matteo Diaz – Vedute esterne dei fabbricati



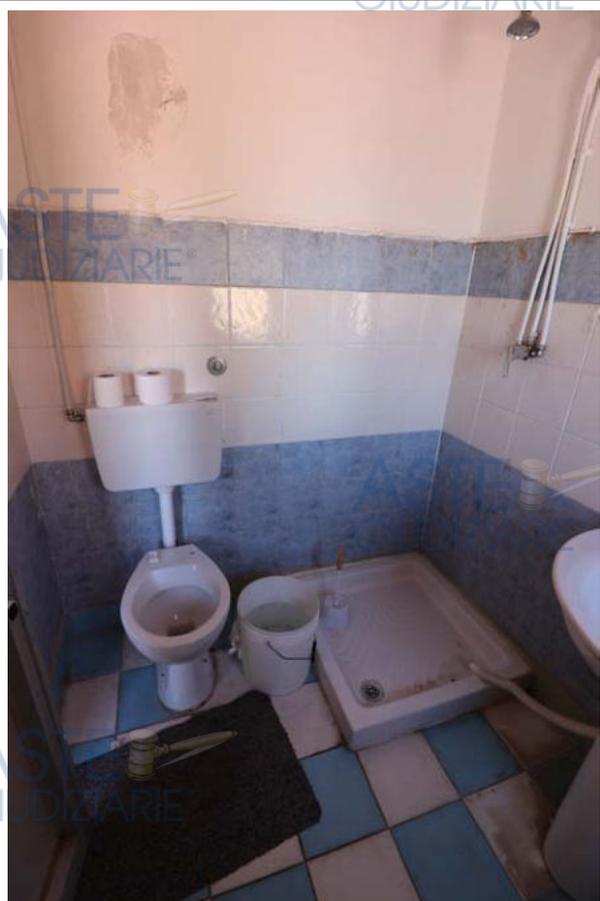
Località Matteo Diaz – Vedute interne - Ufficio



Località Matteo Diaz – Vedute interne – Secondo ufficio



Località Matteo Diaz – Vedute interne – Bagno



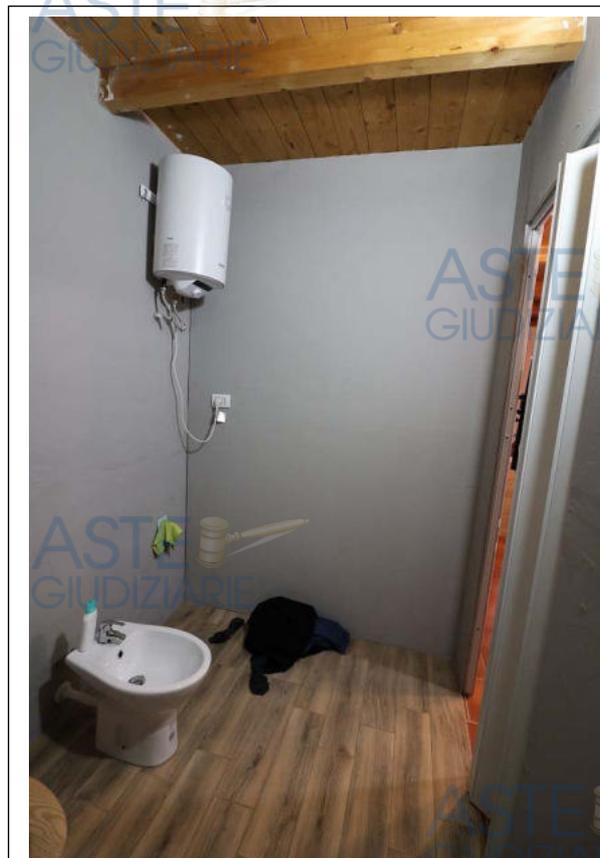
Località Matteo Diaz – Vedute interne – Locale di servizio



Località Matteo Diaz – Vedute interne – Abitazione (costruzione abusiva)



Località Matteo Diaz – Vedute interne – Abitazione (costruzione abusiva)



Località Matteo Diaz – Vedute esterne – Fondo agricolo



Località Matteo Diaz – Vedute esterne – Fondo agricolo



Località Matteo Diaz – Vedute esterne – Fondo agricolo



Località Matteo Diaz – Vedute esterne – Fondo agricolo



Località Matteo Diaz – Vedute esterne – Fondo agricolo

