TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Silvia Cocco

R.G. n. 394/2017

CREDITORE PROCEDENTE: [redacted]

DEBITORE:

INTERVENUTO:

Pignoramento:	15/09/2017
Nomina CTU:	06/04/2020
Rinvio:	02/02/2021
Consegna:	28/01/2021

IL CTU

dott. ing. Stefano Pilli

(firmato digitalmente)

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f608f6d6a45f5f89551 6bd8f962

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1) PREMESSA

Il sottoscritto ing. Stefano Pilli, nato a Sassari il 05/06/1976, C.F. PLLSFN76H05I452M, con studio in Cagliari nella Via Giulio II n. 45, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 6290, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio ha ricevuto incarico in data 06 aprile 2020 dall'illustrissimo G.E. Dott. Silvia Cocco di dare risposta ai quesiti successivamente riportati.

2) ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sulla base della nota di trascrizione dell'ipoteca giudiziale, dell'atto di pignoramento immobiliare depositato in Cancelleria il 15/09/2017, della relazione notarile del Notaio Carlo [redacted], delle ispezioni ipotecarie e catastali sono soggetti a pignoramento i seguenti immobili:

- **Proprietà 1/1 su laboratorio per arti e mestieri nel Comune di Selargius Foglio 42 part. 3802 (ex 1169) sub. 18 cat. C/3;**
- **Proprietà 1/1 su abitazione di tipo civile nel Comune di Selargius Foglio 42 part. 3802 (ex 1169) sub. 19 cat. A/2.**

3) SINTESI DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

A seguito del conferimento dell'incarico, il sottoscritto effettuava gli accessi atti e indagini presso:

1. **Comune di Selargius** (CA), archivio dell'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata, previa richiesta di accesso agli atti, veniva acquisita la documentazione progettuale relativa alla concessione edilizia dell'immobile e documentazione accessoria (All. 3);
2. **Lo stesso immobile in pignoramento**, con rilievo metrico e fotografico (All. 4), in data 20/11/2020;
3. **Agenzia dell'Entrate** - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio in data 15/12/2020, per l'acquisizione delle planimetrie e delle visure catastali allegate e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/12/2020 per le ispezioni ipotecarie sull'immobile (All. 1 e 2)

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f608f6d6a45f5f89551 6bd8f962

TABELLA RIASSUNTIVA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 394/2017

n.	tipologia	UDM	risultanze
1	*Dati catastali*		NCEU Comune di Selargius Foglio 42 - Part. 3802 - Sub 18 e 19
2	*Indirizzo*		Via Salvatore Quasimodo 31 - Selargius
3	*Proprietà*		
4	*conformità catastale*		NON CONFORME
5	*conformità urbanistica*		NON CONFORME
6	*valore a mq*	€/mq	686 (LABORATORIO) - 1.143 (abitazione)
7	*superficie commerciale*	mq	223 (laboratorio) - 35 (abitazione)
8	*valore di mercato*	€	153.000 (laboratorio) - 40.000 (abitazione)
10	*Costi sanatoria*	€	2.000 (laboratorio) - 2.000 (abitazione)
11	*Valore netto*	€	151.000 (laboratorio) - 38.000 (abitazione).
15	*agibilità/abitabilità*		Permesso di abitabilità prot. n. 3499 del 06/07/1970
16	*informativa del debitore*		inviata
17	*Continuita' delle trascrizioni*		sussiste la continuità
18	*Immobile divisibile*		NO
19	*verifica contratti di locazione*		immobile non locato
20	*conformità descrizione del bene*		conforme al pignoramento (caso c)

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f608f6d6a45f5f89551 6bd8f962

RISPOSTA AI QUESITI

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

L'informativa è stata inviata all'esecutato in data 15/12/2020 tramite Racc A/R.

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;*

In atti è stata depositata la certificazione notarile che certifica quanto segue:

- *Atto di compravendita a rogito Maurizio Anni di Cagliari in data 3 agosto 2007 repertorio 119263 trascritto il 10 agosto 2007 nn 22469 reg. part. E 33988 reg. gen.;*
- *Iscrizione n. 6623/33989 del 10/08/2007 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del Notaio Maurizio Anni di Cagliari in data 3 agosto 2007 repertorio 119264*
- *Trascrizione n. 23060/31371 del 6 novembre 2017 verbale di pignoramento notificato dall'UNEP – Corte d'appello di Cagliari in data 15 settembre 2017 repertorio 5302*

In data 28/12/2020 è stata eseguita dal sottoscritto CTU l'ispezione ipotecaria (All. 1) presso l'Agenzia delle Entrate – servizio di Pubblicità Immobiliare, la quale ha prodotto le seguenti risultanze:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/08/2007 - Registro Particolare 22469 Registro Generale 33988 Pubblico ufficiale [redacted]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SELARGIUS(CA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 10/08/2007 - Registro Particolare 6623 Registro Generale 33989 Pubblico ufficiale [redacted]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SELARGIUS(CA)

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f60f8fd6a45f5f895516bd8f962

SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2017 - Registro Particolare 23060 Registro Generale 31371 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 5302/2017 del 15/09/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SELARGIUS(CA)
Nota disponibile in formato elettronico

Avendo il sottoscritto verificato la corrispondenza tra iscrizione e trascrizioni riportate nella certificazione notarile e l'ispezione ipotecaria, la documentazione in atti è da considerarsi completa.

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;

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è il seguente:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 10/08/2007 - Registro Particolare 6623 Registro Generale 33989
Pubblico ufficiale [redacted]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SELARGIUS(CA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2017 - Registro Particolare 23060 Registro Generale 31371 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 5302/2017 del 15/09/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SELARGIUS(CA)

Nella certificazione notarile in atti è riportato il titolo di provenienza precedente all'attuale ed in particolare: "*il terreno su cui è stato edificato quanto in oggetto, era pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Bonu in data 12 gennaio 1964 rep. 3462, da* [redacted] ***trascritto in data 14 febbraio 1964 ai nn. 2132 reg. part. e 2493 reg. gen.***".

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f608f6d6a45f5f89551 6bd8f962

In virtù di ciò si può attestare che sussista la continuità ventennale delle trascrizioni.

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 (All. 2) le planimetrie catastali degli immobili in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni

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

L'atto di provenienza ultraventennale è indicato nella certificazione notarile in atti, come indicato nella risposta al quesito 2b.

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 risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In data 21/01/2021 è stata inviata la Pec all'anagrafe del comune di Selargius al fine di richiedere lo stato civile dell'esecutato (amministratori della società). Si allega il certificato di matrimonio ricevuto dall'Anagrafe Comunale (All. 5)

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.);*

A seguito di accesso presso l'immobile in oggetto si riportano dettagliatamente:

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f6f08f6d6a45f5f89551 6bd8f962

Descrizione immobile	
Comune	Selargius
Località	-
Via	Via Salvatore Quasimodo, 25
numero civico	11
scala	-
piano	TERRA
interno	-
caratteristiche interne ed esterne	L'immobile è suddiviso in sub. 18 e sub. 19 che hanno come destinazione d'uso locale artigianale e sono attualmente collegati l'uno con altro a mezzo di porta interna. Si accede dal sub. 31 dapprima all'interno del sub. 18 poi al sub. 19: Le condizioni esterne sono abbastanza decorose in quanto a manutenzione, all'interno invece il laboratorio è in condizioni mediocri di manutenzione e necessita sicuramente di ristrutturazione.
Superficie (calpestabile)	La superficie calpestabile del sub. 18, misurata sul catastale, è di circa 206 mq e di 37 mq di cortile; la superficie del sub. 19 è di circa 27 mq e 24 mq di cortile.
confini	Il sub. 18 confina con la Via Salvatore Quasimodo, il sub. 19 e la proprietà [redacted] o suoi aventi causa
Dati catastali attuali	NCEU Comune di Selargius F. 42 part. 3802 sub. 18 cat. C/3 classe 2 cons. 185 mq, sup. cat. 233 mq rendita 573,27 €. Il sub. 19 confina con i l sub. 18, il sub. 4 e il sub. 5; i dati catastali attuali sono NCEU Comune di Selargius F. 42 part. 3802 sub. 19 cat. A/2 classe 2 cons. 2,5 vani, sup. cat. 35 mq, tot. Escluse aree scoperte 33 mq, rendita 129,11 €.
Eventuali pertinenze	**Il sub. 11 rappresentato nell'elaborato planimetrico, ed identificato come bene comune non censibile, in realtà è il cortile del sub. 19, quindi erroneamente rappresentato e non considerato nella stima.**
Accessori e millesimi p.c.	-

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;*

La descrizione attuale del bene non coincide con quella del pignoramento ma si rientra nel caso c in quanto il pignoramento identifica i 2 subalterni 18 e 19 alla particella catastale 1169 dalla quale è derivata la particella attuale 3802 per variazione del 07/09/2007 per allineamento mappe.

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f608f6d6a45f5f89551 6bd8f962

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;*

La planimetria catastale del sub. 18 è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi eccezion fatta per la presenza di 2 infissi che si affacciano rispettivamente sul cortile interno e sul cortile sub. 11.
Inoltre il civico indicato in visura non è il 25 ma il 31 quindi andrebbe fatta la variazione di toponomastica. Infine il sub. 18 e il sub. 19 sono collegati internamente quindi andrebbe fatta anche la variazione cosiddetta "*porzione di u.i.u.*" che significa che non c'è accorpamento ma semplice collegamento tra le 2 unità catastali.
È quindi necessario un atto di aggiornamento catastale.

La planimetria catastale del sub. 19 è difforme dallo stato dei luoghi per il fatto che il cortile rappresentato in planimetria è in realtà il sub. 11 censito come bene comune non censibile ma nell'elenco dei subalterni non è indicato quali sono gli immobili in comunione.
Con ogni probabilità il sub. 11 (come si desume dall'elaborato planimetrico), dato che al piano terra è intercluso tra i soli subalterni 18 (ex 1) e 13), 19 (ex 3) e 2 (ma che non sembra accessibile da quest'ultimo) andrebbe rappresentato come bene comune ai sub. 18 e 19.
Il sub. 11 è rappresentato anche al p. 1° quindi potrebbe essere comune anche alle unità del 1° piano: il sub. 11 (quindi il cortile rappresentato nella planimetria del sub. 19) viene escluso dalla perizia e dalla stima.
Inoltre il civico indicato in visura non è il 25 ma o il 27 A (accesso dall'ingresso condominiale) o, nel caso in cui si consideri la servitù di passaggio dal sub. 18 il civico 31: quindi andrebbe fatta la variazione di toponomastica.
Infine la variazione dovrebbe riguardare anche la diversa distribuzione interna per la demolizione del vano cucina.
È quindi necessario un atto di aggiornamento catastale.

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*

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f608f6d6a45f5f89551 6bd8f962

Ist. n. 2 dep. 28/01/2021

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;

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Comune di Selargius (CA)

L'immobile è ricompreso all'interno del Piano Urbanistico Comunale (PUC) in zona C sottozona C1_38 (espansioni pianificate).

Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità:

Con l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia privata sono stati acquisiti i titoli edilizi e documenti accessori relativi all'immobile ed in particolare:

1) **Licenza** per l'esecuzione di lavori edili del 21.11.1963;
2) **Progetto** 1963;
3) **Progetto** 1965;
4) **Certificazione del Comune** del 29/10/1965 che attesta che risulta nella costruzione un laboratorio artigianale ed un appartamento per il custode;
5) **Permesso di abitabilità** prot. 3499 del 06.07.1970
6) **Concessione edilizia in sanatoria del 03/12/2001** per la "costruzione di un locale artigianale al piano terra come da elaborato grafico allegato" - Immobile in Via Quasimodo 28 NCEU F. 42 Map. 1169 sub. 16 (poi corretta manualmente con l'indicazione del sub. 18 al posto del sub. 16 il 29/03/2007);
7) **Progetto allegato alla sanatoria di un fabbricato ad uso locale artigianale** del 03.12.2001;
8) **Concessione edilizia in sanatoria del 26/06/2002** per la "costruzione di un appartamento al piano terra e tre appartamenti al piano primo" - Immobile in Via Quasimodo 28 NCEU F. 42 Map. 1169 sub. 3-6-9-10;

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f608f6d6a45f5f89551 6bd8f962

9) **Richiesta del certificato di agibilità** prot. 22166 del 13/08/2002;
10) **Progetto allegato alla sanatoria di un fabbricato ad uso locale artigianale** del 08.11.2002;
11) **Richiesta di annullamento delle concessioni in sanatoria,** da parte del tecnico incaricato geom. [redacted] il 03/07/2006 a seguito di variazione catastale;
12) **Risposta del Comune di Selargius,** del 30/03/2007 con la quale si dichiara che l'unità immobiliare al sub. 19 (ex sub. 3) risulta sanata;

Dall'analisi dell'ultimo progetto allegato alle concessioni in sanatoria (progetto del 2001 e del 2002) risulta che:

- La planimetria del laboratorio artigianale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi eccezion fatta per la presenza di 2 infissi che si affacciano rispettivamente sul cortile interno e sul cortile sub. 11.

Il laboratorio artigianale e l'appartamento sono collegati internamente.

La planimetria dell'appartamento è difforme dallo stato dei luoghi per il fatto che è rappresentato il cortile che in realtà è comune non solamente al laboratorio e all'appartamento (sub. 18 e 19) ma anche agli altri sub. del primo piano. Non si tratta di un abuso in senso stretto ma, parallelamente a quanto indicato nella sezione relativa alla conformità catastale, si consideri che il cortile interno non è compreso nella valutazione.

All'interno l'appartamento ha una diversa distribuzione interna per la demolizione del vano cucina.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati

Lo stato attuale dell'immobile è pertanto difforme dai titoli rilasciati per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia (2 infissi nel locale artigianale e diversa distribuzione interna nell'appartamento).

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

Ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 "*nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*"

Le ragioni di credito devono essere perciò antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono edilizio (L. 326 del 24/11/2003, recepita in Sardegna dalla L.R. 4 del 26/02/2004): **nella procedura esecutiva in oggetto le ragioni del credito (*mutuo fondiario del***

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f608f6d6a45f5f89551 6bd8f962

2007) sono posteriori all'entrata in vigore della legge sul condono per cui il disposto della 47/85 non si può applicare.

altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono.

Nessuna, se non quelle già citate concluse con il rilascio delle concessioni.

in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare

Si specifica che gli abusi sono comunque sanabili in base all'art. 14 della L.R. 23/85, come modificata dalla L.R. 8/2015, per la quale gli interventi edilizi realizzati in assenza di Scia possono essere sanati mediante la presentazione di una Scia tardiva con il pagamento della sanzione pecuniaria di 500€.

le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Non ci sono violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta.

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

Si ritiene che i beni pignorati non possano essere venduti in più lotti perché il sub. 19 non ha ingresso indipendente ma bensì è accessibile solamente dal sub. 18 tramite servitù di passaggio.

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 non è pignorato pro quota e non è divisibile.

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f608f6d6a45f5f89551 6bd8f962

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);*

L'immobile è attualmente occupato dal Sig. [redacted] amministratore della società, che lavora presso il laboratorio artigianale.

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

Nessuna osservazione.

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

Non ci sono vincoli di questo tipo.

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;*

È stata acquisita la Det. RAS n. 279 del 24/02/2005 con l'inventario degli usi civici del Comune di Selargius: il terreno in perizia non ricade nell'elenco. Non risultano altri gravami.

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*

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f603f6d6a45f5f89551 6bd8f962

Ist. n. 2 dep. 28/01/2021

non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

La stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in esame deve basarsi possibilmente sui valori di scambio effettivi di immobili presenti nel contesto considerato.

Si utilizzerà il criterio del valore di mercato con il procedimento dell'MCA - *Market Comparison Approach* per determinare il valore delle unità immobiliari nello stesso mercato omogeneo di riferimento.

Verrà preliminarmente presa in considerazione la zona OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) "*Zona suburbana/Su Planu*" con codice zona E1 come consultabile dal sito internet Geopoi - Agenzia delle Entrate.

I valori desunti dall'Osservatorio (1° semestre 2020) variano tra i 1.000 e i 1.300 €/mq per quanto riguarda la destinazione produttiva (laboratorio artigianale) e tra 1.400 e 1.850 e/mq per la destinazione residenziale.

Nel caso in oggetto si ritiene che i dati OMI non siano attendibili, in quanto sicuramente troppo elevati per la tipologia di immobile in oggetto, che non rientra nei parametri "normalizzati" dell'Osservatorio.

Il valore medio rispetto alla superficie esterna lorda (SEL) che verrà utilizzato come parametro commerciale di stima è perciò inferiore, pari a 800 €/mq circa per il laboratorio e a circa 1.400 €/mq per l'abitazione, parametro desunto dagli annunci immobiliari per immobili simili ubicati nella stessa zona (All. 6).

I dati da utilizzare nella stima sono stati desunti per lo più dalle offerte delle agenzie immobiliari, in quanto non ci sono compravendite recenti per la categoria C/3 (come si desume dal sito interne dell'Agenzia delle Entrate con i valori delle compravendite dal 2019 ad oggi): sono stati pertanto presi in considerazione 2 "comparabili" ricavati da siti internet.

Il campione dei dati utilizzato nella stima comprende esclusivamente unità simili, per localizzazione e tipologia, all'oggetto della stima, condizione ideale per poter approssimare al meglio quello che sarebbe l'effettivo valore di scambio per l'immobile oggetto della valutazione.

Il valore dell'immobile è stato stabilito perciò con il criterio della comparazione diretta, con i valori del mercato omogeneo di riferimento, che consente di determinare il valore più probabile sulla base del confronto con altri immobili di caratteristiche simili per ubicazione, tipologia, vetustà, grado di finitura, stato d'uso e manutenzione e di cui si conosca il prezzo della compravendita, salvo eventuali attualizzazioni alla data odierna.

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata considerando al 100% la superficie residenziale lorda (sup. coperta p. terra) e al 5% l'area esterna.

Considerando il mercato delle unità residenziali e il contesto, si è deciso di prendere in esame:

- come caratteristiche estrinseche dell'unità: la localizzazione, la tipologia e lo stato manutentivo;
- come caratteristiche intrinseche: la superficie, il livello di piano e lo stato manutentivo.

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f608f6d6a45f5f895516bd8f962

Il campione è ben descritto nella tabella degli elementi riportata (si riporta nell'All. 6 la descrizione dei campioni presi a riferimento).

Sulla base degli immobili "comparabili" utilizzati (laboratorio artigianale in Via Bellini e immobile con destinazione artigianale in Via Manin), con il metodo della comparazione diretta **si è ottenuto il valore di mercato del locale artigianale (sub. 18), come riportato nella tabella seguente:**

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f608f6d6a45f5f89551 6bd8f962

TABELLA DEI DATI	prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile da stimare
	Fonte	Dati propri	Dati propri	
	Prezzo Di Mercato [Euro]	90.000	80.000	
	Indirizzo	Via Bellini	Via Manin	Via Quasimodo
	Data [Mesi]	1	1	0
	Superficie Principale [mq]*	115	90	221
	Sup. Sec. Balcone [mq]	0	0	0
	Sup. Sec. Terrazzo [mq]	0	0	0
	Sup. Sec. Portico [mq]	0	0	0
	Sup. Sec. Sottotetto [mq]	0	0	0
	Sup. Sec. Soffitta [mq]	0	0	0
	Sup. Sec. Cantina [mq]	0	0	0
	Sup. Sec. Garage [mq]	0	0	0
	Sup. Sec. Box Auto [mq]	0	0	0
	Sup. Sec. Posto Auto [mq]	0	0	0
	Sup. Sec. Giardino [mq]	0	0	0
	Superficie Esterna [mq]	0	80	40
	Servizi [N]	1	2	1
	Stato Di Manutenzione Ed. [N]	4	4	3
	Stato Di Manutenzione Imm. [N]	3	4	3
	Riscaldamento	0	0	0
	Aria Condizionata	0	1	0

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile da stimare
	Fonte	Rilevazione diretta	Rilevazione diretta	
	Prezzo Di Mercato [Euro]	90.000	80.000	
	Indirizzo	Via Piemonte Cagliari	Via Baccaredda	Via San Giovanni Cagliari
	Data [Mesi]	-75	-67	
	Superficie Principale [mq]	783	783	
	Sup. Sec. Balcone [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Terrazzo [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Portico [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Sottotetto [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Soffitta [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Cantina [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Garage [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Box Auto [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Posto Auto [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Giardino [mq]	0	0	
	Superficie Esterna [mq]	100	100	
	Servizi [N]	2.500	2.500	
	Stato Di Manutenzione Imm. [N]	20.000	20.000	
	Stato Di Manutenzione Ed. [N]	5.000	5.000	
	Riscaldamento	5.000	5.000	
	Aria Condizionata	2.000	2.000	

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile da stimare
	Prezzo Di Mercato [Euro]	90.000	80.000	
	Data [€]	-75	-67	
	Superficie Principale [mq]	82.957	102.522	
	Sup. Sec. Balcone [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Terrazzo [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Portico [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Sottotetto [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Soffitta [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Cantina [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Garage [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Box Auto [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Posto Auto [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Giardino [mq]	0	0	
	Superficie Esterna [mq]	4.000	-4.000	
	Servizi [N]	0	-2.500	
	Stato Di Manutenzione Imm. [N]	-20.000	-20.000	
	Stato Di Manutenzione Ed. [N]	0	-5.000	
	Riscaldamento	0	0	
	Aria Condizionata	0	-2.000	
	prezzo corretto	156.882	148.955	
	Pesi per il calcolo della media ponderata	1	1	

VALORE STIMATO [€]	152.918	VALORE MEDIO CON STIMA MONOPARAMETRICA	686	
VALORE FINALE [€]	153.000	VALORE MEDIO CON STIMA MONOPARAMETRICA	686	
scostamento rispetto al valore medio di mercato		-14,28%	max +/- 15%	
scostamento rispetto al prezzo marginale della sup. principale		-12,38%	max +/- 15%	
divergenza percentuale assoluta		-5,05%	< 10%	

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f608fd6a45f5f89551 6bd8f962

Ist. n. 2 dep. 28/01/2021

Con la media aritmetica, si ottiene il valore di 153.000 €.

Considerando che la superficie commerciale dell'immobile è pari a: 221 +0,05x40=223 mq

Si ottiene un valore unitario di: 153.000/223 = 686 €/mq

Gli scostamenti rispetto al valore di mercato, al prezzo marginale della sup. principale e la divergenza assoluta sono tutti compresi all'interno della tolleranza ammissibile, per cui si ritiene il valore stimato congruo.

Valore commerciale dell'immobile sub. 18 in perizia: € 153.000,00

Gli adeguamenti e le correzioni della stima sono (riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto):

a) oneri di regolarizzazione urbanistica:

Sanzione amministrativa Scia Tardiva:	500 €
Oneri professionali:	1.500 €
Totale:	**2.000 €**

b) riduzione del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione:

È già incluso nel valore stimato come si vede nella tabella dei prezzi marginali e in quella di valutazione del MCA, dove è stato decurtato un valore di 20.000 € corrispondente al passaggio da uno stato d'uso mediocre (immobile in perizia) ad uno stato sufficiente, nello stato manutentivo interno (immobile) e di 5.000 € nello stesso passaggio per lo stato manutentivo esterno (edificio).

c) riduzione del valore di mercato per lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute:

Nessuno

il valore di mercato dell'appartamento (sub. 19), si ottiene come da tabella seguente:

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f608f6d6a45f5f895516bd8f962

TABELLA DEI DATI	prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile da stimare
	Fonte	Dati propri	Dati propri	
	Prezzo Di Mercato [Euro]	120.000	115.000	
	Indirizzo	Il parco	Via Manin	Via Quasimodo
	Data [Mesi]	1	1	0
	Superficie Principale [mq]*	85	75	85
	Sup. Sec. Balcone [mq]	0	0	0
	Sup. Sec. Terrazzo [mq]	0	0	0
	Sup. Sec. Portico [mq]	0	0	0
	Sup. Sec. Sottotetto [mq]	0	0	0
	Sup. Sec. Soffitta [mq]	0	0	0
	Sup. Sec. Cantina [mq]	0	0	0
	Sup. Sec. Garage [mq]	0	0	0
	Sup. Sec. Box Auto [mq]	0	0	0
	Sup. Sec. Posto Auto [mq]	0	0	0
	Sup. Sec. Giardino [mq]	0	0	0
	Superficie Esterna [mq]	0	0	0
	Servizi [N]	1	1	1
	Stato Di Manutenzione Imm. [N]	4	5	3
	Stato Di Manutenzione Ed. [N]	4	4	3
	Riscaldamento	0	0	0
	Aria Condizionata	0	0	0

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile da stimare
	Fonte	Rilevazione diretta	Rilevazione diretta	
	Prezzo Di Mercato [Euro]	120.000	115.000	
	Indirizzo	Il parco	Via Manin	Via Quasimodo
	Data [Mesi]	-100	-96	
	Superficie Principale [mq]	1.412	1.412	
	Sup. Sec. Balcone [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Terrazzo [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Portico [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Sottotetto [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Soffitta [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Cantina [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Garage [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Box Auto [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Posto Auto [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Giardino [mq]	0	0	
	Superficie Esterna [mq]	100	100	
	Servizi [N]	2.500	2.500	
	Stato Di Manutenzione Imm. [N]	8.000	8.000	
	Stato Di Manutenzione Ed. [N]	2.000	2.000	
	Riscaldamento	5.000	5.000	
	Aria Condizionata	2.000	2.000	

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile da stimare
	Prezzo Di Mercato [Euro]	120.000	115.000	
	Data [€]	-100	-96	
	Superficie Principale [mq]	-70.588	-56.471	
	Sup. Sec. Balcone [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Terrazzo [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Portico [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Sottotetto [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Soffitta [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Cantina [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Garage [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Box Auto [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Posto Auto [mq]	0	0	
	Sup. Sec. Giardino [mq]	0	0	
	Superficie Esterna [mq]	0	0	
	Servizi [N]	0	0	
	Stato Di Manutenzione Imm. [N]	-8.000	-16.000	
	Stato Di Manutenzione Ed. [N]	-2.000	-2.000	
	Riscaldamento	0	0	
	Aria Condizionata	0	0	
	prezzo corretto	39.312	40.434	
	Pesi per il calcolo della media ponderata	1	1	
VALORE STIMATO [€]	39.873	VALORE MEDIO CON STIMA MONOPARAMETRICA	1.139	
VALORE FINALE [€]	40.000	VALORE MEDIO CON STIMA MONOPARAMETRICA	1.143	
scostamento rispetto al valore medio di mercato		-18,37%	max +/- 15%	
scostamento rispetto al prezzo marginale della sup. principale		-19,05%	max +/- 15%	
divergenza percentuale assoluta		2,85%	< 10%	

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f608fd6a45f5f89551 6bd8f962

Con la media aritmetica, si ottiene il valore di 40.000 €: considerando che la superficie commerciale dell'immobile è pari a: 35 mq

Si ottiene un valore unitario di: 153.000/35 = 1.143 €/mq

Gli scostamenti rispetto al valore di mercato, al prezzo marginale della sup. principale sono leggermente oltre i limiti di tolleranza ma questo è perfettamente comprensibile vista la specificità dell'immobile (in particolare le condizioni di uso, la servitù di passaggio e l'assenza di aree scoperte), mentre la divergenza assoluta è compresa all'interno della tolleranza ammissibile, per cui si ritiene il valore stimato congruo.

Valore commerciale dell'immobile sub. 19 in perizia: € 40.000,00

Gli adeguamenti e le correzioni della stima sono (riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto):

d) oneri di regolarizzazione urbanistica:

Sanzione amministrativa Scia Tardiva:	500 €
Oneri professionali:	1.500 €
Totale:	**2.000 €**

Per le altre riduzioni di prezzo si facciano le medesime considerazioni di cui ai punti b) e c) precedenti.

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica possono essere ragionevolmente ridotti del 30% se eseguiti per entrambi gli immobili contemporaneamente (sub. 18 e 19) per cui l'importo complessivo sarebbe di: 4.000 € x 0,7 = 2.800 €

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;*

Sono state acquisite informazioni in merito e non risulta alcuna spesa.

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;*

Si allega la check list dei principali controlli, per i soli dati che sono a conoscenza del sottoscritto.

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f608f6d6a45f5f89551 6bd8f962

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

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

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

c) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione 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 ordinaria 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'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

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

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

Avendo assolto il mandato affidato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata.

Cagliari, 27/01/2021

Il consulente tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Stefano Pilli
(firmato digitalmente)

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f608f6d6a45f5f89551 6bd8f962

Si riporta l'elenco degli allegati:

All. 1 - Ispezioni ipotecarie;

All. 2 - Planimetrie e visure catastali;

All. 3 - Titoli e progetti edilizi;

All. 4 - Rilievo fotografico;

All. 5 – Certificato di matrimonio;

All. 6 - Documentazione per stima

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

Firmato Da: PILLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72a35f608f6d6a45f5f895516bd8f962