



**STUDIO TECNICO**  
**Ettore Crobu Dottore Agronomo**  
 Via Rossini n° 44  
 09128 **CAGLIARI**  
 TEL./FAX 070 4560965



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Giudice della Esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 305/2018 R.E.



XXXXX XXXXX

CREDITORE



CONTRO

XXXXX XXXXX

DEBITORE



IL C.T.U.  
 Ettore Crobu - Dottore Agronomo



La presente relazione di consulenza tecnica si compone dei seguenti paragrafi:

1. Premessa	pag. 4
2. Descrizione delle operazioni	pag. 9
3. Inquadramento catastale ed urbanistico degli immobili pignorati	pag. 11
4. Check list	pag. 14
5. Risposta ai quesiti	pag. 15
4.1 in risposta al 1° quesito	pag. 15
4.2 in risposta al 2° quesito	pag. 15
4.3 in risposta al 3° quesito	pag. 27
4.4 in risposta al 4° quesito	pag. 30
4.5 in risposta al 5° quesito	pag. 31
4.6 in risposta al 6° quesito	pag. 32
4.7 in risposta al 7° quesito	pag. 34
4.8 in risposta al 8° quesito	pag. 35
4.9 in risposta al 9° quesito	pag. 36
4.10 in risposta al 10° quesito	pag. 37
4.11 in risposta al 11° quesito	pag. 38
4.12 in risposta al 12° quesito	pag. 38
4.13 in risposta al 13° quesito	pag. 38
4.14 in risposta al 14° quesito	pag. 41
4.15 in risposta al 15° quesito	pag. 42
6. Conclusioni	pag. 42



**Allegati**

- 1. Allegato fotografico**
- 2. Verbali sopralluoghi**
- 3. Visure catastali**
- 4. Inquadramento su tavole PUC – Comune di Cagliari**
- 5. Trasmissione informativa debitore (ricevuta di consegna PEC)**
- 6. Visure ispezione ipotecaria Ufficio Provinciale del Territorio - Cagliari**
- 7. Planimetrie catastali**
- 8. Atto di provenienza ultraventennale**
- 9. Planimetria e superfici piano terzo**
- 10. Planimetria e superfici piano quarto**
- 11. Planimetria e superfici piano quinto**
- 12. Planimetria e superfici posti auto**
- 13. Concessioni 15/299 e 68/67**
- 14. Agibilità**
- 15. Sentenza TAR Sardegna**
- 16. Autorizzazione frazionamento piano quinto n. 216/2005A**
- 17. Contratti di locazione**
- 18. Scheda OMI**
- 19. Scheda debiti condominio via Stamira n.10**
- 20. Schede stima**
- 21. Check List**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

1) **PREMESSA**

Il sottoscritto Ettore Crobu, di Professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio Professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, email [etcrobu@tiscali.it](mailto:etcrobu@tiscali.it), PEC [ettore.crobu@epap.sicurezza postale.it](mailto:ettore.crobu@epap.sicurezza postale.it) Tel. 070 45 60 965, Fax 070 45 60 965, in data 16.03.2021 accettava l'incarico dal Signor Giudice delle esecuzioni Dott.ssa Flaminia Ielo, in qualità di C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 305/2018 tra  
XXXXX XXXXX contro XXXXX XXXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I quesiti posti dal Sig. Giudice nel corso della suddetta udienza erano i seguenti:

- 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 al 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 indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 etc.);

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 consentano la sua univoca identificazione;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 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 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 al 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica. Ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 del 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 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 di frazionamento 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 9) accerti se l'immobile è libero o "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

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;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 affrancata da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 wordzip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le operazioni di Consulenza si sono svolte presso l'immobile oggetto di pignoramento; sono state compiute accurate indagini tecniche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cagliari e presso l'Agenzia delle Entrate; sono stati, inoltre, esaminati tutti i documenti presenti negli atti di causa; infine, sono state svolte tutte le indagini di mercato presso tecnici, professionisti, operatori del settore, il tutto non disgiunto dalla personale conoscenza del sottoscritto CTU acquisita in occasione di analoghi incarichi professionali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 23.06.2021 alle ore 9.30 con appuntamento presso i beni oggetto di causa, così come comunicato via PEC il 14.06.2021. All'appuntamento nessuno si presentava e conseguentemente il sottoscritto provvedeva ad inviare una istanza il 16.07.2021 al sig. Giudice delle Esecuzioni al fine di ricevere disposizioni in merito al proseguo delle operazioni peritali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data 01.10.2021 il Sig. Giudice delle Esecuzioni nominava l'Istituto di Vendite Giudiziarie custode dei beni. Sentito il custode per vie brevi, il sottoscritto è stato messo nelle condizioni di proseguire le operazioni peritali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le operazioni peritali sono proseguite il 21.12.2021 alle ore 9.30 presso i luoghi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

oggetto di perizia come da comunicazione via PEC del 30.11.2021. (Allegato n. 2).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: Nessuno
- per la parte **debitrice**: Avv. XXXXX XXXXX, Ing. XXXXX XXXXX

Durante l'incontro si è proceduto ad effettuare il rilievo metrico dell'edificio ubicato al piano terzo ma, al fine di verificare accuratamente le misure rilevate è stato necessario aggiornare le operazioni peritali all'incontro successivo.

Le operazioni peritali sono proseguite il 19.01.2022 alle ore 9.30 presso i luoghi oggetto di perizia (Allegato n. 2).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: Nessuno
- per la parte **debitrice**: Avv. XXXXX XXXXX; Ing. XXXXX XXXXX

Durante l'incontro si è proceduto a rilevare le misure dell'edificio al terzo piano, al fine di rilevare anche gli edifici situati al piano quarto e quinto è stato necessario aggiornare le operazioni peritali al giorno 26.01.2022.

Le operazioni peritali sono proseguite il 08.02.2022 alle ore 9.30 presso i luoghi oggetto di perizia (Allegato n. 2).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: Nessuno
- per la parte **debitrice**: Avv. XXXXX XXXXX; Ing. XXXXX XXXXX

Durante l'incontro si è proceduto a ad esaminare gli appartamenti ubicati al piano quarto e quinto.

Le operazioni peritali sono proseguite il 15.02.2022 alle ore 10.00 presso i luoghi oggetto di perizia (Allegato n. 2).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

**ASTE GIUDIZIARIE**  
- per la parte **creditrice**: Nessuno  
- per la parte **debitrice**: Nessuno

**ASTE GIUDIZIARIE**

Durante il sopralluogo si è proceduto a ad esaminare gli appartamenti ubicati al piano quarto e quinto.

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

### **3) INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

Da un'attenta analisi dei documenti allegati agli atti ed in particolare dalla lettura dell'atto di pignoramento e sulla base delle diverse indagini svolte dal sottoscritto, gli immobili oggetto di pignoramento sono stati individuati come segue:

#### INQUADRAMENTO CATASTALE

##### CATASTO FABBRICATI

- 3 UNITÀ IMMOBILIARI AD USO UFFICIO, VIA STAMIRA N. 10, LOC. FAGUNDU PIRRI, CENTRO DIREZIONALE MONREALE, CAGLIARI.

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

- Unità immobiliare n. 1, sita in Cagliari, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 2 mappale 3243, sub. 3 categoria A/10, classe 3, vani 13, uso ufficio – Via Stamira n. 10, piano 3, scala 5;
- Unità immobiliare n. 2, sita in Cagliari, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 2 mappale 3243, sub. 4 categoria A/10, classe 3, vani 13, uso ufficio – Via Stamira n. 10, piano 4, scala 5;
- Unità immobiliare n. 3, sita in Cagliari, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 2 mappale 3243, sub. 9 categoria A/10, classe 3, vani 13, uso ufficio – Via Stamira n. 10, piano 5, interno 5, scala 5;

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

- 13 POSTI AUTO UBICATI AL SECONDO PIANO INTERRATO, VIA STAMIRA 6, LOC. FAGUNDU PIRRI, CENTRO DIREZIONALE MONREALE.

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**





- Posto auto n. 1 sito in Cagliari, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2 mappale 3245, sub. 407 categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, totale superficie catastale 11 mq uso parcheggio – Via Stamira n. 6 piano S2;
- Posto auto n. 2 sito in Cagliari, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2 mappale 3245, sub. 408 categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, totale superficie catastale 11 mq uso parcheggio – Via Stamira n. 6 piano S2;
- Posto auto n. 3 sito in Cagliari, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2 mappale 3245, sub. 409 categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, totale superficie catastale 11 mq uso parcheggio – Via Stamira n. 6 piano S2;
- Posto auto n. 4 sito in Cagliari, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2 mappale 3245, sub. 410 categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, totale superficie catastale 11 mq uso parcheggio – Via Stamira n. 6 piano S2;
- Posto auto n. 5 sito in Cagliari, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2 mappale 3245, sub. 411 categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, totale superficie catastale 11 mq uso parcheggio – Via Stamira n. 6 piano S2;
- Posto auto n. 6 sito in Cagliari, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2 mappale 3245, sub. 412 categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, totale superficie catastale 11 mq uso parcheggio – Via Stamira n. 6 piano S2;
- Posto auto n. 7 sito in Cagliari, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2 mappale 3245, sub. 413 categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, totale superficie catastale 11 mq uso parcheggio – Via Stamira n. 6 piano S2;
- Posto auto n. 8 sito in Cagliari, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2 mappale 3245, sub. 442 categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, totale superficie catastale 11 mq uso parcheggio – Via Stamira n. 6 piano S2;





- Posto auto n. 9 sito in Cagliari, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2 mappale 3245, sub. 443 categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, totale superficie catastale 11 mq uso parcheggio – Via Stamira n. 6 piano S2;
- Posto auto n. 10 sito in Cagliari, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2 mappale 3245, sub. 444 categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, totale superficie catastale 11 mq uso parcheggio – Via Stamira n. 6 piano S2;
- Posto auto n. 11 sito in Cagliari, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2 mappale 3245, sub. 445 categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, totale superficie catastale 11 mq uso parcheggio – Via Stamira n. 6 piano S2;
- Posto auto n. 12 sito in Cagliari, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2 mappale 3245, sub. 446 categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, totale superficie catastale 11 mq uso parcheggio – Via Stamira n. 6 piano S2;
- Posto auto n. 13 sito in Cagliari, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2 mappale 3245, sub. 447 categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, totale superficie catastale 11 mq uso parcheggio – Via Stamira n. 6 piano S2;



Si precisa che in passato era possibile accedere agli immobili del terzo, quarto e quinto piano anche dalla via San Tommaso D'Aquino n. 18 attraverso un passaggio che attualmente è chiuso da una recinzione modulare in acciaio. (Allegato n. 1 – Fig. 1).

Infatti, nell'atto di pignoramento è indicata la via San Tommaso D'Aquino n.18 in luogo della via Stamira n.10 (allegato n. 1 – Fig. 2); tale variazione è stata registrata all'Agenzia del Territorio in data 03.08.2018, come si evince dalla lettura delle visure catastali (allegato n.3).



Per quanto riguarda i parcheggi, agli stessi si accede dalla via Stamira n. 6.

Nell'allegato n.3 si riportano le visure e le planimetrie catastali degli immobili elencati.



**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Dalle indagini svolte dal sottoscritto, in particolare dalla visione del Piano Urbanistico Comunale pubblicato nel sito del Comune di Cagliari, si evince che gli immobili in esame ricadono nella zona urbanistica denominata "Zona C1 - Zone di espansione" (Allegato n. 4). Oltre all'inquadramento sulla cartografia sono pubblicate le norme tecniche di attuazione facilmente visionabili nel sito del Comune di Cagliari.

**4) CHECK LIST**

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo		Mutuo ipotecario	
<b>Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)</b>		Importo	€ 204.199,89
<b>Pignoramento</b>		R.G.	R.P.
Annotaz./trascriz.	23337	17585	di data 02/08/2019
Atti opponibili?		no	Quali?
		<b>Data di notifica (497 c.p.c.)</b> 24/05/2018	
		<b>Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)</b> 05/07/2018	
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz. 02/08/2018	
Scadenza in festivo?		no	
<b>Documentazione depositata</b>		titolo esecutivo	si
		precetto	si
		atto di pignoramento	si
		nota di trascrizione	si
<b>INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.</b>		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
<b>Istanza di vendita</b>			
Scadenza in festivo?		no	
		Data deposito istanza v. (497/567 c.p.c.)	
<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>		Data dep. documentazione 16/07/2018	
Scadenza in festivo?		no	
		Ottenuta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	16
Deposito 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			
<b>Individuazione beni pignorati</b>		Unità immobiliari in Cagliari, censita al Cat. Fabbricati al Fg 2, map. 3243 sub. 3, 4, 9; map. 3245 sub vari	
<b>INEFFICACIA EX ART. 567 C.P.C.</b>			
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	

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 5) RISPOSTA AI QUESITI

### 5.1 - In risposta al 1° quesito

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

In data 17.03.2021 il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all'Avvocato del debitore *“l'informativa per il debitore”* predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, di cui si allega l'avviso di ricevimento (Allegato n.5).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 5.2 - In risposta al 2° quesito

*“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 al 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;*

Dalla verifica degli atti è stata accertata la presenza di tutti i documenti necessari per svolgere l'incarico; il sottoscritto ha tuttavia provveduto ad estrarre le visure e le mappe catastali aggiornate, e ad effettuare una ricerca telematica presso la Conservatoria al fine di verificare eventuali trascrizioni o iscrizioni successive alla trascrizione del verbale di pignoramento immobile (Allegato n. 6)

*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*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

### Quadro sinottico provenienza nel ventennio

I. **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio Vittorio Loriga di Cagliari in data 28.07.2003 repertorio n. 468267, raccolta n. 30747, trascritto in Cagliari il 26.08.2003 al n. 1488;

- **A favore:** "XXXXX XXXXX" con sede in Selargius, Via XXXXX XXXXX n. XX, codice fiscale XXXXX XXXXX;
- **Contro:** "XXXXX XXXXX.", con sede in Selargius, Via XXXXX XXXXX n. XX, codice fiscale XXXXX XXXXX;

Immobile: intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari distinte al Catasto fabbricati alla Sezione Urbana B, Foglio 2, alla frazione Pirri – Via San Tommaso d'Aquino n. 18, particella 121 sub. 3 natura A10 di 13 vani al piano 3, particella 121 sub 4 natura A10 di 13 vani al piano 4, particella 121 sub. 5 natura A10 di 13 vani al piano 5 ed alla Frazione Pirri – Via Stamira n. 6, particella 127 sub. 407 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 408 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 49 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 410 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 411 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 412 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 413 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 414 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 415 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 416 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 417 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 442 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 443 natura C6 di mq 10 al piano 2S,



particella 127 sub. 444 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 445 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 446 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 447 natura C6 di mq 10 al piano 2S.

II. **DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI** del Tribunale Civile e Penale di Monza del 25/07/2001, repertorio n. 206/93, trascritto in Cagliari il 06/08/2001, registro generale n. 29228, registro particolare n. 21576.

- **A favore:** "XXXXX XXXXX" con sede in Milano, codice fiscale XXXXX XXXXX;
- **Contro:** "XXXXX XXXXX" con sede in Selargius, Via XXXXX XXXXX n. XX, codice fiscale XXXXX XXXXX;

Immobile: intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari distinte al Catasto fabbricati alla Sezione Urbana B, Foglio 2, alla frazione Pirri – Via San Tommaso d'Aquino n. 18, particella 121 sub. 3 natura A10 di 13 vani al piano 3, particella 121 sub 4 natura A10 di 13 vani al piano 4, particella 121 sub. 5 natura A10 di 13 vani al piano 5 ed alla Frazione Pirri – Via Stamira n. 6, particella 127 sub. 407 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 408 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 49 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 410 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 411 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 412 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 413 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 442 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 443 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 444 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 445 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 446 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 447 natura C6 di mq 10 al piano 2S.





**III. SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio Guido Bianchi di Milano del 21.05.1982, repertorio n. 9815, trascritto in Cagliari il 18.06.1981, registro generale n. 13034, registro particolare n. 10900, con successivo **ATTO IN RETTIFICA** a rogito del Notaio Antonio Saba di Cagliari del 22.07.1982 trascritto in Cagliari il 30.07.1982, registro generale n. 15346 e registro particolare n. 12334.



- **A favore:** "XXXXX XXXXX" con sede in Milano del 21/05/1981;
  - **Contro:** "XXXXX XXXXX" con sede in Milano, codice fiscale XXXXX XXXXX;
- Immobile: appezzamento di terreno edificabile con entrostanti erigendi cinque fabbricati in Comune di Cagliari distinto nel N.C.T. al foglio 2 mappale 126 di are 85.47.



**IV. TRASCRIZIONE VERBALE PER IL DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**, registro generale n. 21944, registro particolare n. 15170 del 05.10.1987 a rogito del Notaio Maurizio Anni di Cagliari del 01.10.1987, repertorio n. 36420. in data 08.06.2001 repertorio n.14.961, trascritto in Cagliari il 15.06.2001 Reg. Part. n.16.240;



- **A favore:** "XXXXX XXXXX" con sede in Milano, codice fiscale XXXXX XXXXX;
- **Contro:** "XXXXX XXXXX" con sede in Milano, codice fiscale XXXXX XXXXX;
- Immobile: complesso immobiliare sito in Comune di Cagliari alla via San Tommaso D'Aquino, distinto nel N.C.T. al foglio 2 mappale 126 di are 85.47.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

V. **TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
registro generale n. 4756, registro particolare n. 3187 del 07.03.1994 in virtù  
di atto giudiziario del Tribunale di Monza dell'11.10.1993, repertorio n.  
5175;

- **A favore:** XXXXX XXXXX con sede in Milano, codice fiscale XXXXX XXXXX;
- **Contro:** "XXXXX XXXXX" con sede in Milano, codice fiscale XXXXX XXXXX

Immobile interessati, tra gli altri: intera proprietà delle unità immobiliari in  
Cagliari alla Via San Tommaso D'Aquino n. 18, distinte al Catasto Urbano  
al foglio 2 particella 121 sub. 3 natura A10 di 13 vani, particella 121 sub. 4  
e natura A10, particella 121 sub. 5 natura A10.

**Annotazioni:**

- registro generale n. 47626, registro particolare n. 6251 del 27.11.2001, in  
virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile e Penale di Monza del  
18.10.2001 rep. N. 206/93. Restrizione dei beni relativa alle unità  
immobiliari omissis in Cagliari;
- registro generale n. 457, registro particolare n. 43 dell'08.01.2002, in virtù  
di atto giudiziario del Tribunale Civile e Penale di Monza del 25.07.2001,  
repertorio n. 5794. Restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari  
omissis in Cagliari;
- registro generale n. 579, registro particolare n. 58 dell'09.01.2002, in virtù  
di atto giudiziario del Tribunale Civile e Penale di Monza del 25.07.2001,  
repertorio n. 5795. Restrizione dei beni relativa, tra le altre, alle unità  
immobiliari in Cagliari, distinte al Catasto fabbricati alla Via S. Tommaso  
D'Aquino n. 18, al foglio 2 part. 121 sub. 3 natura A10, part. 121 sub. 4  
natura A10, part. 121 sub. 5 natura A10;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



- registro generale n. 7955, registro particolare n. 1199 del 19.02.2002, in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile e Penale di Monza del 18.10.2001 rep. N. 7024. Restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari omissis in Cagliari;



**VI. TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

registro generale n. 4757, registro particolare n. 3188 del 07.03.1994 in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Monza dell'11.10.1993, repertorio n. 5175;



- **A favore:** XXXXX XXXXX con sede in Milano, codice fiscale XXXXX XXXXX;
- **Contro:** "XXXXX XXXXX" con sede in Milano, codice fiscale XXXXX XXXXX

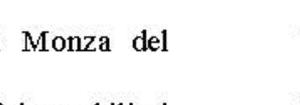
Immobile: intera proprietà delle unità immobiliari omissis in Cagliari

**Annotazioni:**

- registro generale n. 47627 registro particolare n. 6252 del 27.11.2001, in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile e Penale di Monza del 18.10.2001 rep. N. 206/93. Restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari omissis in Cagliari;

- registro generale n. 458 registro particolare n. 44 del 08.01.2001, in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile e Penale di Monza del 25.07.2001 rep. N. 5794. Restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari omissis in Cagliari;

- registro generale n. 7956 registro particolare n. 1200 del 19.02.2001, in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile e Penale di Monza del 18.10.2001 rep. N. 7024. Restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari omissis in Cagliari;





**VII. TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

registro generale n. 4758, registro particolare n. 3189 del 07.03.1994 in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Monza dell'11.10.1993, repertorio n. 5175;

- **A favore:** XXXXX XXXXX con sede in Milano, codice fiscale XXXXX XXXXX;
- **Contro:** "XXXXX XXXXX" con sede in Milano, codice fiscale XXXXX XXXXX



Immobili interessati, tra gli altri: intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari alla via Stamira n. 6, distinte al Catasto Urbano al Foglio 2, particella 127 sub. 407 natura C6 di mq 10, particella 127 sub. 408 natura C6 di ma 10, sub. 409 natura C6 di mq 10.

**Annotazioni:**

- registro generale n. 47628 registro particolare n. 6253 del 27.11.2001, in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile e Penale di Monza del 18.10.2001 rep. N. 206/93. Restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari omissis in Cagliari;
- registro generale n. 459 registro particolare n. 45 del 08.01.2002, in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile e Penale di Monza del 25.07.2001 rep. N. 5794. Restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari omissis in Cagliari;
- registro generale n. 580 registro particolare n. 59 del 09.01.2002, in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile e Penale di Monza del 25.07.2001 rep. N. 5795. Restrizione dei beni relativa tra le altre, alle unità immobiliari in Cagliari alla Via Stamira n. 6, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 127 sub. 407 natura C6 di ma 10 al piano 2S, particella 127 sub.





408 natura C6 di ma 10 al piano, particella 127 sub. 409 natura C6 di ma 10 al piano;

- registro generale n. 7957 registro particolare n. 1201 del 19.02.2001, in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile e Penale di Monza del 18.10.2001 rep. N. 7024. Restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari omissis in Cagliari;



**VIII. TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

registro generale n. 4759, registro particolare n. 3190 del 07.03.1994 in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Monza dell'11.10.1993, repertorio n. 5175;

- **A favore:** XXXXX XXXXX con sede in Milano, codice fiscale XXXXX XXXXX;
- **Contro:** "XXXXX XXXXX" con sede in Milano, codice fiscale XXXXX XXXXX

Immobili interessati, tra gli altri: intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari alla via Stamira n. 6, distinte al Catasto Urbano al Foglio 2, particella 127 sub. 410 natura C6 di mq 10, particella 127 sub. 411 natura C6 di mq 10, particella 127 sub. 412 natura C6 di mq 10, particella 127 sub. 413 natura C6 di mq 10, particella 127 sub. 442 natura C6 di mq 10, particella 127 sub. 443 natura C6 di mq 10, particella 127 sub. 444 natura C6 di mq 10, particella 127 sub. 445 natura C6 di mq 10, particella 127 sub. 446 natura C6 di mq 10, particella 127 sub. 447 natura C6 di mq 10.

**Annotazioni:**

- registro generale n. 47629 registro particolare n. 6254 del 27.11.2001, in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile e Penale di Monza del





18.10.2001 rep. N. 206/93. Restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari omissis in Cagliari;

- registro generale n. 460 registro particolare n. 46 del 08.01.2001, in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile e Penale di Monza del 25.07.2001 rep. N. 5794. Restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari omissis in Cagliari;



- registro generale n. 580 registro particolare n. 59 del 09.11.2002, in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile e Penale di Monza del 25.07.2001 rep. N. 5795. Restrizione dei beni relativa, tra le altre, alle unità immobiliari omissis in Cagliari alla via Stamira n. 6, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 2, particella 127 sub. 410 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 411 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 412 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 413 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 442 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 443 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 444 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 445 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 446 natura C6 di mq 10 al piano 2S, particella 127 sub. 447 natura C6 di mq 10 al piano 2S.



- registro generale n.7958 registro particolare n. 1202 del 19.02.2002, in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile e Penale di Monza del 18.10.2001 rep. N. 7024. Restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari omissis in Cagliari;



## Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievole

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato dall'Ufficiale



Giudiziario di Cagliari del 05.07.2018, repertorio n. 4089, registro generale n. 23337, registro particolare n. 71585 del 02.08.2018;

- **A favore:** "XXXXX XXXXX". con sede in Torino, codice fiscale XXXXX XXXXX;
  - **Contro:** "XXXXX XXXXX" con sede in Cagliari, codice fiscale XXXXX XXXXX;
- Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 3243 sub. 3 natura A10, particella 3243 sub. 4 natura A10, particella 3243 sub. 9 natura A10; particella 3245 sub. 407 natura C6, particella 3245 sub. 408 natura C6, particella 3245 sub. 409 natura C6, particella 3245 sub. 410 natura C6, particella 3245 sub. 411 natura C6, particella 3245 sub. 412 natura C6, particella 3245 sub. 413 natura C6, particella 3245 sub. 442 natura C6, particella 3245 sub. 443 natura C6, particella 3245 sub. 444 natura C6, particella 3245 sub. 445 natura C6, particella 3245 sub. 446 natura C6, particella 3245 sub. 447 natura C6.

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 25528, registro particolare n. 3156 del 27.06.2003 in virtù di atto a rogito del Notaio Vittorio Loriga di Cagliari del 26.06.2003, repertorio n. 466855.

- **A favore:** XXXXX XXXXX con sede Milano, codice fiscale XXXXX XXXXX;
- **Contro:** "XXXXX XXXXX" con sede in Selargius, codice fiscale XXXXX XXXXX;

Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari, alla località Fagundu Pirri, distinte al Catasto Urbano al foglio 2 particella 121 sub. 3



natura X, particella 121 sub. 4 natura X e particella 121 sub. 5 natura X; al Foglio 2, particella 127 sub. 407 natura PA, particella 127 sub. 408 natura PA, particella 127 sub. 409 natura PA, particella 127 sub. 410 natura PA, particella 127 sub. 411 natura PA, particella 127 sub. 412 natura PA, particella 127 sub. 413 natura PA, particella 127 sub. 414 natura PA, particella 127 sub. 415 natura PA, particella 127 sub. 416 natura PA, particella 127 sub. 417 natura PA, particella 127 sub. 442 natura PA, particella 127 sub. 443 natura PA, particella 127 sub. 444 natura PA, particella 127 sub. 445 natura PA, particella 127 natura PA sub. 446, particella 127 sub. 447 natura PA.



**Annotazioni:**

- registro generale n. 40383 registro particolare n. 6254 del 11.11.2005, in virtù di atto per notar Paolo Emilio Pasolini di Monserrato del 06.10.2005, rep. N. 22037. Restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari omissis in Cagliari, distinte al Catasto Fabbricati Sez. Urb. B foglio 2 particella 121 sub. 10 e particella 127 subb. 414, 415, 416, 417;
- registro generale n. 40384 registro particolare n. 6426 del 11.11.2005, in virtù di atto per notar Paolo Emilio Pasolini di Monserrato del 06.10.2005, rep. N. 22037. Riduzione somma dell'ipoteca Euro 1.628.000,00 a Euro 1.361.420,60;
- registro generale n. 13511 registro particolare n. 1377 del 24.05.2012, in virtù di atto per notar Maurizio Corona di Cagliari del 24.04.2012 rep. n. 13669. Atto ricognitivo di mutuo.



Relativamente all'ultimo ventennio sussiste continuità nelle trascrizioni.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*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'art. 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;*

**Al fine di verificare il corretto accatastamento dei fabbricati si è proceduto ad estrarre le planimetrie catastali, che si allegano alla presente (allegato n. 7).**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

**Negli atti non è stato rinvenuto l'atto di provenienza ventennale per cui il sottoscritto ha provveduto a richiederne copia all'archivio notarile di Cagliari, giacché lo stesso è risultato a firma del notaio Dott. Vittorio Loriga, non più in attività (Allegato n.8).**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*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*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

**Nel caso di specie trattasi di una società e di immobili destinati a uso ufficio.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 5.3 - In risposta al 3° quesito

*“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 etc.)”*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 3 locali uso ufficio il cui ingresso è sito in Cagliari in via Stamira n. 10 e n. 13 posti auto situati al secondo piano interrato con accesso tramite rampa dalla via Stamira n. 6, catastalmente descritti come segue:

- piano terzo (F° 2 map. 3243 sub. 3 - locali uso ufficio) di 341 mq (superficie calpestabile)
- piano quarto (F° 2 map. 3243 sub. 4 - locali uso ufficio) di 341 mq (superficie calpestabile)
- piano quinto (F° 2 map. 3243 sub. 9 - locali uso ufficio) di 186 mq (superficie calpestabile)
- piano s2 (F° 2 map. 3245 sub. 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 442, 443, 444, 445, 446, 447 - 13 posti auto di 11 mq ciascuno)

Per un maggiore dettaglio delle superfici si rimanda alla lettura degli allegati n.9, 10, 11 e 12.

Per quanto attiene i parcheggi, come già sopra detto, attualmente si accede agli stessi dalla via Stamira n. 6, si precisa che in passato era possibile accedere al sottopiano anche direttamente con l'ascensore, attualmente l'ascensore non scende al sottopiano, così come si è appreso durante il sopralluogo dall'██████████ e in seguito anche

dall'amministratore del condominio.

Gli open-space siti al terzo, quarto e quinto piano sono separati internamente da pareti amovibili, che separano gli ambienti in diversi spazi (allegato n.1 – Fig. 4, 5, 6, 7, 8.).

Nel corso dei sopralluoghi sono state rilevate le misure degli spazi e le altezze, che sono di circa 2.40 metri alla pannellatura e di circa 2.62/2,68 metri al solaio, costituito da una greca (allegato n. 1 – fig. 9, 10, 11, 12 e 13).

Le altezze dei locali adibiti a normale attività lavorativa (uffici, servizi, ecc) devono rispettare il disposto normativo di cui al D.M.S. 5 Luglio 1975; l'art 1 del D.M.S. 5 Luglio 1975 stabilisce che l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione sia di m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Nel caso di specie, l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 15/299 del 28.07.1978, rilasciata dal Comune di Cagliari alla società [REDACTED]

[REDACTED] per la realizzazione di un complesso edilizio, in zona urbanistica C/C1 [REDACTED], costituito da cinque edifici a torre, con destinazione d'uso "uffici", siti in Via San Tommaso D'Acquino a Cagliari località Pirri (allegato n. 13).

A seguito di ispezione da parte della divisione tecnica, il Comune di Cagliari, In data 14.12.1987, con atto n° 61, rilasciava il certificato di agibilità relativo al sopracitato complesso edilizio (allegato n. 14).

Da una semplice verifica degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia 15/299, si evince che l'altezza interna degli uffici presenti negli edifici realizzati è pari a mt. 2,61, quindi inferiore ai 2,70 mt, che costituisce il requisito minimo di altezza previsto dalla normativa vigente in materia.

Tuttavia, il complesso è stato edificato in virtù di un piano di lottizzazione del 30

dicembre 1974, che prevedeva un'altezza, per i diversi piani adibiti ad uso ufficio, di mt 2,50, ma l'immobile è stato edificato successivamente ad un'altezza superiore di quella prevista nel piano di lottizzazione.

A conforto della possibilità di utilizzare tali immobili ad uso ufficio è intervenuto il TAR Sardegna che con la sentenza n. 0935/2018 REG.PROV.COLL - n. 546/2017 REG.RIC., nella motivazione evidenzia che il comune di Cagliari, nell'iter autorizzativo ultra trentennale, ha sempre autorizzato con vari atti amministrativi tali edifici all'uso ufficio (vedi allegato n. 15).

Per quanto finora esposto, considerata la Sentenza del TAR Sardegna e viste le altezze rilevate si può affermare che gli ambienti presenti negli immobili di cui alla presente relazione possono essere classificati con destinazione d'uso uffici, si segnala, inoltre, che, da quanto appreso dall'ufficio tecnico comunale, i beni dei piani terzo, quarto e quinto possono essere utilizzati esclusivamente come uffici e non possono subire variazioni dello stato d'uso.

La torre in cui si trovano i beni in oggetto è costituita da un nucleo centrale contenente scale, servizi e canalizzazioni in cemento armato che parte del secondo sottosuolo e sul quale sono poi state fissate le strutture orizzontali fuori terra. Le facciate sono realizzate con vetro camera costituito da due lastre.

Per ciò che concerne le caratteristiche intrinseche del fabbricato, da un attento esame, lo stesso è risultato essere nel complesso in condizioni di manutenzione non buone e altrettanto può dirsi sul suo stato d'uso (allegato n. 1). Come osservato durante i sopralluoghi, e come successivamente riferito dall'amministratore di condominio, lo stabile necessita di svariati interventi, tra cui l'adeguamento dell'impianto elettrico condominiale; la sostituzione delle pompe di sollevamento dell'acqua da sostituire per tenere asciutto il piano -2; la riparazione di un ascensore (argano e quadro elettrico da

sostituire, il secondo ascensore inizia a mostrare gli stessi problemi); la sostituzione dei carter a contorno dei vetri fissi dei prospetti, attualmente deformati e con guarnizioni logore con varie problematiche di infiltrazioni d'acqua (vedi allegato n. 1 – fig. 14).

#### 5.4 - In risposta al 4° quesito

*“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 consentano la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”*

In sede peritale è stato accertato che l'immobile oggetto di perizia è sito in Cagliari, nella zona di Pirri Monreale ed è costituito da piano terzo (F° 2 map. 3243 sub. 3), piano quarto (F° 2 map. 3243 sub. 4); piano quinto (F° 2 map. 3243 sub. 9); piano s2 (F° 2 map. 3245 sub. 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 442, 443, 444, 445, 446, 447 – 13 posti auto).

L'accesso ai piani terzo, quarto e quinto è possibile esclusivamente dalla via Stamira n. 10, e non dalla via San Tommaso d'Aquino n. 18, come indicato nell'atto di pignoramento, poiché il passaggio attualmente è chiuso da una recinzione modulare in acciaio. L'accesso al piano S2 avviene dalla via Stamira n. 6.

I dati riportati nell'atto di pignoramento identificano perciò correttamente l'immobile, eccetto che per l'accesso indicato come via San Tommaso D'Aquino n.18 in luogo della via Stamira n.10. Tale variazione è stata registrata all'Agenzia del Territorio in data

ASTE  
GIUDIZIARIE

03.08.2018 come si evince dalla lettura delle visure catastali.

ASTE  
GIUDIZIARIE

### 5.5 - In risposta al 5° quesito

*“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 difformità”*

ASTE  
GIUDIZIARIE

Dall'esame dei documenti catastali, visure, estratto di mappa e dalle planimetrie depositate risulta che l'immobile sia accatastato. Vi è una piccola differenza nell'ingresso situato a nord nel quale la porta di accesso è stata spostata verso l'atrio, permettendo l'accesso diretto al bagno dall'area uffici; nel caso si provveda a sanare la modifica presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cagliari, della distribuzione degli spazi interni si dovrà procedere ad aggiornare la planimetria catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

### 5.6 In risposta al 6° quesito

*“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 al 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*

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica. Ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 del 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”

Dalle indagini svolte dal sottoscritto, in particolare dalla visione del Piano Urbanistico Comunale pubblicato nel sito del Comune di Cagliari, si evince che gli immobili in esame ricadono nella zona urbanistica denominata “Zona C1 – Zone di espansione” (Allegato n.4). Oltre all'inquadramento sulla cartografia sono pubblicate le norme tecniche di attuazione facilmente visionabili nel sito del Comune di Cagliari.

L'immobile è stato edificato in forza delle concessioni edilizie n. 15/299, con lavori di completamento effettuati con la concessione n. 68/67 e (Allegato n. 13).

Gli immobili sono stati costruiti in conformità, ad eccezione del piano terzo, dove vi è una piccola differenza nell'ingresso situato a nord, nel quale la porta di accesso è stata spostata verso l'atrio permettendo, dall'area uffici, l'accesso diretto al bagno. Nel caso si volesse provvedere a sanare la modifica della distribuzione degli spazi interni si

dovrà procedere ad aggiornare la planimetria catastale.

Si specifica che al piano terzo l'open space è stato suddiviso in vari ambienti da pareti amovibili; mentre al piano quarto sono stati ottenuti due uffici indipendenti, anche se il tutto è stato realizzato con pannellature facilmente asportabili e con alcune pareti in cartongesso, tuttavia nel caso si volesse lasciare il quarto piano diviso in due unità indipendenti (anche se suddivisi da semplici pareti in cartongesso) occorrerebbe presentare una pratica edilizia al Comune di Cagliari.

Durante i sopralluoghi si è acquisita l'agibilità del 14.12.1987, che fa riferimento al certificato di nuova costruzione n. 49 del 14.12.1987, rilasciata al sottoscritto tramite accesso agli Atti dall'ufficio Urbanistica del Comune di Cagliari (allegato n.14).

Nell'anno 2005 il quinto piano era stato frazionato in 2 appartamenti con autorizzazione al frazionamento n. 216/2005 A che si allega alla presente (allegato n. 16).

#### **5.7 - in risposta al 7° quesito**

*“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”*

A giudizio dello scrivente è possibile effettuare una divisione in più lotti del bene oggetto di pignoramento, suddividendoli nel seguente modo:

- LOTTO 1

Locale uso ufficio - censito al N.C.E.U, F° 2 map. 3243 sub. 3 - Piano terzo

- LOTTO 2

Locale uso ufficio - censito al N.C.E.U, F° 2 map. 3243 sub. 4 - Piano quarto

- LOTTO 3



ASTE  
GIUDIZIARIE®

• LOTTO 16

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 447 - Piano S2

**5.8 - in risposta al 8° quesito**

*“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 di frazionamento 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”*

**L'immobile esaminato risulta pignorato per intero.**

**5.9 - in risposta al 9° quesito**

*“accerti se l'immobile è libero o “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne*

tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti)"

In data 11.06.2021 il sottoscritto ha presentato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cagliari 2 - una richiesta per la verifica della presenza di registrazioni di titoli dei terzi occupanti. In data 30.06.2021 l'Agenzia delle Entrate rispondeva alla richiesta allegando due contratti di locazione per uso ufficio (allegato n.17). Perciò, a seguito dalle informazioni apprese, è risultato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è attualmente occupata:

- al piano quarto, identificato al Fg 2, mapp. 3243 sub. 4, (parzialmente) dall' "Area urbana servizi – società cooperativa" dal 01.07.2019 con contratto di locazione concesso dalla [REDACTED] con 4 posti auto (siti al Fg 2, mapp 3245 sub. 409, 412, 413) stipulato dal 01.07.2019 al 30.06.2025. Il canone di locazione per il primo anno è stabilito in € 9.600,00; dal secondo anno è di € 10.800,00 annui, con destinazione "uso ufficio".

Si precisa che al piano quarto, "[REDACTED]" occupa la parte con maggiore superficie indicata in planimetria con numero 2 (allegato n. 10) mentre l'ufficio n. 1 è occupato da uno studio tecnico senza titolo;

- al piano quinto, identificato al Fg 2, mapp. 3243, sub 9, dal sig. [REDACTED] [REDACTED] dal 15.07.2020 in virtù di contratto di locazione concesso dalla [REDACTED] stipulato dal 15.07.2020 per anni 6, con deposito cauzionale di due mensilità. Il canone di locazione stabilito in € 500,00 mensili + IVA, (€ 6.000,00 annui + IVA), con destinazione "ufficio tecnico".

Considerando la posizione, lo stato dell'immobile, la crisi del mercato immobiliare con molti locali sfitti e le quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, a parere del sottoscritto i canoni fissati per l'affitto dei locali appaiono congrui.

Nei contratti rinvenuti, per quanto riguarda il piano quarto, la disdetta deve essere comunicata *almeno 3 mesi* prima della scadenza del contratto mentre, per il piano quinto, il preavviso deve essere dato *almeno 90 giorni* alla scadenza del contratto.

**5.10 - in risposta al 10° quesito**

*“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 pignorato non risulta occupato dal coniuge separato del debitore in quanto trattasi di una società.

**5.11 - in risposta al 11° quesito**

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

Sugli immobili in esame non risultano insistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

**5.12 - in risposta al 12° quesito**

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**5.13- in risposta al 13° quesito**

*“determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato, 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”*

Il procedimento di stima seguito è quello sintetico-comparativo.

L'aspetto economico preso in esame è quello del valore commerciale del bene. Il valore commerciale è quello che il bene assume nel mercato e quindi il compito del C.T.U. consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato attribuito a beni simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, all'immobile oggetto di stima.

Per poter applicare il citato criterio di stima, oltre a sfruttare la personale conoscenza del mercato della zona, sono state eseguite una serie di indagini presso tecnici e professionisti del settore immobiliare, presso l'osservatorio dei prezzi immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, inoltre si è proceduto ad effettuare un'attenta indagine comparativa con recenti atti di compravendita. Il tutto al fine di reperire quanti più dati utili per ottenere il più veritiero prezzo di mercato del bene oggetto di stima. (Allegato n.18).

In definitiva, dopo aver svolto le indagini suddette ed in considerazione del periodo di crisi del mercato immobiliare attuale, il sottoscritto ha ritenuto congruo un valore unitario medio pari a circa **1.700,00 €/mq**. Al valore stimato sono stati detratti il coefficiente di vetustà (22% sul valore a nuovo), un 10% sul valore a nuovo per i lavori di messa in sicurezza del condominio, compresi i lavori per rendere in sicurezza il condominio, e detratti i debiti condominiali al 31.12.2021 (come comunicazione del

24.01.2022 – allegato n. 19). Per quanto riguarda i posti auto siti al piano s2 si è ritenuto congruo un valore di 1700,00 €/mq, anche in considerazione dei lavori di messa in sicurezza degli stessi in quanto allo stato attuale i sottopiani adibiti a parcheggi sono inagibili in quanto manca il Certificato di Prevenzione Incendi. Si precisa che la superficie valutabile dei parcheggi coperti è del 50%.

I risultati della stima sono di seguito riportati, rimandando all'Allegato n. 20 per l'analisi più dettagliata:

LOTTO 1

Locale uso ufficio - censito al N.C.E.U., F° 2 map. 3243 sub. 3 - Piano terzo  
= 403.000,00 €

LOTTO 2

Locale uso ufficio - censito al N.C.E.U., F° 2 map. 3243 sub. 4 - Piano quarto  
= 404.000,00 €

LOTTO 3

Locale uso ufficio - censito al N.C.E.U., F° 2 map. 3243 sub. 9 - Piano quinto  
= 196.000,00 €

LOTTO 4

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 407 - Piano S2 = 9.350,00 €

LOTTO 5

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 408 - Piano S2 = 9.350,00 €

LOTTO 6

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 409 - Piano S2 = 9.350,00 €

LOTTO 7

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 410 - Piano S2 = 9.350,00 €

LOTTO 8

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 411 – Piano S2 = 9.350,00 €

LOTTO 9

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 412 – Piano S2 = 9.350,00 €

LOTTO 10

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 413 – Piano S2 = 9.350,00 €

LOTTO 11

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 442 – Piano S2 = 9.350,00 €

LOTTO 12

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 443 – Piano S2 = 9.350,00 €

LOTTO 13

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 444 – Piano S2 = 9.350,00 €

LOTTO 14

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 445 – Piano S2 = 9.350,00 €

LOTTO 15

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 446 – Piano S2 = 9.350,00 €

LOTTO 16

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 447 – Piano S2 = 9.350,00 €

Valore totale delle unità immobiliari = € 1.124.550,00

Quota pignorata pari a = 1/1 (piena proprietà)

Valore quota pignorata delle unità immobiliari = € 1.124.500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**5.14 - in risposta al 14° quesito**

*“acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*debito non sia scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore condominiale della palazzina in oggetto le spese attuali ammontano a circa € 1.000,00/1.200,00 annui, detta somma è inferiore alla normale quota di gestione in quanto alcune attività non vengono attualmente svolte, quali la pulizia delle scale e dei pianerottoli. Qualora venisse ripristinata la normale gestione, la relativa quota annua sarebbe presumibilmente pari a circa € 2.000,00/2.200,00 per il terzo e quarto piano e circa €1.200,00 per il quinto piano.

Per quanto attiene le spese straordinarie non risultano deliberati interventi che ne comportino ulteriori costi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per quanto attiene i debiti pregressi, in data 19.01.2022 il sottoscritto inviava all'amministratore del condominio - [REDACTED] una richiesta affinché venissero dichiarati gli eventuali debiti condominiali. Il [REDACTED] rispondeva lo stesso giorno allegando le posizioni debitorie della [REDACTED] srl relative all'immobile oggetto di pignoramento. Nell'allegato 19 sono elencati i debiti distinti per unità immobiliare, che qui si riportano:

Per il piano terzo (F° 2 map. 3243 sub. 3 - locali uso ufficio) = € 4.470,49

Per il piano quarto (F° 2 map. 3243 sub. 4 - locali uso ufficio) = € 6.284,91

Per il piano quinto (F° 2 map. 3243 sub. 9 - locali uso ufficio) = € 6.341,99

#### **4.15 - in risposta al 15° quesito**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*“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*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti”

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si allega Check List (Vedi allegato n. 21).

5) CONCLUSIONI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base delle indagini e degli accertamenti svolti, il valore del bene pignorato, ovvero **quota pari a 1/1** delle unità immobiliari site in Pirri, centro direzionale Monreale nel comune censuario di Cagliari, via Stamira n.10, per quanto attiene gli immobili adibiti ad uso ufficio e nella via Stamira n. 6 per quanto riguarda i parcheggi, viene stimato nel dettaglio come segue.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sono stati identificati 16 lotti:

LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Locale uso ufficio - censito al N.C.E.U, F° 2 map. 3243 sub. 3 - Piano terzo  
= 403.000,00 € (diconsi euro quattrocentotremila/00)

LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Locale uso ufficio - censito al N.C.E.U, F° 2 map. 3243 sub. 4 - Piano quarto  
= 404.000,00 € (diconsi euro quattrocentoquattromila/00)

LOTTO 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Locale uso ufficio - censito al N.C.E.U, F° 2 map. 3243 sub. 9 - Piano quinto  
= 196.000,00 € (diconsi euro centonovantaseimila/00)

LOTTO 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 407 - Piano S2 = 9.350,00 €  
(diconsi euro novemilatrecentocinquanta/00)

LOTTO 5

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 408 - Piano S2 = 9.350,00 €

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

(diconsi euro novemilatrecentocinquanta/00)

LOTTO 6

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 409 – Piano S2 = 9.350,00 €

(diconsi euro novemilatrecentocinquanta/00)

LOTTO 7

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 410 – Piano S2 = 9.350,00 €

(diconsi euro novemilatrecentocinquanta/00)

LOTTO 8

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 411 – Piano S2 = 9.350,00 €

(diconsi euro novemilatrecentocinquanta/00)

LOTTO 9

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 412 – Piano S2 = 9.350,00 €

(diconsi euro novemilatrecentocinquanta/00)

LOTTO 10

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 413 – Piano S2 = 9.350,00 €

(diconsi euro novemilatrecentocinquanta/00)

LOTTO 11

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 442 – Piano S2 = 9.350,00 €

(diconsi euro novemilatrecentocinquanta/00)

LOTTO 12

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 443 – Piano S2 = 9.350,00 €

(diconsi euro novemilatrecentocinquanta/00)

LOTTO 13

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 444 – Piano S2 = 9.350,00 €

(diconsi euro novemilatrecentocinquanta/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LOTTO 14

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 445 – Piano S2 = 9.350,00 €

(diconsi euro novemilatrecentocinquanta/00)

LOTTO 15

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 446 – Piano S2 = 9.350,00 €

(diconsi euro novemilatrecentocinquanta/00)

LOTTO 16

Posto auto - censito al N.C.E.U F° 2 map. 3245 sub. 447 – Piano S2 = 9.350,00 €

(diconsi euro novemilatrecentocinquanta/00)

Con quanto sopra ritengo di aver dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. e rassegno la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n° 45 pagine oltre a 21 allegati.

Cagliari, venerdì 25 febbraio 2022

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.  
Ettore Crobu Dott. Agronomo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®