

Ill.ma Dott.ssa Cocco Silvia, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale Civile Ordinario di Cagliari;

Con Ordinanza della S.V. il sottoscritto Geometra Alessio Saja, nato a Cagliari il 13.03.1980, residente in Cagliari, Via Oristano n. 21, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Cagliari con studio professionale in Cagliari, Viale Sant'Avendrace 42, venne nominato C.T.U. con provvedimento del 05/02/2024 e in data seguente prestavo giuramento con la quale mi veniva affidato l'incarico consistente in diversi quesiti che si riassumono in operazioni di verifica, acquisizione, accertamenti dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

Le considerazioni che seguono nascono dalla minuziosa considerazione dei singoli quesiti esposti nel mandato del Giudice dell'Esecuzione.

I seguenti immobili sono oggetto di esecuzione immobiliare:

Fabbricati	Comune di Capoterra		
NCEU	Foglio 5	mappale 421	sub. 3
NCT	Foglio 5	mappale 1385-1386	sub. -
Corso Antonio Gramsci 2 - piano terra, primo, secondo (da toponimo comunale)			
Corso Antonio Gramsci 4 - piano terra, primo, secondo (da toponimo catastale)			

Il debitore esecutato è:

[REDACTED]
sede in CAPOTERRA (CA)
Dritto di: Proprieta' per 1000/1000
Numero REA [REDACTED] C.C.I.A.A. di Cagliari
Stato ATTIVA

di seguito sempre indicato come "debitore esecutato".

Studio Tecnico - Geom. Alessio Saja
Viale Sant'Avendrace 42 09122 Cagliari (CA)
Tel. 070/4634688 - 320/0480006

studiotecnicoavendrace@gmail.com - alessio.saja@geopec.it

1

Il Consulente

Quesito n. 1

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

Il sottoscritto con Raccomandata A/R Online n.ro 61868205313-3 ha provveduto ad inviare al debitore tutta la documentazione predisposta e l'informativa relativa al sopralluogo degli immobili. Tale lettera è stata inviata all'indirizzo indicato nella visura camerale e ricevuta in data 06/03/2024 da un rappresentante dell'esecutato. Con la collaborazione dell'esecutato e alla presenza del custode nominato è stato possibile accedere 29/04/2023 alle ore 10.00 come da verbale di visita che si allega (Allegato 1).

Quesito n. 2a

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

Esiste il certificato notarile (Allegato 2) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

L'immobile è ben identificato dagli atti prodotti sia per l'esecuzione immobiliare che negli atti catastali e nei registri pubblici, unica annotazione da rileva è il civico, negli atti catastali e ipotecari è indicato il civico 4, invece il civico è il numero 2.

Quesito n. 2b

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

1. TRASCRIZIONE del 29/09/1993 - Registro Particolare 15395 Registro Generale 21797
Pubblico ufficiale REGISTRO SUCCESSIONI Repertorio 6/1027 del 10/08/1988
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 27/07/2009 - Registro Particolare 4221 Registro Generale 23530
Pubblico ufficiale CHERCHI GIANNI Repertorio 43245/20712 del 24/07/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3190 del 08/09/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
3. ISCRIZIONE del 04/05/2010 - Registro Particolare 3946 Registro Generale 15183
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - CAGLIARI Repertorio 3396/2010 del 22/04/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 16/11/2012 - Registro Particolare 23873 Registro Generale 30184
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA, AG. RISCOS. - REG. SARDEGNA Repertorio 26/2012 del 14/11/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3249 del 12/12/2012 (CANCELLAZIONE)
5. TRASCRIZIONE del 28/10/2022 - Registro Particolare 25953 Registro Generale 34904
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 4351 del 27/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Tale Elenco (Allegato 4) sopra riportato tiene conto della prima Trascrizione del 1993 (ante ventennio) nei registri immobiliari ovvero la trascrizione della dichiarazione di successione del de cuius.

Quesito n. 2c

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;

Si allegano (Allegati 3) alla presente:

Studio Tecnico - Geom. Alessio Saja
Viale Sant'Avendrace 42 09122 Cagliari (CA)
Tel. 070/4634688 – 320/0480006
studiotecnicoavendrace@gmail.com – alessio.saja@geopec.it

3

- ✚ Visura catastale NCEU;
- ✚ Visura catastale NCT;
- ✚ Estratto di mappa catastale;
- ✚ Planimetria Catastale;

Quesito n. 2d

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

Alla richiesta dell'atto di provenienza in fase di sopralluogo, non è stato prodotto dall'esecutato in quanto non reperito nell'immediato. E' stato verbalizzato che l'esecutato avrebbe prodotto l'atto di provenienza ma alla data attuale non è stato prodotto. Pertanto, il sottoscritto CTU ha provveduto a recuperare la nota di trascrizione (Allegato 8).

Quesito n. 2e

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.;

Non si applica trattandosi di società in nome collettivo. Si allega visura camerale (Allegato 9) completa.

Quesito n. 3

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.);

Fabbricati	Comune di Capoterra		
NCEU	Foglio 5	mappale 421	sub. 3
NCT	Foglio 5	mappale 1385-1386	sub. --
Corso Antonio Gramsci 2 – piano terra, primo, secondo (da toponimo comunale)			
Corso Antonio Gramsci 4 - piano terra, primo, secondo (da toponimo catastale)			

Studio Tecnico - Geom. Alessio Saja
 Viale Sant'Avendrace 42 09122 Cagliari (CA)
 Tel. 070/4634688 – 320/0480006

studiotecnicoavendrace@gmail.com – alessio.saja@geopec.it

4

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra indicati:

L'immobile è sito nel perimetro urbano all'interno del centro abitato del Comune di Capoterra, nella via principale, in una zona molto densamente abitata dove sono presenti fabbricati con destinazione in prevalenza residenziale-commerciale. Il fabbricato oggetto di pignoramento si presenta in un sufficiente stato di conservazione generale, per via della vetustà dell'immobile e per carenza di interventi di ristrutturazione. Internamente l'unità abitativa si presenta in sufficiente stato di conservazione, occorrono delle manutenzioni generali in quanto nel tempo si è lasciato che infiltrazioni contribuiscano al deterioramento degli elementi edilizi. Gli impianti elettrici sono obsoleti, le murature in alcune parti sono da asciugare e ripristinare. Sono presenti abusi edilizi e difformità rispetto allo stato assentito di cui solo alcuni potranno essere sanati la cui descrizione nel dettaglio verrà fornita di seguito

superficie utile da progetto	SR	mq 92.20
	SNR	mq 93.24
	Posto auto	mq 0,00
superficie catastale lotto		mq 0,00
superficie coperta da progetto		mq (vedi Allegato 5)
Volume da progetto		mq (vedi Allegato 5)

confini	Nord	Mappale 3486-3538
	Sud	Mappale 410
	Ovest	Mappale 823-2883
	Est	Viabilità Comunale – Corso Gramsci

dati catastali **NCEU** **Foglio 5** **mappale 421** **sub. 3**

pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

non è stato costituito alcun condominio.

Studio Tecnico - Geom. Alessio Saja

Viale Sant'Avendrace 42 09122 Cagliari (CA)

Tel. 070/4634688 – 320/0480006

studiotecnicoavendrace@gmail.com – alessio.saja@geopec.it

5

Quesito n. 4

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

Nell'atto di pignoramento è tutto ben identificato, unico aspetto da rilevare e che trattasi di Corso Antonio Gramsci e non Via Antonio Gramsci come indicato nell'atto.

Quesito n. 5

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;

Immobili accatastati anche se non conformi alla documentazione urbanistica.



Quesito n. 6

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Strumento attuativo	PUC Comune di Capoterra
Zona Urbanistica	Zona B1
Descrizione	Completamento residenziale consolidato

Ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificio esistente deve essere conformata al principio di armonizzazione e decoro delle architetture e delle facciate, in particolare con riferimento al completamento delle finiture esterne.

Nei casi di lotti sui quali insistono più corpi di fabbrica regolarmente assentiti, anche oggetto di condono, è possibile la demolizione e ricostruzione con la conservazione della stessa volumetria e superficie coperta, anche in altra posizione del lotto, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni urbanistiche di zona omogenea

Sono consentite all'interno del lotto la realizzazione di costruzioni accessorie pertinenziali a servizio dell'edificio principale di volume non superiore al 5% del volume dell'edificio da realizzare;

Nelle aree di distacco dal confine, al di fuori delle aree di sedime dei fabbricati, oltre a quanto indicato all'art. 6, punto 13, è consentito realizzare serbatoi purché completamente interrati e volumi tecnici con superficie utile non superiore a 3 mq e altezza massima interna 1,50 metri, realizzati nei limiti

Studio Tecnico - Geom. Alessio Saja
 Viale Sant'Avendrace 42 09122 Cagliari (CA)
 Tel. 070/4634688 – 320/0480006

studiotecnicoavendrace@gmail.com – alessio.saja@geopec.it

7

delle distanze prescritte dal Codice Civile.

Destinazione d'uso non ammesse:

- attività produttive di tipo industriale di qualsiasi tipo, attività moleste ed inquinanti o che siano classificate insalubri di 1° classe ai sensi del Testo Unico leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n.1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e delle seguenti attività specifiche:
- carceri;
- stalle, scuderie, ricoveri per animali;
- depositi all'aperto.

Art. 11 - Zona B1 – Completamento residenziale consolidato

Gli interventi sono di norma a edificazione diretta si attuano previo rilascio di un provvedimento comunale autorizzatorio in base ai seguenti parametri:

Disposizioni relative alla fabbricabilità.

- Indice di fabbricabilità fondiaria 3,0 mc/mq;
- Indice di copertura 0,6 mq/mq;
- Altezza massima: 10,50 metri;
- Numero dei piani: 3 fuori terra;
- Distacchi dai confini: la costruzione in distacco dovrà rispettare la distanza di 0,4 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 metri; è ammessa la costruzione in aderenza o sul confine, nel caso in cui il confine sia legittimamente edificato, nel limite del Codice Civile; è ammessa la costruzione sul confine nel caso in cui il lotto confinante non sia edificato previo assenso del confinante nel rispetto delle distanze tra le superfici finestrate;
- Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di 10 metri tra pareti finestrate (ai fini dell'applicazione della norma è sufficiente che almeno una parete sia finestrata); per pareti non finestrate è consentito costruire in aderenza;
- Distanza dall'asse stradale: gli edifici prospicienti la via Cagliari dovranno distare 5,50 metri dall'asse stradale; per gli edifici prospicienti altre vie la distanza dall'asse stradale sarà di 5 metri;

Lo spazio lasciato libero dall'arretramento di un fabbricato su un lato della strada non potrà andare a vantaggio del proprietario dell'area sul lato opposto ai fini del computo della distanza dall'asse stradale;

Spazi interni: sono vietate le chiostrine;

Al fine di consentire il rispetto dei distacchi prescritti è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà;

È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si

estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Su tale lotto sono presenti degli abusi edilizi, pertanto l'unità abitativa NON è conforme allo strumento urbanistico. Come evidenziato dall'allegato grafico nro 6 prevalentemente gli abusi sono di natura interna e prospettica di lieve entità e pertanto SANABILI con una pratica di Mancata SCIA in sanzione da Euro 500.00, viene dato parere a condizione per la futura sanabilità per le coperture presenti sulla terrazza che fra l'altro sono in Ethernite. Pertanto si consiglia lo smaltimento di tale copertura, e poi la presentazione di una SCIA per la realizzazione di nuova copertura che dovrà essere conforme alle norme di attuazione previste dello strumento urbanistico.

Attualmente il locale non è dotato di agibilità.

Quesito n. 7

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;

Non è possibile costituire più lotti in quanto unica unità abitativa.

Quesito n. 8

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;

L'immobile è pignorato per la quota di 1/1 come bene di intera proprietà dell'esecutato.

Quesito n. 9

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

Attualmente l'immobile è occupato da familiari che svolgono le normali attività residenziali.

Quesito n. 10

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

Tale provvedimento non è mai stato emesso.

Quesito n. 11

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

Non esiste sul lotto alcun vincolo di quelli sopra elencati.

Quesito n. 12

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;

Non si applica.

Quesito n. 13

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

Superficie commerciale (vedi scheda allegato 7)	mq 138.66
Valori OMI AdE min/max	€ 1200,00/1600,00 a mq/L
Valore medio OMI AdE	€ 1400,00 a mq/L
Valore immobile = Sup. comm x €/mqL = mq 138.66 x 1400,00 =	€ 194.124,00
Coeff. Stato di conservazione – Vetustà	0.75
Valore immobile € 194.124,00 x coeff. Vetustà	€ 145.593,00
Valore immobile a seguito di coeff. Manut. = € 145.593,00 x 1.00 =	€ 145.593,00
1.0 Stato Normale; 0.80 Stato Mediocre; 0.60 Stato Scadente	

A cui andranno sottratte le seguenti voci di spesa:

Rimozione Ethernite compresa scarica e pratica per la rimozione di rifiuto speciale per circa 25 mq	€ 2500,00
Demolizione della copertura e smaltimento	
1- Oneri professionali per pratica demolizione/sanatoria	€ 2000,00
2- Oneri professionali variazione catastale	€ 400,00
3- Spese catastali	€ 50,00
4- Oneri diritti di segreteria/bolli e sanzione amm.va	€ 600,00

Il valore totale dell'immobile sarà dato da:

Valore di mercato – Costi per ripristini/sanatoria =	€ 139.593,00
--	--------------

€ 140.000,00 in c.t. (CENTOQUARANTAMILA/00)

Quesito n. 14

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;

Non esiste condominio eletto e le spese di ripartizione delle parti comuni vengono suddivise fra gli utilizzatori e fanno riferimento alla sola manutenzione ordinaria.

Quesito n. 15

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;

- ✓ Controllo dei dati catastali, intestazioni e consistenza;
- ✓ Controllo incrociato dei dati reperiti dall'Agenzia delle Entrate e il certificato notarile e dati catastali reperiti, al fine della verifica della rispondenza dei dati catastali, intestazioni, consistenze, toponomastica ecc..
- ✓ Verifica dei registri e date di iscrizione e trascrizione degli atti al fine di ricollocare temporalmente tutti gli atti al fine di una corretta cronistoria e ricostruzione degli accadimenti;
- ✓ Verifica in loco dei dati catastali, consistenza e reale possesso del bene.

Rimetto la presente consulenza in 12 pagine videoscritte di cui fanno parte integrante gli allegati di seguito riportati e la documentazione fotografica.

Allegati:

-  1. Verbale sopralluogo.pdf
-  2. Certificato notarile.pdf
-  3. Visura catastale NCEU.pdf

 3a. Visura catastale NCT_1386.pdf

 3b. Estratto di mappa.pdf

 3c. Planimetria catastale.pdf

 4. Elenco ispezione ipotecaria.pdf

 5.1958_PDC_EG.pdf

 5.1963_LC_DOC_EG.pdf

 5.1967_LC_SOPR_DOC.pdf

 5.1967_LC_SOPR_EG.pdf

 5.1968_LC_AMP_DOC.pdf

 5.1968_LC_AMP_EG.pdf

 5.1972_LC_AMP_DOC_EG.pdf

 5.1977_AE_COPERTURA.pdf

 5.1992_CE_610ABCDEFGH_DOC.pdf

 5.1992_CE_610ABCDEFGH_EG.pdf

 5.1995_CE_240_CONDONO_DOC.pdf

 5.1995_CE_240_CONDONO_EG.pdf

 6. Stato Assentito e Stato di fatto rilevato.PDF

 7. Calcolo Superficie Commerciale.pdf

 8. Nota Trascrizione Atto acquisto.pdf

 9. Visura camerale.pdf

 10. Documentazione fotografica.pdf

Cagliari, li 04/02/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Alessio Saja