

OGGETTO: *esecuzione immobiliare iscritta al N. 06/19 del R.E. promossa da*

INTESA SAN PAOLO SPA

c/

OMISSIS

C.T.U.: *geom. Gianluca Floris*

UDIENZA: 19.06.2025

ALLEGATO AL QUESITO 2

A) Risposta al quesito 2

B) Allegati ricerche Agenzia delle entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari)

3.1 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2

[a) verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...); **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore quelli mancanti o inadeguati; **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, indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio (...); **c)** acquisisca (...), le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (...); **d)** acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...); **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 (...); 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

ASTE GIUDIZIARIE®
precedente ed al G.E.;

ASTE GIUDIZIARIE®

- Dalla disamina del Certificato Notarile allegato alla procedura esecutiva, nonché dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Cagliari, risulta quanto di seguito esposto.

NOTA BENE

Dalla documentazione reperita si evidenzia che nell'elenco degli omonimi (ispezioni ipotecarie) sono presenti i soggetti:

1) -OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE®



*** Soggetti con dati anagrafici collegati
* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria



2) Per l'elenco omonimi individuati dalle ispezioni ipotecarie relative alla società OMISSIS si rimanda alla consultazione del documento allegato.

TRASCRIZIONI



A) OMISSIS con sede in OMISSIS atto di compravendita notaio Giagheddu Giovanni del 27.09.1989 trascritto presso agenzia entrate di Cagliari Territorio servizio pubblicità immobiliare il 05.10.1989 ai nn. 25326/18637



NOTA BENE

Con riferimento alle ricerche inerenti la società OMISSIS considerate le innumerevoli formalità presenti (circa 300, oltre alle annotazioni), ai fini del contenimento degli oneri della procedura, lo scrivente **non ha sviluppato un'analisi mirata e approfondita**. In questo caso, rimanda al contenuto **del certificato notarile prodotto in atti** relativo a un **periodo ventennale inerenti l'immobile in oggetto**.

Per garantire la **completezza dell'analisi**, si ritiene tuttavia indispensabile procedere con l'esame di **ulteriori 400 circa formalità**. Si rimane a completa disposizione per estendere le verifiche qualora ciò si renda necessario e venga concessa la debita autorizzazione alle spese.



B) **Trascrizione del 24/12/2004 Reg. Part. 32361 - Reg. Gen. 47349 -**

Atto di COMPRAVENDITA del 20.12.2004 Rep. 125103/27594, notaio Vittorio Giua Marassi

a favore



OMISSIS, Con sede in OMISSIS Proprietà 1/1

contro



OMISSIS SEDE OMISSIS



Proprietà 1/1

Immobile sito nel Comune di Villaputzu:

I. Catasto terreni F. 42 part. 287 consist. 1 ettaro 9 are 60 centiare

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto terreni F. 42 part. 60/c

II. Catasto terreni F. 42 part. 295 consist. 1 ettaro 26 are 82 centiare

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto terreni F. 42 part. 64/D

III. Catasto terreni F. 42 part. 296 consist. 2 are 19 centiare

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto terreni F. 42 part. 64/E

IV. Catasto terreni F. 42 part. 299 consist. 73 are 6 centiare

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente

Catasto terreni F. 42 part. 9/C

1) **Trascrizione del 18/06/2009 Reg. Part. 13256 - Reg. Gen. 18716 -**

Atto di vendita del 12.06.2009 Rep. 131862/32169, notaio Vittorio Giua Marassi

a favore

OMISSIS , Proprietà 1/1, coniugato in regime di separazione dei beni.

contro

OMISSIS

Proprietà

Immobile sito nel Comune di Villaputzu loc. Porto Corallo, ricadente nella lottizzazione VA.TUR Porto Corallo :

1. Unità abitativa su due livelli, facente parte del blocco n. 4, contraddistinta con il numero civico 631, censita al catasto fabbricati con annesso cortile su tre lati censita al Comune di

Villaputzu al F. 42, mappale 369, sub. 19, Località Porto Tramatzu n.631, P.T._1, cat. A/3, CL 5 vani 5,5, rendita € 267,01.

E' compreso nella vendita il diritto di parcheggiare un'autovettura nell'apposito spazio condominiale

Dall'Atto di Vendita si rileva inoltre che:

- (...) La società venditrice si riserva tutta l'eventuale cubatura che residui, inerente al comparto di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto(...)

- in data 20/06/1980, con atto a rogito Dottor Giovanni Giagheddu, notaio in Cagliari, repertorio n. 249549, raccolta n. 15928, è stata stipulata convenzione con il comune di Villaputzu, registrata a Cagliari il 08/07/1980 al n. 86698

2) **Trascrizione del 07/11/2013 Reg. Part. 20885 - Reg. Gen. 26710**

ATTO DI DESTINAZIONE EX ART. 2645 TER. del 04/11/2013 Rep.153624/30252,
notaio DE PAOLA FERNANDO

Si riporta stralcio (in allegato titolo integrale)

OMISSIS



Nota bene:



In merito al citato atto di destinazione, si rimanda a più autorevoli ulteriori interpretazioni giuridiche.



NOTA BENE

Con riferimento alle ricerche inerenti la società **OMISSIS** considerate le innumerevoli formalità presenti (circa 300, oltre alle annotazioni), ai fini del contenimento degli oneri della procedura, lo scrivente **non ha sviluppato un'analisi mirata e approfondita**. In questo caso, rimanda al contenuto **del certificato**



notarile prodotto in atti relativo a un periodo ventennale inerenti l'immobile in oggetto.

Per garantire la completezza dell'analisi, si ritiene tuttavia indispensabile procedere con l'esame di ulteriori 400 circa formalità. Si rimane a completa disposizione per estendere le verifiche qualora ciò si renda necessario e venga concessa la debita autorizzazione alle spese.

A) ISCRIZIONE del 10/02/2006 - Registro Particolare 878 Registro Generale 5104

Notaio GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio 127199/28837 del 30/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

Banca Intesa S.P.A. Sede Milano

Proprietà 1/1

contro

OMISSIS

Proprietà 1/1

Immobile in Villaputzu:

I. Catasto terreni F. 42 part. 338 consist. 78 are 64 centiare
Fabbricato in corso di costruzione, LOCALITA' PORTO CORALLO

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto terreni F. 42 part. 295/F

Catasto terreni F. 42 part. 295

Catasto terreni F. 42 part. 64/D

II. Catasto terreni F. 42 part. 296 consist. 2 are 19 centiare
Fabbricato in corso di costruzione, LOCALITA' PORTO CORALLO

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto terreni F. 42 part. 64/E

Catasto terreni F. 42 part. 64

III. Catasto terreni F. 42 part. 299 consist. 73 are 6 centiare
Fabbricato in corso di costruzione, LOCALITA' PORTO CORALLO

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto terreni F. 42 part. 9/C

Catasto terreni F. 42 part. 9

Nota bene

Dalla disamina del contratto di Mutuo repertorio n.127199 /28837 del 30.01.2006 si rileva quanto segue:

Garantisce il mutuatario la piena proprietà e completa dispo-
nibilità degli immobili oggetto d'ipoteca, nonché la loro li-
bertà da servitù non apparenti, da trascrizioni, da vincoli ed
oneri pregiudizievoli, nonché da altre ipoteche, ad eccezione
dell'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servi-
zio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale del Terri-
torio di Cagliari, in data 26 novembre 2002, Registro generale
n. 53281, Registro particolare n. 5645, a favore di IntesaBci
S.p.A., in corso di cancellazione in virtù di atto a mio regi-
to in data odierna, repertorio n.127197 raccolta n.28835 in
corso di registrazione perché in termini.

per il quale lo scrivente non ha approfondito le ricerche in considerazione della dichiarazione sopra riporta. Qualora si ritenga indispensabile approfondire la ricerca rimane a disposizione a procedere alle ricerche.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA FORMALITA DI RIFERIMENTO ISCRIZIONE RP 878 DEL 10.02.2006

REG. GENERALE 14128 REG. PART. 1731 DEL 11.05.2009

ATTO NOTARILE GIUA MARASSI VITTORIO REP. 131659/32011

A favore (come nella formalità originaria)

Banca Intesa S.P.A. sede Milano

Contro (come nella formalità originaria)

OMISSIS

Immobile in Villaputzu

catasto fabbricati al F. 42, mappale 369, sub. 19, appartamento loc. Porto Corallo capitale € 80.000,00 Ipoteca € 120.000.

NOTA BENE:

In merito all'Iscrizione contro del 10/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato, di cui sopra, si rileva la presenza di numerosi documenti successivi correlati (Annotazioni - Comunicazioni - Cancellazioni etc.) per la quale lo scrivente ha provveduto, per non gravare sulle spese della procedura, all'esame della sola Annotazione n. 1731 del 11/05/2009 citata nell'Atto **di compravendita e nel certificato notarile prodotto in atti** relativi a un **periodo ventennale inerenti l'immobile in oggetto.**

Dal quadro D Informazioni della nota di iscrizione, si rileva che gli immobili individuati risultano "IDENTIFICATI COME BLOCCHI 4-5-20 DEL COMPARTO N. 5/6" (su cui ricade l'immobile in oggetto)

B) ISCRIZIONE del 11/08/2006 - Registro Particolare 6220 Registro Generale 35180

Notaio GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio 128106/29412 del 03/08/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

A favore

Banca Intesa S.P.A. Sede Milano

Proprietà 1/1

contro

OMISSIS

Proprietà 1/1

Immobile in Villaputzu:

I. Catasto terreni F. 42 part. 338 consist. 78 are 64 centiare
Fabbricato in corso di costruzione, LOCALITA' PORTO CORALLO

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto terreni F. 42 part. 295/F

Catasto terreni F. 42 part. 295

II. Catasto terreni F. 42 part. 296 consist. 2 are 19 centiare
Fabbricato in corso di costruzione, LOCALITA' PORTO CORALLO
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto terreni F. 42 part. 64/E

Catasto terreni F. 42 part. 64

III. Catasto terreni F. 42 part. 299 consist. 73 are 6 centiare
Fabbricato in corso di costruzione, LOCALITA' PORTO CORALLO
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto terreni F. 42 part. 9/C

Catasto terreni F. 42 part. 9

Nota bene:

Dal quadro D Informazioni della nota di iscrizione, si rileva che gli immobili individuati risultano "IDENTIFICATI COME BLOCCHI 9 - 10 - 11 DEL COMPARTO N. 5/6" immobili estranei alla procedura

NOTA DELLO SCRIVENTE

Dalla disamina dell'Elenco sintetico delle Formalità della società OMISSIS si evince:

1) la TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2016 - Registro Particolare 15932
Registro Generale 20993

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2336/2016 del 07/07/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

2) ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/2022 - Registro Particolare 5587
Registro Generale 37606

Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio 120013/25124 del
22/11/2002

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DÌ MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in VILLAPUTZU estranei alla procedura

1) ISCRIZIONE del 07/03/2013 - Registro Particolare 618 Registro
Generale 6006

Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo Repertorio 682 del 03/09/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore

Banco di Brescia San Paolo CAB. S.P.A., sede Brescia
Proprietà 1/1

contro

OMISSIS
Proprietà 1/1.

Immobile in Villaputzu:

al catasto fabbricati al F. 42, mappale 369, sub. 19, cat. A/3,
Abitazione di tipo economico.

**2) ISCRIZIONE del 14/03/2013 - Registro Particolare 686 Registro
Generale 6562**

Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo Repertorio 1462 del 30/05/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE, sede Ronciglione

Proprietà 1/1

contro

OMISSIS
Proprietà 1/1.

Immobile in Villaputzu:

al catasto fabbricati al F. 42, mappale 369, sub. 19, cat. A/3, vani
5,5 Abitazione di tipo economico, LOCALITA' PORTO TRAMATZU civ. 631

**3) TRASCRIZIONE del 08/01/2019 - Registro Particolare 508 Registro
Generale 581**

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 6614/2018 del
29/12/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

INTESA SAN PAOLO S.P.A. sede Torino.

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

Proprietà 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

Proprietà 1/1, bene personale.

Immobile in Villaputzu:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

al catasto fabbricati al F. 42, mappale 369, sub. 19, cat. A/3, vani 5,5 Abitazione di tipo economico, LOCALITA' PORTO TRAMATZU Via delle Madrepore civ. 631 P. T.1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto concerne la cronologia delle variazioni catastali si rimanda alla consultazione della visura storica del catasto terreni catasto fabbricati, nella quale vengono puntualmente riportati, tra gli altri, i frazionamenti che hanno originato la particella oggetto di pignoramento.

Cagliari Giugno 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

