



TRIBUNALE DI CAGLIARI



Ufficio Esecuzioni Immobiliari: ES. IMM. n°612/2009

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Silvia Cocco



RELAZIONE RELATIVA AL PROCEDIMENTO N° 612/2009



1

promosso da:

CREDITORE PIGNORANTE

CHIARA FINANCE SRL



Avv. Roberto Bersano

Contro:

DEBITORI ESECUTATI

Sig.ra XXXXX

Sig. XXXXX



Avv. Caterina Mocci



Revisione Relazione:

01

Data Relazione:

Ottobre 2025

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Dott. Ing. Vanna Madama



Dott. Ing. Vanna Madama



0 - Premessa e osservazioni generali

- **Nomina del Consulente Tecnico di Ufficio**

In data 22 maggio 2025 la sottoscritta Dott. Ing. Vanna Madama, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4074 é stata nominata dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dottoressa Silvia Cocco, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio relativamente alla procedura di Esecuzione Immobiliare Registro Esecuzioni n°612 dell'anno 2009. La sottoscritta Dott. Ing. Vanna Madama il 4 giugno 2025 ha inviato per via telematica l'accettazione dell'incarico e il previsto giuramento "di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi".

- **Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare**

Come verificato dall'Atto di Pignoramento depositato in atti, la procedura di Esecuzione Immobiliare riguarda il seguente bene: immobile sito in Comune di Sinnai (CA), censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Sinnai, foglio 34, particella 335, subalterno 1, categoria A2 indirizzo Via delle Eliche n°53, piano terra e seminterrato, di proprietà XXXXX (CF XXXXX), nato a xxx (xx) in data xxxx56, residente in xxxx, per la quota ½ in regime di separazione dei beni e XXXXX (XXXXX), nata a xxx il xxx, residente in xxxx, per la quota di ½ in regime di separazione dei beni. Si precisa sin d'ora che con sentenza del Tribunale di Cagliari del 18/03/2022 sono cessati gli effetti civili del matrimonio tra i signori xxx e xxx.

- **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Le operazioni peritali sono iniziate con l'analisi della documentazione presente nel fascicolo telematico e cartaceo dove in particolare si è verificata la presenza della relazione notarile.

Al fine della necessaria conoscenza amministrativa del bene in esame, si è proceduto alla ricerca negli archivi dell'Agenzia dell'Entrate, Ufficio provinciale del Territorio e in particolare ai Servizi Catastali si sono reperite la visura e la relativa planimetria catastale.

La ricerca della documentazione relativa all'immobile è poi proseguita con l'invio della richiesta di accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Sinnai per ottenere copia dei titoli abilitativi succedutisi nel tempo, al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile.

Al fine di avere conoscenza dello stato occupativo del bene, si è richiesto, via Posta Elettronica Certificata, all'Ufficio del Registro dell'Agenzia dell'Entrate, l'eventuale esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, tramite pec prot. 409241 del 09/09/2025. Alla data odierna non è pervenuto alcun riscontro.

Dott. Ing. Vanna Madama

digitale al laser "A
GIUDIZIARIE

08/09/2025) e
di Stato Civile e

o l'immobile in

- è dotati di una ru

etrica a nastro

la documentazione
mentazione fotogra



ASTE GIUDIZIARIE

Foto aerea dell'area con evidenziato il fabbricato

Nel seguito della presente relazione tecnica, si riportano in forma di paragrafo le risposte ai quesiti posti dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari.

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

Il 15 giugno 2025 si è inviata la raccomandata (Poste Italiane - Postaonline) contenente l'informativa per il debitore alla signora XXXXX (cod. spedizione [REDACTED]) e al signor XXXXX (cod. spedizione [REDACTED]), ognuno presso il proprio indirizzo di residenza.

La signora XXXXX ha ritirato la raccomandata il 24/06/2025, mentre il signor XXXXX non ha effettuato il ritiro e la stessa è rientrata alla sottoscritta mittente.

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

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo cartaceo e telematico dell'Esecuzione RGE 612/2009, si è verificato che è presente il "Certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 cpc" redatto il 13/01/2009 dal Dottor Roberto Onano, Notaio in Cagliari.

2 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

Al fine di verificare la continuità nelle trascrizioni relativamente al ventennio, come indicato dal Giudice delle Esecuzioni, si è esaminato il "Certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 cpc" redatto il 13/01/2009 dal Dottor Roberto Onano, Notaio in Cagliari.

Dall'analisi della certificazione notarile in precedenza indicata, si è rilevato che risulta verificata la continuità nelle trascrizioni degli immobili relativamente al ventennio. Di seguito si riporta come citazione quanto indicato nel suddetto Certificato.

Dott. Ing. Vanna Madama

“L’immobile in oggetto è pervenuto ai predetti signori XXXXX e XXXXX, coniugi, coniugati in regime di separazione dei beni, in virtù dell’atto di compravendita a rog. Del dr. Alberto Floris, Notaio in Cagliari, in data 30 maggio 2002, repertorio n. 54936, pubblicato a Cagliari in data 3 giugno 2002 ai nn. 27003/21556. In data 10 maggio 2006 ai nn. 20837/13575, presso l’Agenzia del Territorio di Cagliari, è stato pubblicato verbale di separazione giudiziale tra i coniugi, in virtù del quale alla signora XXXXX è stato assegnato il diritto di abitazione dell’immobile in oggetto. Contro i predetti nominativi e relativamente all’immobile de quo non risultano trascrizioni o iscrizioni fatta eccezione per le seguenti formalità:

- *Pignoramento immobiliare a favore della società “Chiara Finance srl, sede in Roma, per la somma di euro 137.133,89, pubblicato a Cagliari in data 10 novembre 2009 ai numeri 36163/25504;*
- *Ipoteca volontaria iscritta a Cagliari il 3 giugno 2002 ai nn. 27004/2562, a favore della Banca “UCB spa” sede in Milano, per la somma di euro 216.911,90.*

In considerazione del tempo intercorso dalla redazione della relazione notarile, si è estratto dalla Conservatoria di Cagliari l’elenco delle trascrizioni e iscrizioni, allegate alla presente, e di seguito riportate (Ispezione n. T67537 del 05/09/2025):

1. TRASCRIZIONE del 03/06/2002 - Registro Particolare 21556 Registro Generale 27003
Pubblico ufficiale FLORIS ALBERTO Repertorio 54936 del 30/05/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 03/06/2002 - Registro Particolare 2562 Registro Generale 27004
Pubblico ufficiale FLORIS ALBERTO Repertorio 54937 del 30/05/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 10/05/2006 - Registro Particolare 13975 Registro Generale 20837
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 876/2006 del 21/03/2006
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI SEPARAZIONE GIUDIZIALE CON ASSEGNAZIONE IMMOBILI
SI PRECISA CHE IN SEGUITO A VERBALE DI SEPARAZIONE GIUDIZIALE CON ASSEGNAZIONE BENI DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI IN DATA 21/03/2006 CRON. 876/2006 E TRASCRITTO PRESSO CODESTO UFFICIO IN DATA 10/05/2006 AI NN. 20837/13975, E' STATO ASSEGNATO IL DIRITTO DI ABITAZIONE DELLA CASA CONIUGALE DELL'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE FORMALITA', ALLA SIGNORA XXXXX
4. TRASCRIZIONE del 10/11/2009 - Registro Particolare 25504 Registro Generale 36163
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 1998 del 10/10/2009 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dott. Ing. Vanna Madama

5. ISCRIZIONE del 19/05/2022 - Registro Particolare 2386 Registro Generale 15947

Pubblico ufficiale FLORIS ALBERTO Repertorio 54937 del 30/05/2002 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2562 del 2002)

Si evince che l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni è confermato, con la sola aggiunta della ipoteca in rinnovazione di cui al punto 5.

2 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

Nel corso delle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, Direzione Provinciale di Cagliari, Servizi Catastali, si sono reperiti i seguenti documenti che identificano l'immobile e vengono allegati alla presente.

- **Visura storica per immobile Catasto Fabbricati n. T322297/2025 del 19/06/2025.**

La visura storica descrive come di seguito il fabbricato in oggetto: immobile sito in Comune di Sinnai, Provincia di Cagliari, nella via delle Eliche n. 53, posto al piano seminterrato e terra ed è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 34, particella 335, subalterno 1, categoria A2 rendita 724,33 euro. L'immobile è intestato catastalmente a:

1. XXXXX (CF XXXXX)

nato a [REDACTED] il XXXXX - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni 2.

XXXXX (CF XXXXX)

nata a [REDACTED] il XXXXX - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

- **Mappa catastale Catasto Terreni n° T293733/2025.**

La mappa catastale contiene parte del foglio 34 e contiene la particella 335.



Estratto della mappa catastale con evidenziato il bene in esame

- **Planimetria catastale Catasto Fabbricati n° T115641 del 07/07/2025**

La planimetria catastale Catasto Fabbricati n° T115641 del 07/07/2025, l'ultima planimetria in atti, contiene i due livelli (seminterrato e piano terra) del fabbricato ed è stata compilata dal P.E. XXXXX XXXXX e depositata il 17/06/2008 con protocollo CA0335408. In base a quanto verificato nel corso del sopralluogo, la documentazione catastale identifica correttamente l'immobile e risulta sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto salvo le differenze che si descriveranno nel seguito dell'elaborato peritale.

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

Al fine di verificare la continuità della proprietà al ventennio, si è esaminato il "Certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 cpc" redatto il 13/01/2009 dal Dottor Roberto Onano, Notaio in Cagliari, da cui risulta verificata la continuità della proprietà al ventennio.

"Ai signori XXX, nato a XXX il XXX e XXXX, nata a XXX il XXXX, danti causa dei signori XXXXX e XXXXX, il fabbricato in oggetto è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a rogito del dr. Mario Gialanella, già Notaio in Sanluri, in data 29 dicembre 1972, repertorio n. 26231/3323, registrato a Cagliari il 17 gennaio 1973 al n. 317, quivi trascritto in data 24 gennaio 1973 ai nn. 3773/3488.

2 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.

Dall'analisi della documentazione in atti, non si è reperito il Certificato Anagrafico di Stato Civile, lo si è pertanto richiesto via Posta Elettronica Certificata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Sinnai; il Comune di Sinnai ha risposto di non essere in possesso del certificato di cui sopra, indicando il Comune di Cagliari come detentore del certificato, trasmesso in data 02/10/2025.

In base al Certificato di Residenza trasmesso dal Comune di Sinnai, il Signor XXXXX risulta nato il XXX in Cagliari Atto XXX – anno XXX – Comune di CAGLIARI (CF XXXXX) e risulta iscritto all'indirizzo XXX Comune XXX.

In base al Certificato di Residenza trasmesso dal Comune di Sinnai, la signora XXXXX risulta nata il XXX in XXX, XXX – Comune di XXX (CF XXXXX) e risulta iscritta all'indirizzo XXX Comune XXX (XX).

8

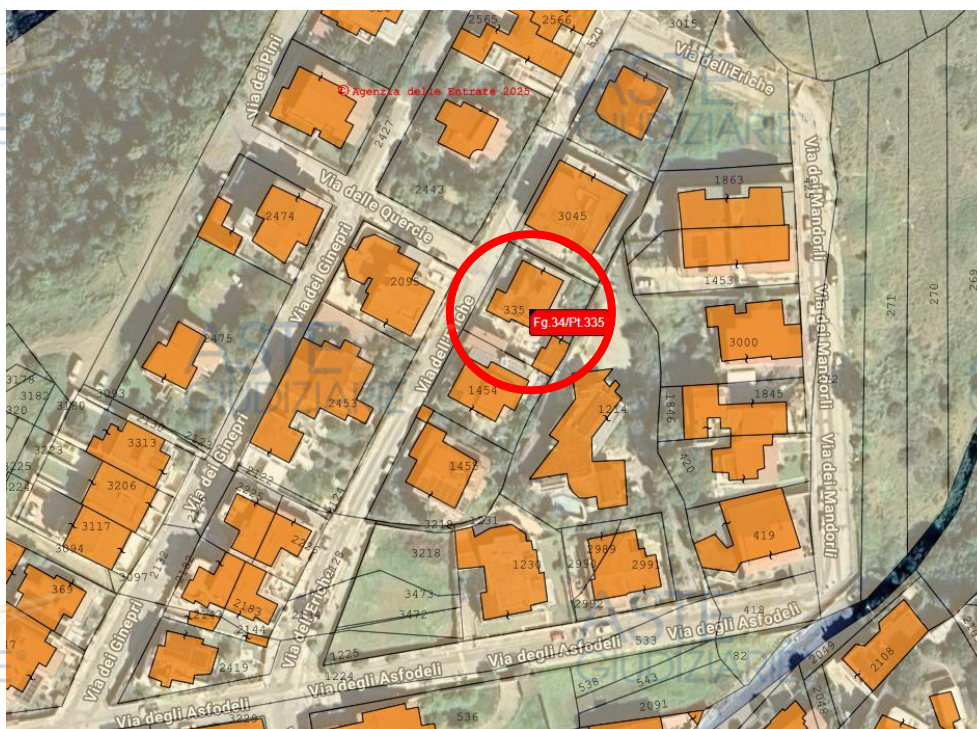
Sulla base del Certificato di Matrimonio inviato dal Comune di Cagliari, il signor XXX ha contratto matrimonio con la signora XXX in XXX in data XXX scegliendo il regime della separazione dei beni; con provvedimento del Tribunale di Cagliari in data 15/05/2008 è stata pronunciata la separazione giudiziale, mentre con sentenza del Tribunale di Cagliari in data 18/03/2022 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

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.).

- **Descrizione tipologica dell'immobile**



Foto aerea dell'area con evidenziato il fabbricato



Sovrapposizione della foto aerea dell'area con la mappa catastale ForMaps STIMATRIX

Il bene oggetto della presente perizia è una unità immobiliare singola ad uso residenziale che si sviluppa su due livelli: un piano terra abitabile destinato ad abitazione e un piano seminterrato destinato a sgombero; infine è presente un locale di sgombero sito nell'ampio cortile parzialmente piantumato che circonda l'immobile e che ospita anche una zona parcheggio.

L'accesso avviene dalla via delle Eliche, al n. 53 tramite un cancello pedonale e al n. 55 tramite un cancello carrabile, cui si accede a un ampio cortile, pavimentato nella zona anteriore e piantumato nella zona posteriore.

La recinzione sulla via delle Eliche è realizzata in muratura con sovrastante protezione in ferro lavorato; i cancelli pedonale e carrabile sono realizzati in alluminio anodizzato.

La pavimentazione esterna del cortile è realizzata con materiali differenti, tra cui mattonelle in cotto, piastrelle in gres, piastrelle in cemento o pavimentazione in cemento.

Relativamente alla distribuzione tipologica occorre distinguere il fabbricato principale dal locale accessorio, avente con accesso unicamente dal cortile.

Il fabbricato principale si articola su due livelli: al piano terra è presente un ingresso che disimpegna una zona giorno composta da un soggiorno e da una sala pranzo con cucina e che conduce ad un disimpegno che porta ad una zona notte in cui sono presenti tre camere da letto e un bagno.

Al piano seminterrato, a cui si accede solo dal cortile, sono posti un lavatoio con accesso dal cortile, un sottoscala, un bagno e tre locali di sgombero di cui attualmente uno destinato a cantina, uno adibito a camera e infine uno a ripostiglio.

Il locale accessorio, posto sul cortile in aderenza al confine, è articolato ugualmente su due livelli entrambi destinati a locale di sgombero o cantina.

Relativamente al fabbricato principale lo stesso è tipologicamente coerente con le due planimetrie catastali di seguito riportate.

Nel seguito si riportano alcune elaborazioni estratte dai documenti reperiti nel corso degli accessi agli atti e allegati alla presente relazione che il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene utili al fine della migliore comprensione dell'articolazione del bene: un estratto della planimetria catastale e un estratto della planimetria comunale che rappresentano il piano seminterrato, un estratto della planimetria catastale e un estratto della planimetria comunale che rappresentano il piano terra e infine un estratto della planimetria comunale che rappresenta le sistemazioni esterne.

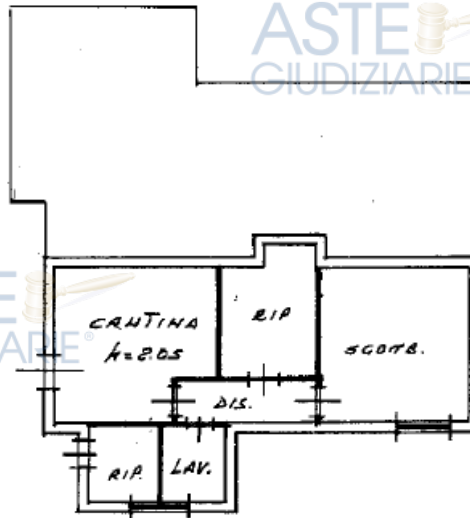
Le planimetrie rappresentano l'immobile in modo piuttosto attendibile, salvo le differenze e difformità che verranno rappresentate nel seguito dell'elaborato peritale e che sono già intuibili dal raffronto tra lo stato comunale e quello catastale che risulta assai più fedele allo stato di fatto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

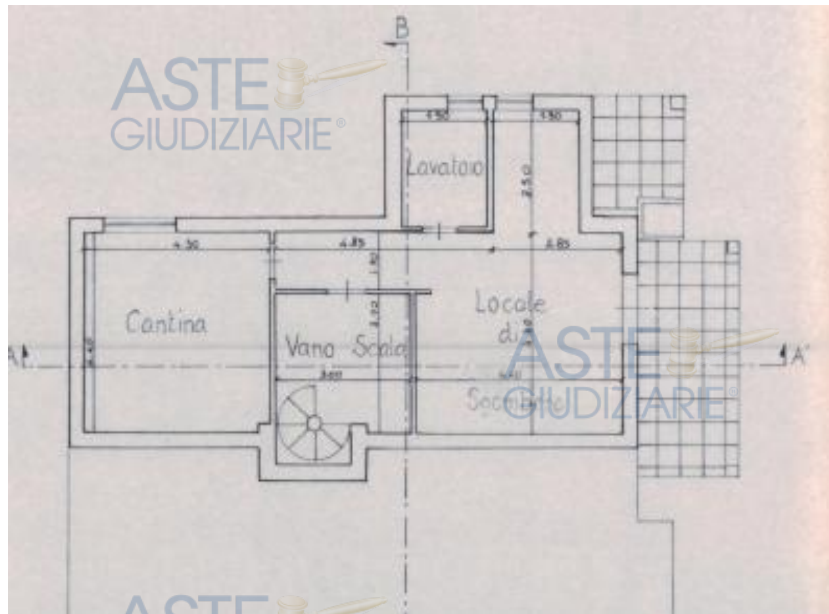


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto della planimetria catastale dell'immobile (piano seminterrato)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

11

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto della planimetria comunale dell'immobile (piano seminterrato)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Vanna Madama

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

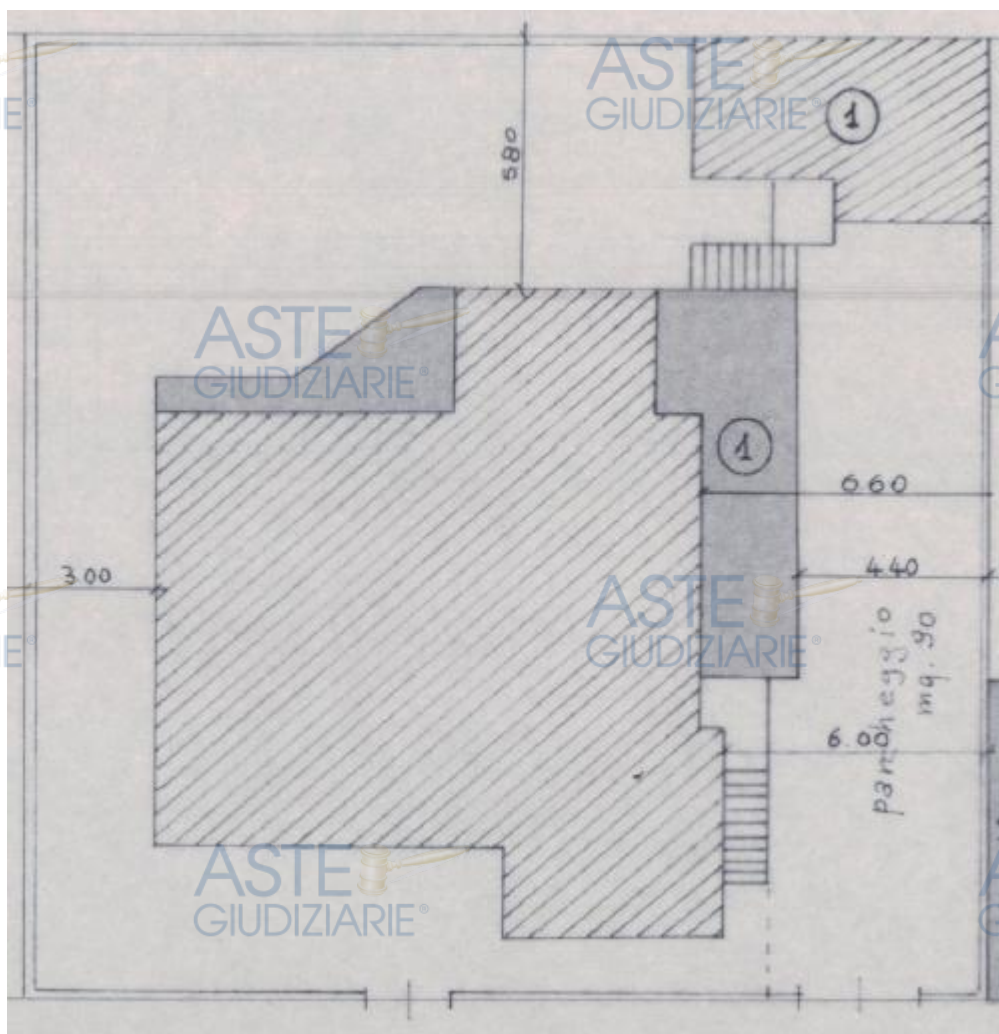
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Estratto della planimetria comunale dell'immobile (sistemazioni esterne)

• Descrizione dei materiali utilizzati

Il fabbricato nel suo complesso si presenta realizzato con materiali costruttivi tradizionali ancora in discrete condizioni ed è rifinito con materiali di modesta qualità; l'immobile risulta essere in discrete condizioni generali di conservazione. Dal punto di vista impiantistico l'edificio nel suo complesso è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento realizzato con una stufa a pellet che canalizza l'aria calda nelle camere da letto e con alcune pompe di calore posizionate nei vari ambienti. Gli impianti tecnologici presenti (impianto elettrico, idrico, riscaldamento) sebbene siano funzionanti e in discreto stato manutentivo, risultano certamente necessitanti di un importante intervento di manutenzione al fine di renderli più idonei alle attuali esigenze di utilizzo e al fine di meglio rispettare le normative attuali relative alla conformità degli impianti e alle attuali esigenze di risparmio e di efficienza energetica. Nel seguito si riporta una descrizione delle caratteristiche principali dell'immobile dal punto di vista delle strutture, delle finiture e degli impianti tecnologici.

- Ingresso pedonale: si accede alle zone esterne attraverso cancelli di metallo e vetro;
- Recinzione: realizzata in muratura e rifinita con intonaco rustico;
- Struttura portante: presumibilmente in calcestruzzo armato;
- Tamponature: in laterizio forato di adeguato spessore;
- Pavimenti: in gres all'interno e di cemento elicotterato all'esterno;
- Rivestimenti: in gres nel bagno e nella zona cottura;
- Battiscopa: in gres in tutto l'immobile;
- Pareti interne: sono rifinite in intonaco e semplice tinteggiatura;
- Finiture esterne: le facciate sono semplicemente intonacate e in parte tinteggiate;
- Verande: loggiato che circonda l'immobile su tre lati;
- Portone di ingresso: l'accesso alle zone interne avviene attraverso un infisso in legno;
- Infissi esterni: le finestre sono in parte in legno e in parte in PVC con persiane in alluminio anodizzato;
- Porte interne: le porte sono in legno tamburato a battente con maniglie metalliche;
- Impianto riscaldamento: l'impianto è realizzato con una stufa a pellet che serve le tre camere da letto e delle pompe di calore ma nei documenti del comune non è stata reperita la relativa dichiarazione di conformità;
- Impianto elettrico: l'impianto è normalmente funzionante ma nei documenti del comune non è stata reperita la relativa dichiarazione di conformità;
- Impianto idrico: l'impianto è normalmente funzionante ma nei documenti del comune non è stata reperita la relativa dichiarazione di conformità;
- Sanitari: i sanitari sono in vetrochina con miscelatori.

14

• Confini e dati catastali attuali

L'immobile è sito in Comune di Sinnai, Provincia di Cagliari, nella via delle Eliche n°53 (cancello pedonale) e n. 55 (cancello carrabile), posto al piano seminterrato e terra ed è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 34, particella 335, subalterno 1, categoria A2 rendita 724,33 euro.

I confini catastali sono i seguenti:

- Nord-ovest: via delle Eliche
- Nord-est: foglio 34, particella 3045
- Sud-est: foglio 34, particella 1214
- Sud-ovest: foglio 34, particella 1455

- Documentazione fotografica dell'immobile



Vista del fabbricato dalla strada



Vista del fabbricato dalla strada



Vista del cancello di accesso pedonale



Vista del prospetto principale



Vista del prospetto laterale destro



Vista del prospetto posteriore



Vista del prospetto laterale destro



Vista del vano accessorio esterno



Vista del vano cucina



Vista della stufa a pellet a servizio delle camere



Vista della camera da letto singola n.1



Vista della camera singola n.2



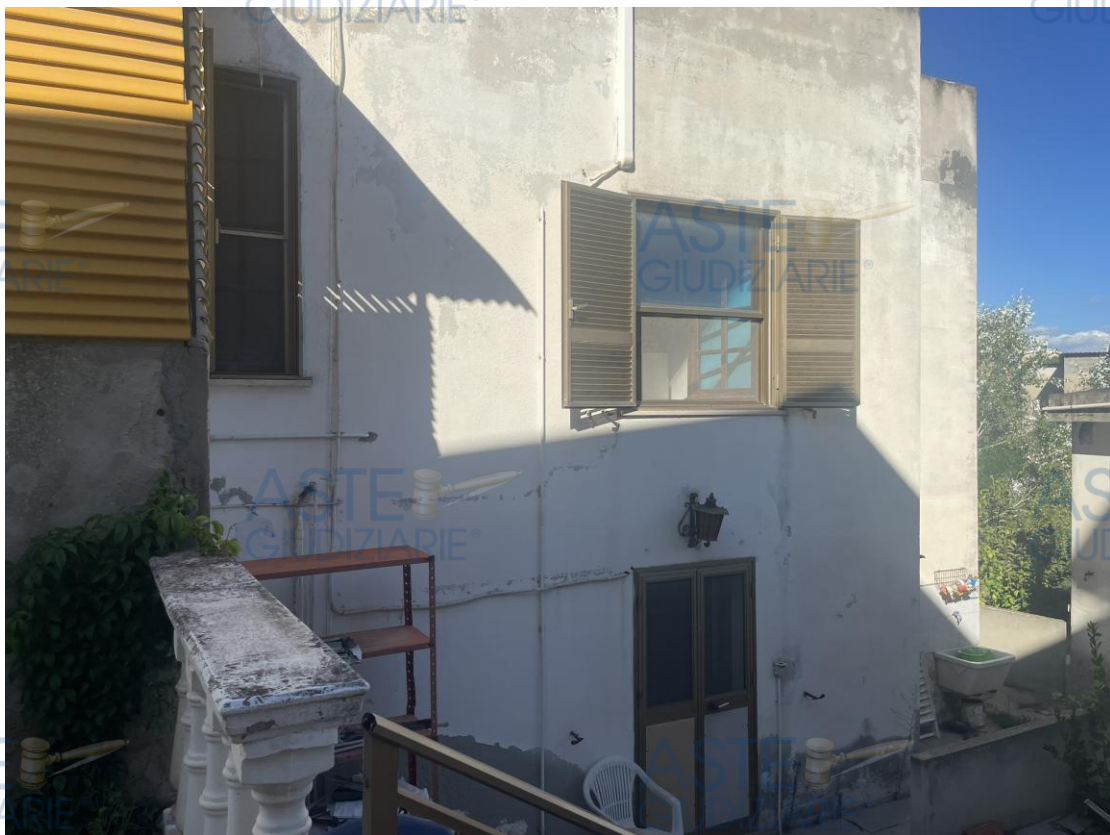
Vista della camera matrimoniale con affaccio sul balcone posteriore



Vista del balcone posteriore



Vista del bagno



Vista della porta di ingresso al locale al piano seminterrato



Locale esterno adibito a lavanderia



Vista interna del locale accessorio



Vista interna del locale garage



Particolare del soffitto della cucina



Dettaglio dell'infisso



Dettaglio della pompa di calore delle camere



Dettaglio dello scaldabagno



Predisposizione per il collegamento con la copertura



Copertura del locale accessorio



Gradini di ingresso dal cancello pedonale



Rampa di ingresso verso il cancello carrabile



Fossa settica

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 erranei 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

Dalla documentazione e dal sopralluogo effettuato, risulta piena rispondenza tra il bene oggetto di pignoramento e l’identificazione dello stesso nella documentazione amministrativa.

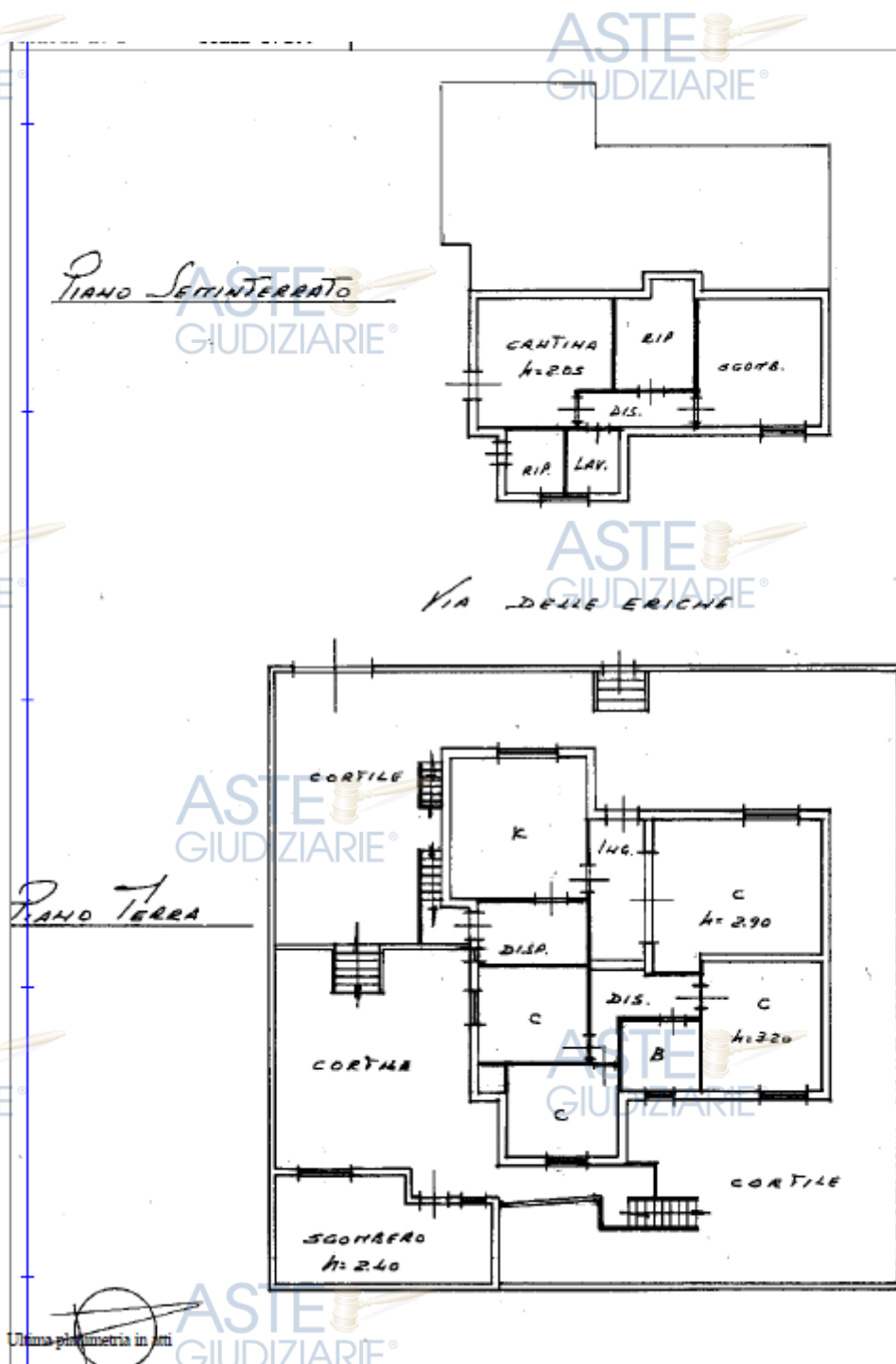
5 - Proceda – prima di tutto - all’accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d’ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione,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

L’immobile risulta essere regolarmente accatastato come si può verificare dalla mappa catastale già in precedenza allegata e che per praticità si riporta nel seguito con la planimetria catastale allegata alla presente e non fa quindi parte dei cosiddetti “immobili fantasma”.

31



Estratto della mappa catastale con evidenziato il bene in esame



Estratto della planimetria catastale dell'immobile

Rispetto a quanto visionato nel corso del sopralluogo, il bene nel suo stato di fatto, dal punto di vista catastale, risulta essere sostanzialmente conforme alla planimetria catastale depositata in atti; l'unica differenza importante è data dal fatto che il locale di sgombero sito nel cortile in aderenza al confine posteriore, risulta svilupparsi su due livelli entrambi destinati a sgombero invece che sul singolo livello rappresentato.

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

33

Dal punto di vista urbanistico, l'edificio in esame è individuato nel Piano Urbanistico Comunale nella "Zona B – sottozona B1" di completamento urbano, disciplinata dall'Articolo 11 "Definizione ed inquadramento delle zone territoriali omogenee" contenuto nella Parte III "Disciplina degli interventi urbanistici" delle Norme Tecniche di Attuazione. In particolare, l'Articolo 11 descrive tale porzione del territorio come di seguito si riporta come citazione.

"Art 11 Definizione ed inquadramento delle zone territoriali omogenee

Il Piano Urbanistico Comunale suddivide il territorio comunale in Zone Urbanistiche Omogenee ai sensi del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983. Esse sono così classificate:

.....omissis.....

2) ZONA B - COMPLETAMENTO URBANO È la parte del territorio urbano totalmente o parzialmente edificato, diverso dalle zone A, nel quale il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto consolidato. In tale zona sono ammesse tutte le costruzioni con destinazione propria del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste,

Dott. Ing. Vanna Madama

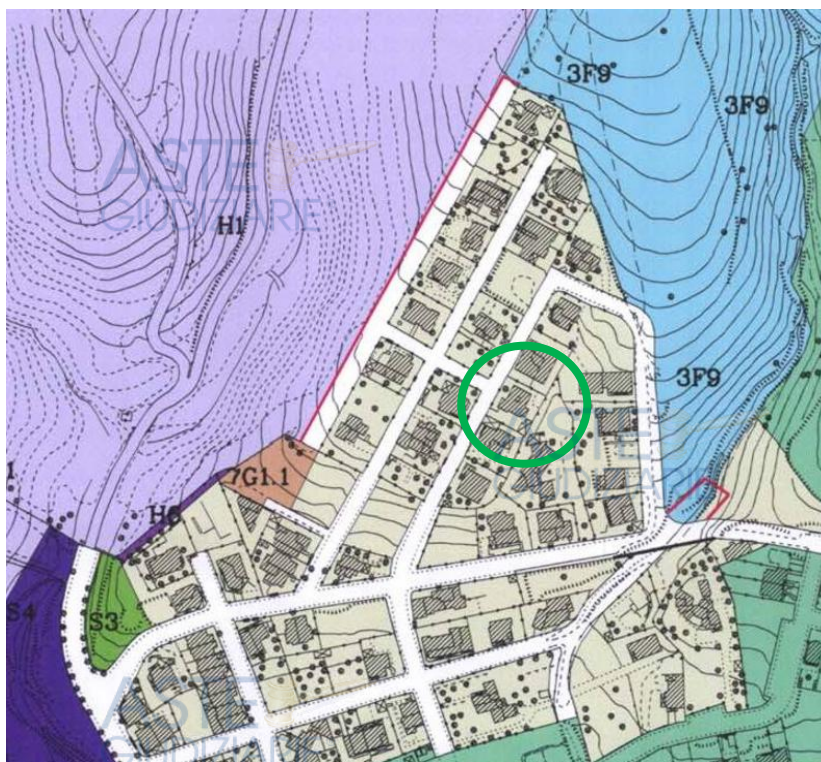
inquinanti, rumorose, pericolose per la pubblica e privata incolumità o recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro dei fabbricati. Sono vietate altresì tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano. La Zona B, in funzione delle caratteristiche storico - tipologiche, dei caratteri dell'insediamento e del tessuto urbano in cui si inserisce è suddivisa in due sottozone omogenee:

B1 - Centro Urbano Sinnai (come individuata nel preesistente Programma di Fabbricazione);

B2 - Frazione di Solanas - Cuili Murvoni (come individuata nel preesistente Programma di Fabbricazione).

.....omissis....."

Di seguito si riporta un estratto della tavola grafica "Ia - Centro Urbano – zonizzazione su supporto aerofotogrammetrico" del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sinnai.



Estratto del PUC del Comune di Sinnai con evidenziata l'area in esame

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile in oggetto, si è proceduto via Posta Elettronica Certificata, a richiedere al Comune di Sinnai di visionare e di avere copia di eventuali pratiche edilizie presenti negli archivi; nel seguito si riepilogano i documenti forniti dal comune di cui si troverà copia in allegato alla presente relazione.

- Licenza Edilizia n.290 del 1992:
- Concessione Edilizia n.394 del 1969:
- Agibilità.

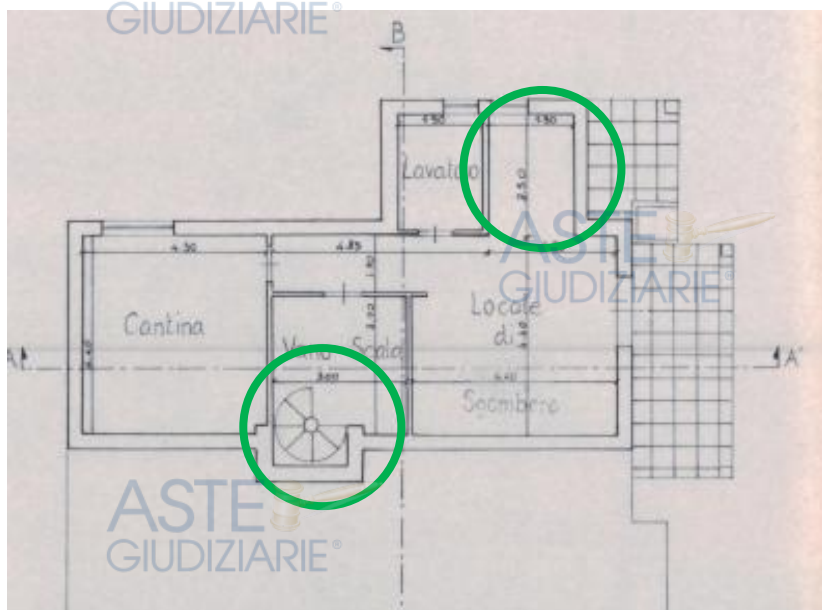
Dott. Ing. Vanna Madama

- **Valutazione della legittimità del fabbricato principale e del locale accessorio**

Al fine di valutare lo stato di legittimità del locale interno e la sua sanabilità, nel seguito si propongono le planimetrie del piano seminterrato e del piano terra elaborate dal CTU nel corso del rilievo speditivo eseguito nel corso del sopralluogo del 11 settembre 2025 e quella dell'ultimo titolo edilizio, con evidenziate le difformità rilevate nel corso del sopralluogo.

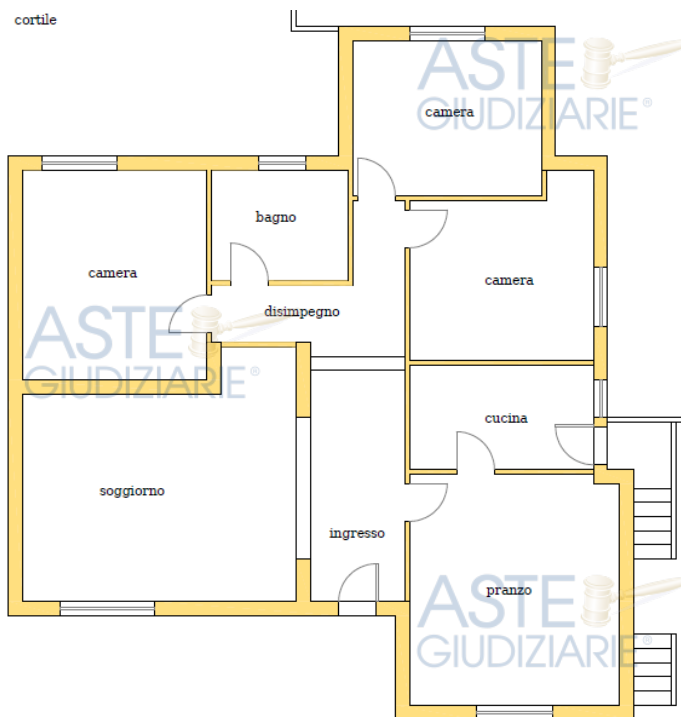


Planimetria elaborata dal CTU in base al rilievo speditivo dell'immobile (piano seminterrato)

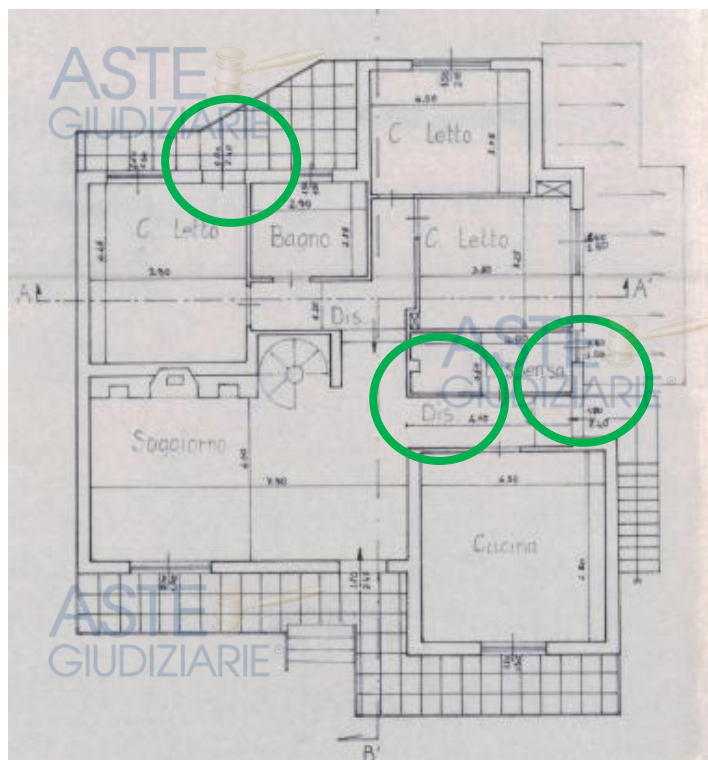


Estratto della planimetria comunale con evidenziate le differenze (piano seminterrato)

Le differenze riscontrate nel seminterrato sono di due tipologie: alcune di esse sono di modesta entità e consistono nella presenza di un bagno con accesso dall'esterno e l'assenza della scala di collegamento col piano terra; la modifica più significativa però è relativa all'altezza dei locali che è inferiore ai due metri in luogo dei due metri e quaranta centimetri previsti nel titolo abilitativo.



Planimetria elaborata dal CTU in base al rilievo speditivo dell'immobile (piano terra)



Estratto della planimetria comunale con evidenziate le differenze (piano terra)

Il locale interno è sostanzialmente conforme allo stato di legittimità ad esclusione della parziale chiusura dell'ingresso rispetto al soggiorno, della diversa distribuzione dei locali pranzo e cucina e in alcune differenze nella presenza e nel posizionamento delle finestre; non sono inoltre presenti le verande sui due cortili che invece sono delle porzioni del cortile.

terrato e con la

ASTE GIUDIZIARIE

e le difformità.

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
presenta delle differenze

petto all'ultimo

importante il fatto

ASTE
GIUDIZIARIE®



che l'immobile ha dei distacchi dai confini che paiono diversi da quanto previsto, in particolare l'edificio pare più vicino al confine anteriore verso la Via delle Eliche.

- **Valutazione della sanabilità del fabbricato e delle sue aree esterne**

Lo stato dei luoghi così come rilevato nel corso del sopralluogo del 11 settembre 2025, come in precedenza descritto, presenta numerose difformità rispetto al titolo abilitativo a cui occorre riferirsi per valutare la legittimità e sanabilità del bene; in particolare il Consulente Tecnico di Ufficio le ritiene catalogabili in tre categorie meglio descritte nel seguito:

- A. difformità minori;
- B. difformità importanti;
- C. difformità essenziali.

Le difformità minori (lettera A) come la variazione della distribuzione interna, la diversa disposizione degli infissi e l'assenza della scala di collegamento tra i piani e le diverse sistemazioni esterne, sono certamente minori e semplicemente sanabili con una sanatoria autocertificativa.

Le difformità importanti (lettera B) e essenziali (lettera C) rispetto a quanto previsto dal titolo di legittimità, rende necessario valutare la possibilità di sanatoria ai sensi del DPR n°380/2001 smi (Testo Unico dell'Edilizia), recentemente modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del DL n°69/2024. Le casistiche relative agli abusi edilizi sono disciplinate da due articoli:

38

- Articolo 36 "Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità";
- Articolo 36-bis "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità o di variazioni essenziali";

Nel caso delle modifiche riscontrate nella posizione del fabbricato, si ritiene che modifichino in modo non trascurabile la tipologia e la conformazione del bene in esame; per chiarezza espositiva si riporta quanto previsto dal comma 1 dell'Articolo 31 "Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali":

"Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile."

In base alla situazione rilevata si ritiene che gli abusi inerenti alla posizione del bene, sia da considerarsi come “totale difformità” e non come “variazione essenziale” rispetto al titolo, per cui la sanatoria sia da valutarsi in base al comma 1 dell’Articolo 36.

Nel seguito si riporta il contenuto del comma 1 dell’Articolo 36 “Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità” del DPR n°380/2001 smi.

“In caso di interventi realizzati, in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all’articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1 e comunque fino all’irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.”

Nel caso in esame, pur ritenendo il CTU necessario un rilievo strumentale e l’elaborazione di un progetto edilizio di dettaglio, si ritiene presumibile l’applicabilità di quanto previsto dal comma 1 dell’Articolo 36 alla sola difformità relativa al posizionamento del bene (lettera B).

39

Ben diverso è invece il caso dell’altezza del piano seminterrato del fabbricato principale (altezza inferiore ai 2.00 m) che risulta inferiore non solo a quanto previsto dal titolo di legittimità (altezza prevista 2,40 m), ma anche all’altezza minima prevista dalla norma per i locali di sgombero (altezza minima 2,40 m). Tale difformità non è sanabile nel suo stato attuale ma sarebbe necessario una modifica dello stato dei luoghi per portare l’altezza a quanto previsto in progetto con l’esecuzione di uno scavo che riporti l’altezza al valore minimo di norma. In alternativa il CTU ritiene praticabile l’ipotesi di declassare il piano seminterrato a vuoto tecnico non utilizzabile.

In considerazione di quanto esposto, sia per il locale interno che per le aree esterne, in merito alla determinazione dei costi relativi alla sanatoria, occorre considerare il costo della rimozione delle porzioni non sanabili, delle prestazioni tecniche necessarie per la presentazione della pratica per alcune limitate modifiche interne e al cortile e la sanzione; il costo è stimabile in euro 10.000.

La Legge regionale n. 18/2025 ha recepito la L. 105/2024, integrando la legge regionale n. 23/1985 “Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative”; agli articoli 36 e 36bis del DPR 380/2001 si fa riferimento agli artt. 16 e 16-bis della

L.R. 23/1985 integrata dalla L.R. 18/2025. Le due norme in merito al caso in esame appaiono pertanto allineate.

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.

Poiché il compendio immobiliare in oggetto è costituito da un'unica unità immobiliare sebbene articolata su due livelli, non si ritiene possibile effettuare un frazionamento in più lotti in quanto i vari livelli sono da considerarsi a servizio del piano terra; si ritiene pertanto che la vendita del bene in esame debba avvenire in un lotto unico.

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.

40

L'immobile risulta essere pignorato per l'intero; la proprietà degli immobili risulta essere la seguente: proprietà per ½ del signor XXXXX e per ½ della signora XXXXX.

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).

Il custode del bene è attualmente l'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dottorssa Silvia Cocco con Decreto di nomina del Custode giudiziario del 23 maggio 2025. Durante il sopralluogo del 11 settembre 2025 si è rilevato che il bene è occupato dal debitore, signora XXXXX, ivi residente. Il signor XXXXX risulta residente in XXX.

Al fine di avere conoscenza dello stato occupativo del bene, si è richiesto, via Posta Elettronica Certificata, all'Ufficio del Registro dell'Agenzia dell'Entrate, l'eventuale esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, tramite pec prot. 409241 del 09/09/2025. Alla data odierna non è pervenuto alcun riscontro.

10 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Nel corso del sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile risulta occupato dal debitore Signora XXXXX, in virtù del diritto di abitazione a seguito di separazione, trascritto in data 10/05/2006.

11 - Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Il bene risulta libero da 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 sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

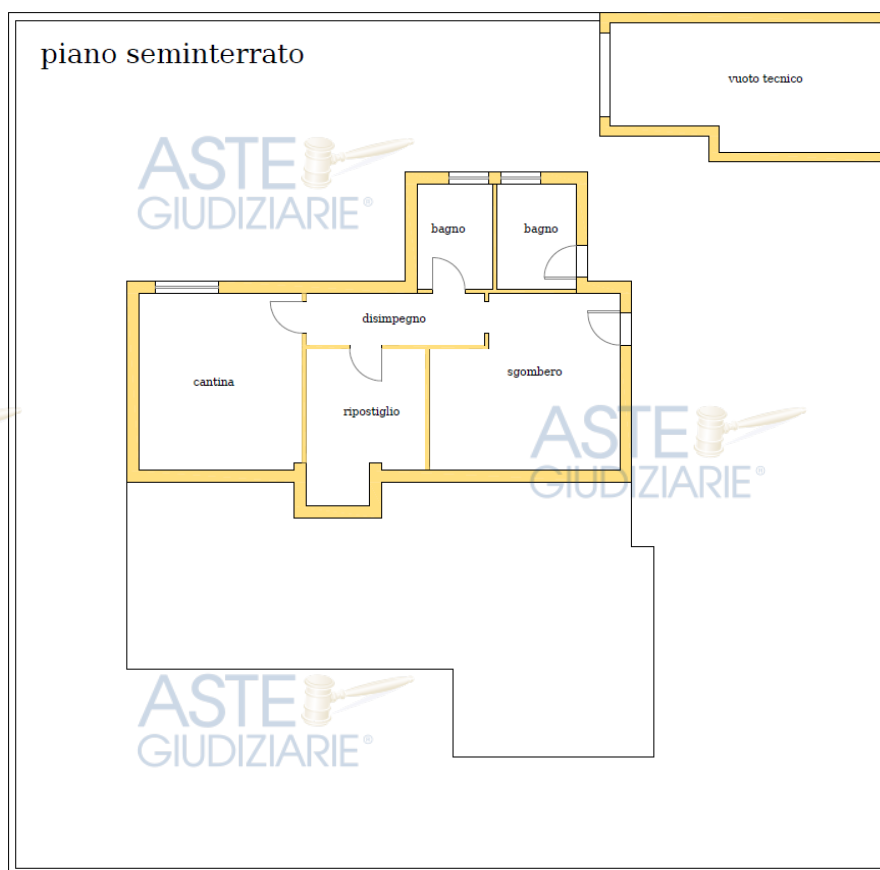
Il bene in esame non risulta gravato da diritti demaniali né da usi civici.

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

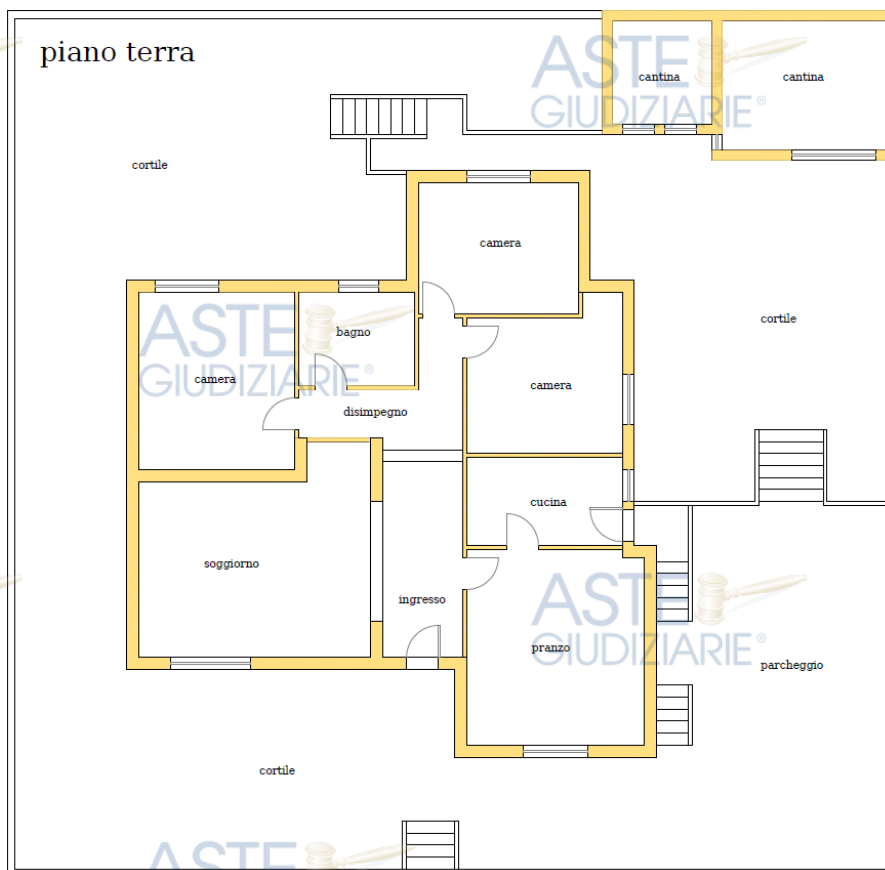
Per poter arrivare alla determinazione del valore dell'immobile in oggetto, si è scelto di basarsi sulla stima del valore commerciale del bene che viene determinato moltiplicando la sua superficie commerciale con il valore del metro quadro commerciale.

- **Calcolo superficie commerciale.**

La determinazione della superficie commerciale di un immobile avviene sommando la superficie lorda composta dalla superficie calpestabile, dai muri interni e dalle quote di pertinenza dei muri perimetrali e la superficie ponderata delle superfici accessorie all'immobile come cantine, sottotetti, terrazze, balconi, giardini e posti auto. Per ottenere le superfici commerciali, si è quindi utilizzata una planimetria digitale in formato CAD elaborata dalla sottoscritta CTU partendo dalla pianta contenuta nell'ultimo titolo abilitativo relativo al bene fornito dal Comune di Sinnai con le differenze rilevate nel rilievo speditivo eseguito nel corso del sopralluogo.

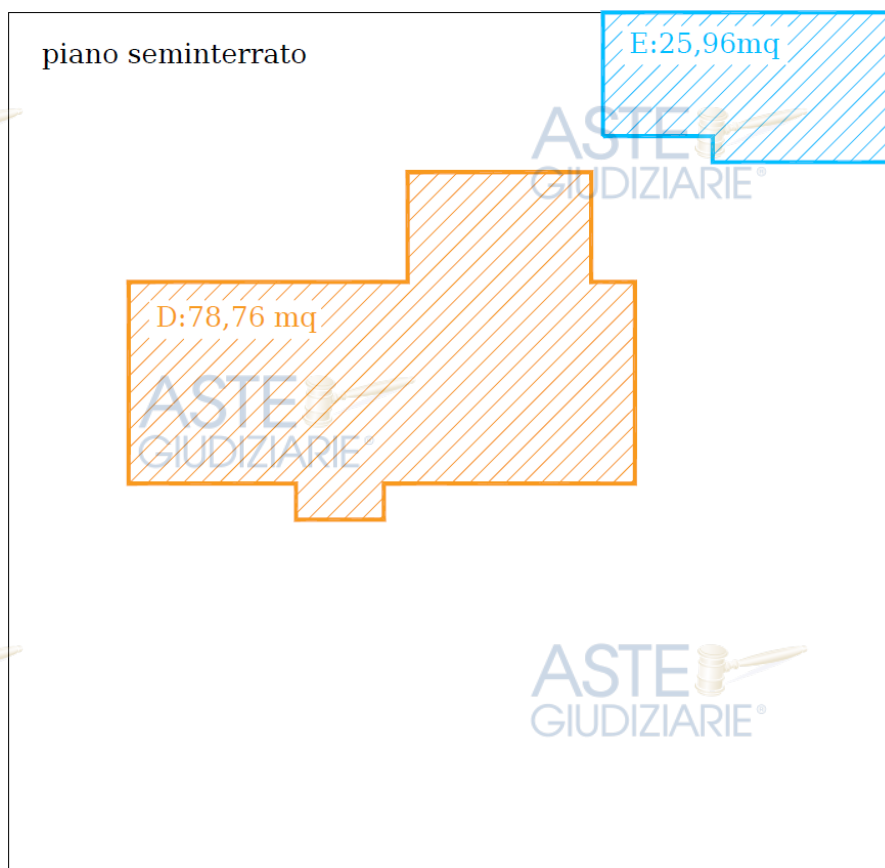


Planimetria elaborata dal CTU in base al rilievo speditivo (piano seminterrato)



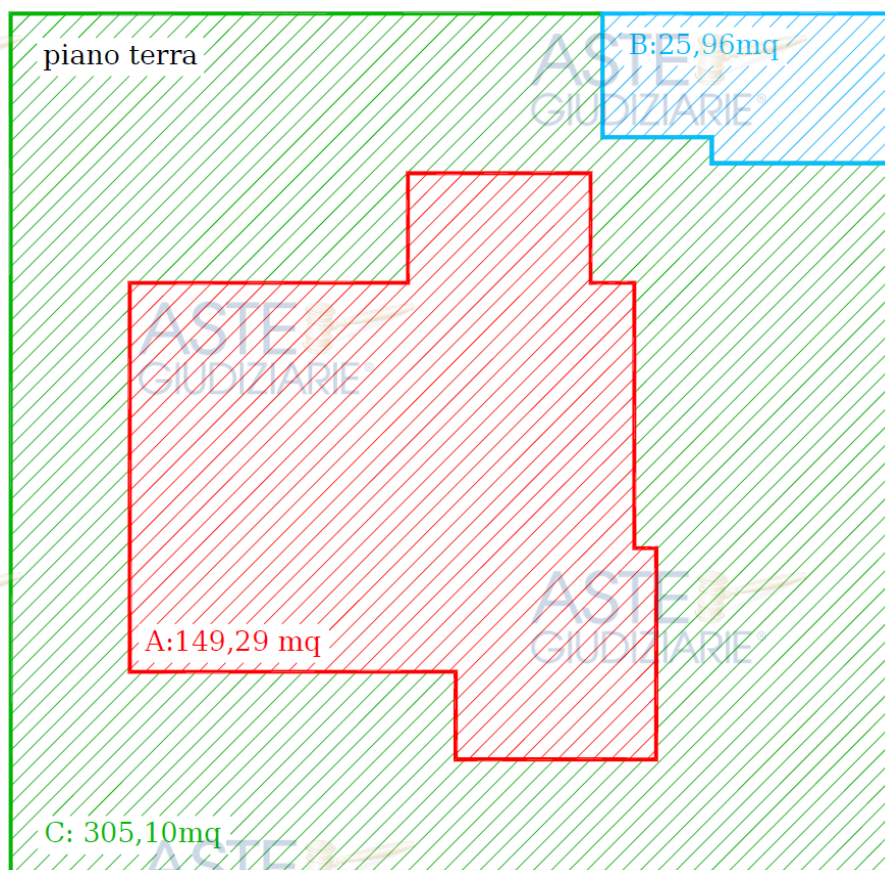
Planimetria elaborata dal CTU in base al rilievo speditivo (piano terra)

43



Elaborazione digitale CAD delle superfici considerate (piano seminterrato)

Dott. Ing. Vanna Madama



Elaborazione digitale CAD delle superfici considerate (piano terra)

Nelle due elaborazioni successive alle planimetrie in formato CAD di cui si è riferito, si sono proposte due successive elaborazioni planimetrica realizzate partendo dalla stessa e utilizzata per determinare le superfici dell'immobile; ogni porzione dell'immobile è rappresentata con un colore differente secondo l'uso e secondo il relativo valore commerciale ovvero in colore rosso è rappresentata la superficie lorda abitabile, in colore arancione il seminterrato, in colore azzurro le superfici di servizio e in colore verde il cortile esterno. I criteri per l'analisi delle superfici ponderali ci permettono di assegnare dei coefficienti di riduzione che verranno inseriti nella sottostante tabella, che ci consente di ottenere la superficie commerciale, necessaria per la successiva determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Si precisa che nel caso in esame si sono dovute operare alcune valutazioni in merito allo stato di fatto così come rilevato nel corso del sopralluogo e rispetto alle differenze dello stesso rispetto all'ultimo titolo edilizio: il piano seminterrato del fabbricato principale è stato declassato in quanto considerato come vano tecnico e non come sgombero in quanto non avente l'altezza minima sufficiente per l'utilizzo come cantina o ripostiglio; il piano seminterrato del locale accessorio posto in aderenza al confine invece non è stato proprio considerato nel calcolo in quanto aperto e privo di una reale utilizzabilità.

Nel seguito si riporta tabellata la stima della superficie commerciale dell'immobile calcolata in base alle planimetrie fornite dal Comune di Sinnai con le modifiche rilevate nel corso del sopralluogo e con le precisazioni di cui sopra riferito.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE							
descrizione unità				superficie commerciale (mq)			
unità	destinazione	porzione	ambiente	reale	coefficiente	commerciale	immobile
Immobile A	abitazione	A	lorda	149,29	100%	149,29	205,94
Immobile A	abitazione	B	sgombero	25,96	40%	10,38	
Immobile A	abitazione	C	cortile	305,10	10%	30,51	
Immobile A	abitazione	D	seminterrato	78,76	20%	15,75	
Immobile A	abitazione	E	seminterrato	25,96	0%	0,00	

• Determinazione del valore dell'immobile

Il valore del metro quadro commerciale è stato quantificato attraverso quanto rilevato dalle indagini dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e da esso catalogato in relativi archivi di dati reperibili nel sito internet dell'Agenzia del Territorio; tale valore indicato dall'OMI rappresenta il valore medio del metro quadrato commerciale rilevato dalle compravendite di beni simili avvenute nella zona in esame.

45



Cittadini ▼ Imprese ▼ Professionisti ▼ Intermediari ▼ Enti e PA ▼ L'Agenzia ▼

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI
 Comune: SINNAI
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1500	L	4,5	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1200	L	3,5	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1600	L	4,5	6	L

Estratto dalla pagina web del sito Agenzia Entrate servizio OMI

Dott. Ing. Vanna Madama

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

Considerando le cifre ricavate dall'interrogazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e lo stato manutentivo del bene così come rilevato nel corso del sopralluogo, il CTU ha ritenuto di quantificare il valore del metro quadro commerciale dell'immobile sul valore minimo fornito per gli immobili definiti come "Abitazioni civili".

Nel seguito si riporta tabellata la stima del valore del bene in base a quanto rilevato nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

CALCOLO VALORE COMMERCIALE SECONDO OMI							
codice	superficie	valore massimo		valore medio		valore minimo	
		€/mq	€	€/mq	€	€/mq	€
Immobile A	205,94	1.600 €	329.498 €	1.400 €	288.310 €	1.200 €	247.123 €
Oneri per rimozione/sanatoria delle porzioni non legittime							-10.000 €
TOTALE							237.123 €

Per quanto detto sopra il valore di mercato stimato per il bene in esame in base alla superficie calcolata e ai parametri di valore del metro quadro commerciale al netto delle spese stimate necessarie per riportarlo alla legittimità sarà quindi pari a:

Il valore di mercato del bene in esame è pari a: $V_{comm} = 237.000 \text{ €}$

- Fattori di adeguamento del valore commerciale**

46

In conclusione, si precisa che nella stima del valore commerciale dell'immobile, si è già tenuto conto dello stato manutentivo del fabbricato e del fatto che sono presenti delle opere non legittime; pertanto, non si ritiene necessario applicare ulteriori fattori di adeguamento.

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

Il quesito non si pone nel caso in esame.

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

La check list dei controlli effettuati sulla documentazione e il file in formato .rtf sono allegati alla presente relazione.

RIEPILOGO DATI PER IL BANDO D'ASTA

- **La procedura di Esecuzione Immobiliare riguarda il seguente immobile.**

Immobile sito in Comune di Sinnai (CA), censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, foglio 34, particella 335, subalterno 1, categoria categoria A2 indirizzo Via delle Eliche n°53, piano terra e seminterrato, di proprietà XXXXX (CF XXXXX), nato a XXX (XX) in data XXXX, residente in XXX, via XXXX, per la quota $\frac{1}{2}$ e XXXXX (XXXXX), nata a XXX il XXX, residente in XXX, via XXXX, per la quota di $\frac{1}{2}$.

- **Provenienza dell'immobile al debitore in forza del seguente titolo:**

La porzione immobiliare in oggetto risulta appartenere ai signori XXXXX e XXXXX per acquisto fattone in regime di separazione dei beni, XXX e XXX in virtù di atto di compravendita a ministero del Notaio Alberto Floris in Cagliari in data 30 maggio 2002 Rep. 54936, pubblicato a Cagliari il 3 giugno 2002 ai nn. 27003/21556.

Con sentenza del Tribunale di Cagliari del 18/03/2022 il matrimonio contratto ha cessato i suoi effetti civili.

- **Valore stimato del bene al netto delle spese: euro 237.000,00**

47

ALLEGATI

- Allegato 1: documentazione Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria)
- Allegato 2: certificati anagrafici
- Allegato 3: titoli edilizi
- Allegato 4: documentazione fotografica
- Allegato 5: verbale di sopralluogo
- Allegato 6: check list dei controlli effettuati sulla documentazione e riepilogo .rtf

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 3 ottobre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. VANNA MADAMA

Dott. Ing. Vanna Madama