

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

CONSULENTE D'UFFICIO:

Ing. Roberto Meloni

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Ielo Flaminia, Con Ordinanza della S.V. Ill.ma, il sottoscritto Ing. Roberto Meloni, nato a Cagliari il 10/06/1970, domiciliato in Sordiana (CA) nella via Aldo Moro al n.2, tel. – fax 070/7458040, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4315 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma per ricevere l'ingiunzione all'udienza del 27 maggio 2021. In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito con le parole di cui all'art. 193 C.P.C. e, la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

1. **Provveda prima di tutto a inviare**, all'esecutato l'*informativa* per il debitore, predisposta da quest'Ufficio
2. a) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore

pignorante quelli mancanti o inidonei; **b) predisponga**, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), **indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio**; **c) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile 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; **d) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti; **e) verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso come risultante del certificato; in caso di esistenza di un 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 notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

3. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq.,

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

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

- a. Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b. Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c. Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondono a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

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

6. **Indichi**, l'utilizzazione prevista dello 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 urbanistica-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, indicandone 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 a da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'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 dell'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 eccedono o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

8. Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

- 12. Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13. Determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14. Acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15. Predisponga** quale allegato autonomo l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati;
- 16. 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 foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o

word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Dispone, inoltre, che l'esperto:



- a) **Restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **Allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'edificio dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) **Allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) **Invii**, a mezzo di posta o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c assegnando alle parti



un termine di **quindici** giorni prima della predetta udienza per far prevenire, **presso** di lui note di osservazione al proprio elaborato:

- e) **Invii telematicamente 30 giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;
- f) **Segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) **Formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

RISPOSTA AI QUESITI.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per poter adempiere al mandato conferitomi, le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 10 gennaio 2022 presso il comune di Decimomannu con richiesta mediante Pec. Presso l'ufficio tecnico del Comune, nel quale ho reperito la seguente documentazione:

- Certificato di destinazione urbanistica per il foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (URBANA/TERRENI) comune di Decimomannu;

Le operazioni proseguivano presso il luogo ove sono siti i beni pignorati, in via Nazionale, in Decimomannu, il 01 agosto 2022 previo avviso in raccomandata A/R al proprietario nella quale si allegava l'informativa prodotta dal Tribunale di Cagliari.

RISPOSTA AL QUESITO 1°

Provveduto mediante raccomandata con ricevuta di ritorno nella fase di comunicazione della data di accesso presso i luoghi oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Alla raccomandata n.150910029224 del 27/05/2022 fraz 13220, con la quale le Poste Italiane risponde dicendo: che il destinatario è stato raggiunto.

- Il giorno 09/07/2022 con firma della signora [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO 2°

- a) Verificati elenco iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, visure, planimetrie visure storiche:

ISPEZIONI: periodo delle informazioni dal [REDACTED]

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

SOGGETTO DONATARIO

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine



3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare

[REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - PERMUTA



Nota disponibile in formato immagine

4. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]

Registro Generale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine



5. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro

Generale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine



6. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]

Registro Generale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

7. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

8. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato immagine

11. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

12. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

13. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

14. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

15. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

16. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

17. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale FADDA GIOVANNI Repertorio 38250 del 21/01/1991

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ASSEMINI(CA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

18. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale FADDA GIOVANNI Repertorio [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ASSEMINI(CA)



SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

19. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale PREFETTO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it
ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Immobili siti in ASSEMINI(CA)

Nota disponibile in formato immagine

20. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale ATTIOLI FRANCO Repertorio 464464 del 11/06/1992

ASTE GIUDIZIARIE.it
ATTO TRA VIVI - RICOGNIZIONE DI DIRITTI REALI

Immobili siti in ASSEMINI(CA)

Nota disponibile in formato immagine

21. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale LUCIANO ALBERTO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in ASSEMINI(CA)

ASTE GIUDIZIARIE.it

SOGGETTO CEDENTE

Nota disponibile in formato elettronico

22. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale PRESIDENTE GIUNTA REGIONALE Repertorio [REDACTED] del

ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA

Immobili siti in ASSEMINI(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

23. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA DEMANIO
REGIONALE Repertorio 5/1 del 28/01/1999

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Immobili siti in ASSEMINI(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

24. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

Procedura di esecuzione immobiliare R.ES. n. [REDACTED] C.T.U. Ing. Roberto Meloni

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

Immobili siti in MARACALAGONIS(CA), MURAVERA(CA), SAN VITO(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

25. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]

Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

Immobili siti in MARACALAGONIS(CA), MURAVERA(CA), SAN VITO(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

26. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]

Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE CAGLIARI 2 Repertorio [REDACTED] del

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

Immobili siti in ASSEMINI(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura di esecuzione immobiliare R.ES. n. [REDACTED] C.T.U. Ing. Roberto Meloni

27. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale ANNI MAURIZIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ASSEMINI(CA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

28. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale 22811

Pubblico ufficiale GESTIONE COM. STRAORD. REGOLAZ. S.I.I. SARDEGNA
Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA

Immobili siti in MURAVERA(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

29. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - ACCORDO CONCILIATIVO ACCERTATIVO
DELL'USUCAPIONE NELLA PROCEDURA DI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MEDIAZIONE

Immobili siti in ASSEMINI(CA)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

30. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale D.P. CAGLIARI - U.T. CAGLIARI 2 Repertorio [REDACTED] del
[REDACTED]

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

Immobili siti in ASSEMINI(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

31. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da A GARANZIA DI RICONOSCIMENTO DI
DEBITO

Immobili siti in DECIMOMANNU(CA)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Procedura di esecuzione immobiliare R.ES. n. [REDACTED] C.T.U. Ing. Roberto Meloni

32. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale FADDA UGO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MURAVERA(CA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

33. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale FADDA UGO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in MURAVERA(CA)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

34. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Immobili siti in DECIMOMANNU(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

VISURE:

visura n. T216995/2022– foglio [REDACTED] particella [REDACTED] Cagliari comune Decimomannu;
DA SEGNALARE CHE LA DATA DI NASCITA [REDACTED]
[REDACTED] è nata a ASSEMINI (CA) il [REDACTED] NELLA VISURA, MENTRE
NELLO STATO CIVILE è nata a ASSEMINI (CA) il [REDACTED].

Acquisizione certificati urbanistici:

vedasi allegato “CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Pratica numero 16/2022 CDU protocollo n. 11264

per i seguenti beni:

- Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED]

b) Atto di provenienza ultraventennale:

ISTRUMENTO atto di donazione in data [REDACTED], a rogito del Notaio Attiolo Franco con il rep. [REDACTED], trascritto a Cagliari il [REDACTED] cas. [REDACTED] art. [REDACTED] dante causa: [REDACTED], nato a Assemini (CA) il [REDACTED].

c) Certificato di stato civile:

Vedasi allegato “stato civile”, risulta stato civile coniugato il certificato rilasciato dall’anagrafe del comune di Assemini in data 24/01/2022.

RISPOSTA AL QUESITO 3°

- **Descrizione dell'immobile in via Nazionale comune di Decimomannu (Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED]),**

Il giorno 01 agosto 2022 in presenza della Signora [REDACTED] si prende visione dello stato dei luoghi, l'immobile risulta come terreno in colto non piantumato con la presenza di recinzione con pali in metallo e una pseudo recinzione con filo spinato con la presenza di cancello. Confinante con strada ferrata, strada Cagliari-Iglesias, proprietà eredi Veritier o aventi causa salvo altri.

RISPOSTA AL QUESITO 4°

| denominazione | indirizzo | Numero civico/piano/interno | Dati catastali/confini |
|--|------------------|--|---|
| ubicato in zona che il citato P.U.C. definisce ZONE "G" superficie 40.795 mq - Comparto 14 - (Art.14) | Via Nazionale | snc | Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] |

RISPOSTA AL QUESITO 5°

Non necessario.

RISPOSTA AL QUESITO 6°

| denominazione | Utilizzo secondo lo strumento urbanistico | Conforme/non conforme | motivazione | sanabile |
|--|---|---|-------------|--------------|
| ubicato in zona che il citato P.U.C. definisce ZONE "G" - Comparto 14 - (Art.14) | Terreno incolto | <u>Non utilizzato secondo la destinazione urbanistica ma semplicemente lasciato in colto</u> <u>Conforme</u> Zona G | assente | Nessun abuso |



RISPOSTA AL QUESITO 7°

Il bene pignorato è vendibile in unico lotto

| denominazione | lotto |
|--------------------------------------|---------|
| Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] | Lotto 1 |



RISPOSTA AL QUESITO 8°

Non è necessario.



RISPOSTA AL QUESITO 9°

| denominazione | Libero/non libero |
|--------------------------------------|-------------------|
| Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] | libero |

RISPOSTA AL QUESITO 10°

Non è necessario.



RISPOSTA AL QUESITO 11°

Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

RISPOSTA AL QUESITO 12°

Non vi sono particolari vincoli o servitù. Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

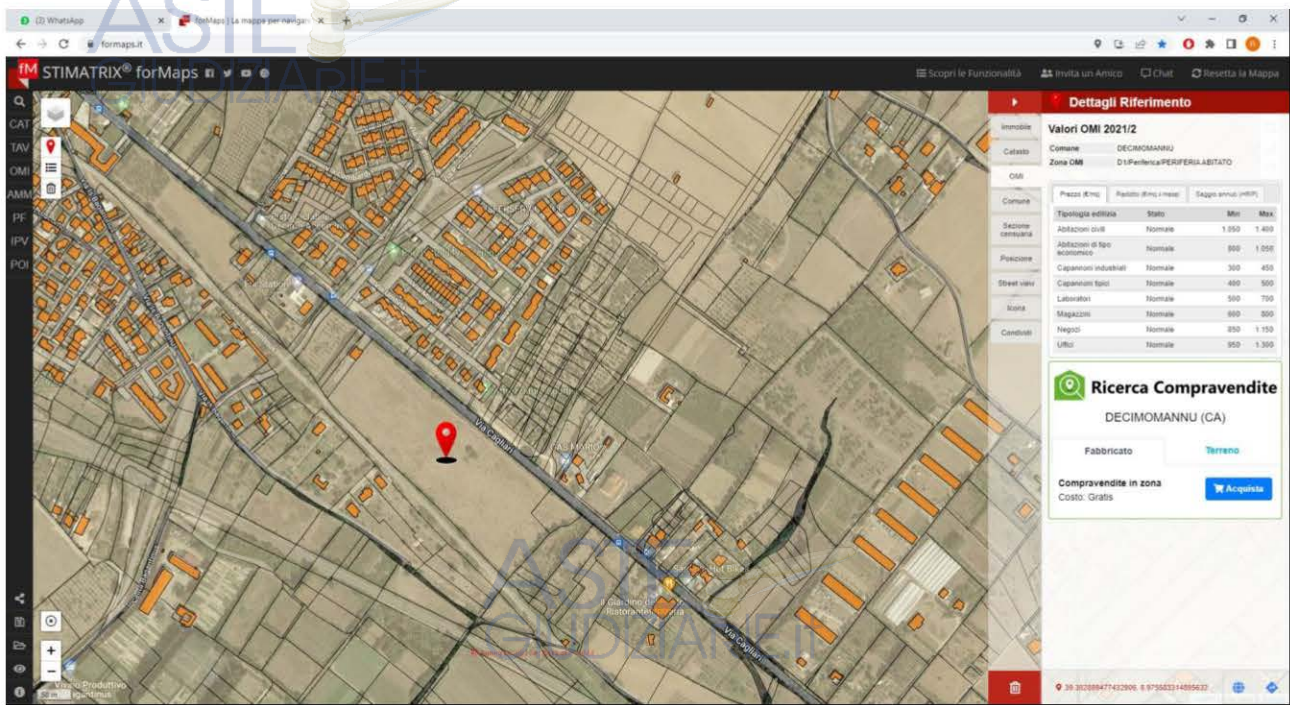


RISPOSTA AL QUESITO 13°



✓ **valutazione dell'immobile in via Nazionale comune di Decimomannu (Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED]),**

lo schema seguente, tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) riguarda la zona di riferimento (zona D1/periferica/periferica abitato) e l'ultimo periodo storico rilevato e presente negli archivi dell'Agencia del Territorio: risulta assente il valore definito dall'OMI.



Essendo una zona G dobbiamo far riferimento come valore a quella deducibile dalla DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE di DECIMOMANNU numero 21 del 23/07/2015 che definisce un prezzo a mq per le zone G non lottizzate come in questo caso pari a 13.34€/mq

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| stima del valore di mercato al 2022 | |
| valore di mercato | 40.795,00 mq X 13,34€/mq=544.205,30 € |

| | |
|--|----------------------|
| valore di mercato immobile senza iva depurato dai costi | € 544.205,30€ |
|--|----------------------|

Il valore ottenuto rappresenta il prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare il bene.



Valore di mercato della somma dei beni = 544.205,30 €

(diconsi euro cinquecentoquarantaquattrocentocinque/30)



RISPOSTA AL QUESITO 14°

Non necessarie.

RISPOSTA AL QUESITO 15°

Si è predisposta la check list



Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, il Sottoscritto rassegna la presente relazione corredata dagli elaborati grafici in allegato, vengono altresì depositati tutti i documenti a suo tempo prelevati dalla Cancelleria del Tribunale per l'espletamento dell'incarico peritale.

Si allega la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari.

Cagliari, li



C.T.U.



Ing. Roberto Meloni

