

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 7/2024

RELAZIONE del C.T.U.

FOGLIO RIASSUNTIVO DEI DATI

TRIBUNALE DI CAGLIARI PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 7/2024

Creditore:	
Debitore:	

Immobili (attuali identificativi catastali) e stima:

Immobile 1, comune di Villasor

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Villasor	Via Trentino 30	37	2207		A02	9 vani		07	€ 581,01
Più probabile valore di mercato € 160.000,00									

Immobile 2, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Class e	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
11	81	AA	SEMINATIVO			30	4	Euro 6,21	Euro 3,88
11	81	AB	PESCHETO		1	19	00	Euro 73,75	Euro 52,24
Più probabile valore di mercato € 50.000,00									

Immobile 3, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
12	11		SEMINATIVO	1	0	73	70	Euro: 36,16	Euro: 13,32
Più probabile valore di mercato € 83.300,00									

Creditore Procedente		
Debitore		
Titolo	Pignoramento Immobiliare	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	Euro 270.642,33
Pignoramento	G.N (tavolare)	
Annotazione		
Atti opponibili?	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)	
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	16. 01. 2024
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.	
Scadenza in festivo?	titolo esecutivo	1
Documentazione depositata	precetto	1
	atto di pignoramento	1
	nota di trascrizione	1
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale	5
Istanza di vendita	Data deposito istanza v.	
Scadenza in festivo?	(497;567 c.p.c.)	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione	
	Ottenuta proroga del termine?	
	Numero immobili pignorati	3
N. estratto/i tavolare/i depositato/i		
N. estratto/i catastale/i depositato/i		
Individuazione beni pignorati	VEDASI PAGINA PRECEDENTE	
DOCUMENTI MANCANTI		
	Nome	(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.		SI
		no
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nome	(si/no)
		no
		no
		no
Annotazione altri pignoramenti	Nome	

INDICE

1. PREMESSA
 2. IMMOBILI INDICATI NEL FASCICOLO DEL PIGNORAMENTO
 3. ACCERTAMENTI PERITALI
 4. RISPOSTA AI QUESITI
 - 4.1 – RISPOSTA AL QUESITO N.1
 - 4.2 – RISPOSTA AL QUESITO N.2
 - 4.3 – RISPOSTA AL QUESITO N.3
 - 4.4 – RISPOSTA AL QUESITO N.4
 - 4.5 – RISPOSTA AL QUESITO N.5
 - 4.6 – RISPOSTA AL QUESITO N.6
 - 4.7 – RISPOSTA AL QUESITO N.7
 - 4.8 – RISPOSTA AL QUESITO N.8
 - 4.9 – RISPOSTA AL QUESITO N.9
 - 4.10 – RISPOSTA AL QUESITO N.10
 - 4.11 – RISPOSTA AL QUESITO N.11
 - 4.12 – RISPOSTA AL QUESITO N.12
 - 4.13 – RISPOSTA AL QUESITO N.13
 - 4.14 – RISPOSTA AL QUESITO N.14
 - 4.15 – RISPOSTA AL QUESITO N.15
 5. CONCLUSIONI
 6. ELENCO ALLEGATI
- ALLEGATI

1 - PREMESSA

Il giorno **06/05/2024** il sottoscritto Ing. Stefano Zandara, iscritto ininterrottamente dal gennaio 2001 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4421, visto l'art. 173 bis disp.att. c.p.c., è stato nominato dall'III.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, quale Consulente Tecnico di Ufficio (C.T.U.) nel procedimento di esecuzione immobiliare **7/2024**, con l'incarico di redigere e depositare la Consulenza Tecnica d'Ufficio entro 30 giorni dalla prossima udienza di comparizione delle parti ex art. 569 cpc fissata per la data del **21/01/2025**.

In data **15/05/2024**, il sottoscritto ha prestato giuramento telematico tramite invio di pec presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

L'incarico conferito è il seguente:

1) *provveda (il C.T.U.) - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo Ufficio;*

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

b) predisponga, sulla base 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;

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;

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, 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.;

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.);*

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;

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;

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;

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;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se 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);

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

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

12) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

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

14) *acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

15) *predisponga 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;*

Il giudice ha altresì disposto che il sottoscritto CTU:

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 precedenti 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 nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"

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.

2 - IMMOBILI INDICATI NEL FASCICOLO DEL PIGNORAMENTO

Dagli atti di pignoramento, di cui al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare e da analisi più approfondita sulla documentazione catastale, tramite accesso registrato al portale SISTER del sito www.agenziaentrate.it, e sulla documentazione fornita dagli Uffici Tecnici Comunali a seguito di esperita pratica di accesso agli atti, risulta che i beni sottoposti a procedura sono i seguenti:

Immobile 1, comune di Villasor

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Villasor	Via Trentino 30	37	2207		A02	9 vani		07	€ 581,01

Immobile 2, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
11	81	AA	SEMINATIVO			30	4	Euro 6,21	Euro 3,88
11	81	AB	PESCHETO		1	19	00	Euro 73,75	Euro 52,24

Immobile 3, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
12	11		SEMINATIVO	1	0	73	70	Euro: 36,16	Euro: 13,32

3 - ACCERTAMENTI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nel mese di **maggio 2024** sono state condotte come segue:

- in data **02/07/2024** sono state acquisite planimetria catastale e visure storiche catastali depositate in atti, tramite accesso registrato al portale SISTER del sito dell'Agenzia delle Entrate, relativamente all'immobile iscritto al catasto fabbricati;
- in data **02/07/2024** sono state acquisite planimetria catastale e visure storiche catastali depositate in atti, tramite accesso registrato al portale SISTER del sito dell'Agenzia delle Entrate, relativamente ai terreni;
- in data **20/02/2024** si è proceduto ad un primo tentativo di accesso agli atti presso il comune di Villasor;
- in data **20/02/2024** è stata protocollata formale richiesta di accesso agli atti presso il comune di Villasor;
- in data **20/02/2024** è stata rilasciata la documentazione richiesta dal comune di Villasor;
- in data **28/03/2024** è stata inviata via raccomandata informativa al Debitore;
- in data **03/07/2024** è stato condotto il sopralluogo presso gli immobili.

4 – RISPOSTA AI QUESITI

4.1 - RISPOSTA AL QUESITO N. 1

“provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio;”

Si specifica che:

- in data **23/05/2024** è stata inviata via raccomandata informativa al Debitore.

4.2 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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;”

4.2.1 - Verifica

Risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in quanto:

- Nel fascicolo sono presenti l'estratto del catasto

Si dà atto che è stata depositata la certificazione notarile (a firma del notaio **Andrea Galleri, datata 30/01/2024** attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari da cui si evincono i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento.

* * *

“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;”

Si dà atto che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

Nella relazione notarile è attestato quanto segue:

I beni pignorati sono i seguenti:

Immobile 1, comune di Villasor

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Villasor	Via Trentino 30	37	2207		A02	9 vani		07	€ 581,01

Immobile 2, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
11	81	AA	SEMINATIVO			30	4	Euro 6,21	Euro 3,88
11	81	AB	PESCHETO		1	19	00	Euro 73,75	Euro 52,24

Immobile 3, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
12	11		SEMINATIVO	1	0	73	70	Euro: 36,16	Euro: 13,32

INTESTAZIONE CATASTALE

Detti immobili risultano intestati catastalmente come segue:

* quanto agli immobili sub A) e sub B):

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

A) *** Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in San Sperate e censito con il mappale 81 del Foglio 11 di Catasto Terreni era di titolarità dei

nione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in data 13 settembre 1989 n.13.867 di raccolta Notaio Roberto Putzolu di Cagliari, trascritto a Cagliari il 12 ottobre

1989 ai n.ri 25931/19050.

B) *** Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in San Sperate e censito con il mappale 11 del Foglio 12 di Catasto Terreni era di titolarità:

* quanto al diritto di usufrutto vitalizio, della signora

in forza di successione testamentaria in morte del signor

, aperta in data 22 marzo 1974, regolata da testamento pubblico (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Cagliari il 5 ottobre 1974 al n.55 vol.758 e trascritta a Cagliari il 24 gennaio 1976 ai n.ri 1438/1273, e successiva dichiarazione sostitutiva registrata al n.73 vol.781 e trascritta a Cagliari il 22 settembre 1979 ai n.ri 16766/13894);

*** con atto di compravendita in data 31 maggio 1983 n.48.778/34.230 di repertorio Notaio Ugo Pasolini di Cagliari, trascritto a Cagliari il 28 giugno 1983 ai n.ri 13886/11354, la predetta signora - che stando alla citata successione era titolare del solo diritto di usufrutto - vendeva il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), del suddetto immobile al predetto, il quale risultava coniugato in regime di comunione legale dei beni con la predetta si-

*** per effetto della morte della predetta signora

si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto alla medesima spettante.

A-B) *** Con atto di compravendita in data 16 novembre 2009 n.11.731/2.939 di repertorio Notaio Stefano Casti di Villasor (CA), trascritto a Cagliari il 2 dicembre 2009 ai n.ri 38918/27335, i predetti coniugi signori

congiuntamente vendevano il diritto di piena ed esclusiva proprietà di entrambi i suddetti immobili siti in San Sperate alla società, con precisazione che nella relativa nota di trascrizione il diritto di piena ed esclusiva proprietà di entrambi gli immobili risulta indicato come di titolarità di entrambi i venditori in regime di comunione legale dei beni.

C) *** Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto sito in Villasor era di titolarità della società -

, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 3 marzo 1998 n.615/98 di repertorio Segretario Comunale del Comune di Villasor (CA), trascritto a Cagliari l'1 aprile 1998 ai n.ri 7624/5108;

*** con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia in data 19 dicembre 2005 n.51.821/23.764 di repertorio Notaio Giovanni Fadda di Cagliari, trascritto a Cagliari il 30 dicembre 2005 ai n.ri 47202/30545, la predetta società "COO- gnava il diritto di piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile al signor .

*** Detti immobili, alla data del 30 gennaio 2024, risultano interessati dalle seguenti

FORMALITA'

* **Ipoteca volontaria** iscritta a Cagliari in data 12 ottobre 1989 ai n.ri 25930/2779 nonché, in ripetizione, in data 26 marzo 1991 ai n.ri 7588/1060 per la somma complessiva di Lire 150.000.000 (centocinquantamila), corrispondenti ad Euro 77.468,53 (settantasettemilaquattrocentosessantotto e cinquantatré centesimi), di cui Lire 60.000.000 (sessantamila), corrispondenti ad Euro 30.987,41 (trentamilanovecentottantasette e quarantuno centesimi), in linea capitale, contro i predetti signori , a favore della "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.", con sede in Roma, Codice Fiscale 09339391006, con domicilio ipotecario eletto in Roma, via Vittorio Veneto n.119, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sub A), a garanzia di mutuo in data 13 settembre 1989 n.44.669 di repertorio Notaio Roberto Putzolu di Cagliari, concesso ai medesimi datori di ipoteca, con precisazione che entrambe le ipoteche risultano annotate di cancellazione totale eseguita in data 14 agosto 2009 in forza di comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21 maggio 2009;

* **Ipoteca volontaria** iscritta a Cagliari in data 23 settembre 2009 ai n.ri 30611/5380, in rinnovazione della precitata **ipoteca volontaria** in data 26 marzo 1991 ai n.ri 7588/1060, per la somma complessiva di Euro 77.468,53 (settantasettemilaquattrocentosessantotto e cinquantatré centesimi), di cui Euro 30.987,41 (trentamilanovecentottantasette e quarantuno centesimi) in linea capitale, contro i predetti

, a favore della "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.", con sede in Roma, Codice Fiscale 09339391006, con domicilio ipotecario eletto in Roma, via Vittorio Veneto n.119, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sub A), a garanzia del precitato mutuo in data 13 settembre 1989 n.44.669 di repertorio No-

taio Roberto Putzolu di Cagliari;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Cagliari in data 18 febbraio 2011 ai n.ri 4812/755 per la somma complessiva di Euro 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila e zero centesimi), di cui Euro 268.206,20 (duecentosessantottomiladuecentosei e venti centesimi) per capitale, Euro 63.468,15 (sessantatremilaquattrocentosessantotto e quindici centesimi) per interessi ed Euro 13.325,65 (tredicimilatrecentoventicinque e sessantacinque centesimi) per spese, contro la predetta società "nonché contro il predetto signor

a favore della "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.", con sede in Roma, Codice Fiscale 09339391006, con domicilio ipotecario eletto in Cagliari, largo Carlo Felice n.11, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 19 gennaio 2011 n.212/2011 di repertorio Tribunale di Cagliari, annotata di restrizioni di beni, riguardanti immobili diversi da quelli in oggetto:

- in data 19 ottobre 2017 ai n.ri 29783/3441, in dipendenza di atto giudiziario in data 4 maggio 2017 n.449/2017 di repertorio Tribunale di Cagliari;

- in data 24 novembre 2022 ai n.ri 38123/4114, in dipendenza di atto giudiziario in data 17 ottobre 2022 n.1.230/2022 di repertorio Tribunale di Cagliari;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Cagliari in data 22 luglio 2011 ai n.ri 22737/4292 per la somma complessiva di Euro 36.952,00 (trentaseimilanovecentocinquantadue e zero centesimi), di cui Euro 36.000,00 (trentaseimila e zero centesimi) per capitale ed Euro 952,00 (novecentocinquantadue e zero centesimi) per spese, contro la predetta società

72107, con sede in Cagliari, via Domenico Cimarosa n.112, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili sub A) e sub B), in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 18 marzo 2011 n.1.040/2011 di repertorio Tribunale di Cagliari, annotata di:

- cessione dell'ipoteca in data 4 luglio 2022 ai n.ri 21897/2330, a favore del

in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 15 giugno 2022 n.39.609/24.158 di repertorio Notaio Lamberto Corda di Cagliari;

- restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 24 novembre 2022 ai n.ri 38124/4115, in dipendenza del precitato atto giudiziario in data 17 ottobre 2022 n.1.230/2022 di repertorio Tribunale di Cagliari;

* **Pignoramento** trascritto a Cagliari in data 11 maggio 2012 ai n.ri 12341/9782 contro il predetto signor _____ ed a favore della "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.", con sede in Roma, Codice Fiscale 09339391006, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sub C), annotato di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 19 ottobre 2017 ai n.ri 29784/3442, in dipendenza del precitato atto giudiziario in data 4 maggio 2017 n.449/2017 di repertorio Tribunale di Cagliari;

* **Sequestro conservativo** trascritto a Cagliari in data 16 aprile 2013 ai n.ri 9431/7326 contro la predetta società _____ ed a favore dei signori _____,

gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili sub A) e sub B), in dipendenza di ordinanza in data 11 marzo 2013 n.5.879/2013 di repertorio Tribunale di Cagliari, annotato di:

- condanna esecutiva in data 20 luglio 2018 ai n.ri 21763/2190, in dipendenza di sentenza in data 23 maggio 2018 n.2.267/2018 di repertorio Tribunale di Cagliari;
- restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 24 novembre 2022 ai n.ri 38125/4116, in dipendenza del precitato atto giudiziario in data 17 ottobre 2022 n.1.230/2022 di repertorio Tribunale di Cagliari;

* **Pignoramento** trascritto a Cagliari in data 26 gennaio 2024 ai n.ri 2342/1859 contro la predetta società _____ nonché contro il predetto signor _____, a favore _____, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto.

OSSERVAZIONI

Si precisa che vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze, fatto salvo quanto sopra precisato in merito alle quote di titolarità dell'immobile sub B) anteriormente al precitato atto di compravendita in data 16 novembre 2009 n.11.731/2.939 di repertorio Notaio Stefano Casti di Villasor (CA), trascritto a Cagliari il 2 dicembre 2009 ai n.ri 38918/27335.

"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;"

Sono state acquisite le **Planimetrie catastali dei beni immobili.**

* * *

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

4.2.4 – Verifica

Vedasi quanto ai punti precedenti.

* * *

"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.;"

4.2.5 - Verifica

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

4.3 - RISPOSTA AL QUESITO N. 3

"descrive, 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.);"

Immobile 1, comune di Villasor

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Villasor	Via Trentino 30	37	2207		A02	9 vani		07	€ 581,01

Localizzazione

L'immobile in oggetto si trova nel comune di Villasor, via Trentino n.30.

Descrizione disposizione planimetrica

Il bene in oggetto è un fabbricato unifamiliare, facente parte di una schiera, ad uso civile abitazione, consistente di un piano "seminterrato", rialzato e primo, con affacci finestrati sui due lati corti (prospetto sulla via Trentino e prospetto interno).

Al bene si accede dalla strada (via Trentino) tramite una recinzione in muratura e sovrastante parte metallica; da qui tramite una zona di ingresso costituita da cortile-giardino, si accede al vano scala esterno del fabbricato che porta al piano rialzato e al piano seminterrato (garage).

E' presente anche un altro ingresso carrabile al cortile fronte strada che porta al garage (questo chiuso da porta basculate)

Il piano terra consta di soggiorno, studio, cucina, disimpegno, bagno e lavanderia e di un balcone veranda sul retro e di uno sul fronte.

Il piano seminterrato consta di un vano cantina ed è collegato al piano rialzato da scala interna.

Il piano primo consta di disimpegno, tre camere e un bagno oltre a due balconi.

Struttura portante e particolari costruttivi

Dalla relazione tecnica a firma del progettista di cui alla Concessione Edilizia 2451/1997 si evince che:

- la struttura portante è in calcestruzzo armato, per la parte interrata, e in mattoni laterizi tipo poroton spessore 25 cm (portante);
- i solai sono in latero cemento;
- il solaio di copertura è altresì in laterocemento;
- la copertura a tetto è in tegolato di portoghesi;
- i tramezzi sono in laterizio forato, di spessore finale 10 cm compreso intonaco;
- i prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati.

Parti comuni, pertinenze o locali accessori

Non sono presenti parti comuni.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è sufficientemente buono.

Superficie ambienti

PIANO	AMBIENTE	Superficie calpestabile (mq) ambienti	Superficie calpestabile non residenziale (mq) ambienti
-1	Cantina	34.00	
-1	Disimpegno	7.11	
-1	Garage	13.05	
R	Soggiorno	25.51	
R	Cucina	18.00	
R	Bagno	4.54	
R	Disimpegno	1.20	
R	Lavanderia	8.45	
R	Terrazzino fronte via Trentino		3.54
R	Terrazzino posteriore		6.28
1	Camera	14.40	
1	Camera	9.00	
1	Camera	10.51	
1	Disimpegno	3.74	
1	Bagno		
1	Antibagno		
1	Terrazzino fronte via Trentino		2.38
1	Terrazzino posteriore		1.64
	totali	149.51	13.84

Totale superficie coperta = **182,91 mq**

PIANO	AMBIENTE	Superficie calpestabile (mq) ambienti	Superficie calpestabile non residenziale (mq) ambienti
t	Cortile		55.40
t	Cortile		68.73
	totali		124,13

Caratteristiche interne ed esterne

- Murature completate e intonacate e rifinite;
- Pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- Porte interne in tamburato essenza legno;
- Infissi esterni in alluminio con vetrocamera

- Porta di ingresso in legno (con serratura blindata);
- Rivestimenti degli ambienti locali bagno e cucina in piastrelle di ceramica.
- Il piano interrato è attualmente allo stato grezzo (non intonacato e non pavimentato)

Impianti elettrici

Sono presenti impianti elettrici del tipo civile.

Non è stata verificata la funzionalità di suddetti impianti.

Impianti idrici

Gli impianti idrici sono da civile abitazione con acqua calda sanitaria generata da boiler elettrici.

Non è stata verificata la funzionalità di suddetti impianti.

Impianti di riscaldamento e/o condizionamento

E' presente un impianti di climatizzazione composto da split a pompa di calore

E' presente un impianto di riscaldamento composto da caminetto al piano rialzato.

Non è stata verificata la funzionalità di suddetti impianti.

Immobile 2, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
11	81	AA	SEMINATIVO			30	4	Euro 6,21	Euro 3,88
11	81	AB	PESCHETO		1	19	00	Euro 73,75	Euro 52,24

Localizzazione

In agro di San Sperate.

Descrizione disposizione planimetrica

Come da planimetria catastale allegata, parzialmente recintato con recinzione metallica.

Impianti elettrici

Non presenti.

Immobile 3, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
12	11		SEMINATIVO	1	0	73	70	Euro: 36,16	Euro: 13,32

Localizzazione

In agro di San Sperate.

Descrizione disposizione planimetrica

Come da planimetria catastale allegata, parzialmente recintato con recinzione metallica. Parzialmente diviso in due parti con due accessi diversi attigui. Seminato a grano.

Al centro del terreno è presente un fabbricato al grezzo.

Fabbricato

E' presente un fabbricato al grezzo, che consta di un volume fuori terra (piano seminterrato e piano rialzato a cui si accede tramite due ingressi distinti).

Il fabbricato è realizzato in muratura portante poroton 800 spessore 30 cm, con copertura in legno (solaio ligneo composto da arcarecci e tavolato). Il solaio intermedio è anche questo in legno.

Le murature sono intonacate (interno ed esterno) e gli ambienti interni sono tramezzati.

Non sono presenti rivestimenti, tinteggiature, infissi ed impianti di alcun genere. La copertura è protetta da uno strato di impermeabilizzazione in guaina con finitura ardesiata.

Il fabbricato è, con evidenza, un fabbricato ad uso residenza.

La superficie coperta è pari a 133 mq, con un volume di circa 665 mc.

Impianti

Non sono presenti impianti di alcun genere.

4.4 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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;"

Immobilabile 1, comune di Villasor

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Villasor	Via Trentino 30	37	2207		A02	9 vani		07	€ 581,01

E' verificata la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento: i dati catastali sono corretti.

Immobilabile 2, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
11	81	AA	SEMINATIVO			30	4	Euro 6,21	Euro 3,88
11	81	AB	PESCHETO		1	19	00	Euro 73,75	Euro 52,24

E' verificata la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento: i dati catastali sono corretti.

Immobilabile 3, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
12	11		SEMINATIVO	1	0	73	70	Euro: 36,16	Euro: 13,32

E' verificata la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento: i dati catastali sono corretti.

4.5 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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"

Immobile 1, comune di Villasor

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Villasor	Via Trentino 30	37	2207		A02	9 vani		07	€ 581,01

Il bene è regolarmente accatastato ma la planimetria depositata non è conforme allo stato attuale.

Immobile 2, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Class e	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
11	81	AA	SEMINATIVO			30	4	Euro 6,21	Euro 3,88
11	81	AB	PESCHETO		1	19	00	Euro 73,75	Euro 52,24

Il bene è regolarmente accatastato.

Immobile 3, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
12	11		SEMINATIVO	1	0	73	70	Euro: 36,16	Euro: 13,32

Il bene è regolarmente accatastato.

4.6 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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; "

Immobilie 1, comune di Villasor

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Villasor	Via Trentino 30	37	2207		A02	9 vani		07	€ 581,01

4.6.1 - Strumento comunale

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di perizia, è classificata secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico di Villasor vigente come zona C1b, espansione già infrastrutturata PEEP.

4.6.2 - Certificato di agibilità

Tra i documenti rilasciati dal comune di Villasor in virtù del formale accesso agli atti documentale richiesto non figurano:

- certificato di agibilità dell'immobile;
- comunicazione riguardante deposito dei calcoli della struttura in calcestruzzo armato;
- fine dei lavori;
- asseverazione impianti.

4.6.3 - Descrizione delle opere previste dal progetto approvato

Il fabbricato in oggetto è stato edificato giusta concessione edilizia 2451/1997, successive concessioni 2664/2000 e 2719/2001.

Dagli elaborati grafici allegati alla concessione si evince che il progetto prevedeva quanto segue.

Il bene in oggetto è un fabbricato unifamiliare, facente parte di una schiera, ad uso civile abitazione, consistente di un piano "seminterrato", rialzato e primo, con affacci finestrati sui due lati corti (prospetto sulla via Trentino e prospetto interno).

Al bene si accede dalla strada (via Trentino) tramite una recinzione in muratura e sovrastante parte metallica; da qui tramite una zona di ingresso costituita da cortile-giardino, si accede al vano scala esterno del fabbricato che porta al piano rialzato e al piano seminterrato (garage).

E' presente anche un altro ingresso carrabile al cortile fronte strada che porta al garage (questo chiuso da porta basculate).

Il piano terra consta di soggiorno, studio, cucina, disimpegno, bagno e lavanderia e di un balcone veranda sul retro e di uno sul fronte.

Il piano seminterrato consta di un vano cantina ed è collegato al piano rialzato da scala interna.

Il piano primo consta di disimpegno, tre camere e un bagno oltre a due balconi.

4.6.4 - Descrizione delle opere come da sopralluogo

Da sopralluogo effettuato in data **03/07/2024** è risultata una situazione difforme rispetto alla situazione di cui al progetto approvato e più precisamente:

- al piano primo non è presente disimpegno del locale bagno sul vano scala;
- altre piccole difformità interne ed esterne;
- realizzazione al piano interrato di un ripostiglio.

4.6.5 - Applicabilità art.40 c. 6 L. 47/1985 e art. 46 pPR 380/2001 - opere sanabili e costi - opere non sanabili e costi

Le non conformità non si trovano nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria in base agli art.40 c. 6 della L. 47/1985 e art. 46 del pPR 380/2001 in quanto le ragioni del credito sono in data posteriore all'entrata in vigore delle norme sul condono edilizio ovvero 01 ottobre 1983 (L. 47/85); 31 dicembre 1993 (L. 724/94); 31 marzo 2003 (L. 326/03).

Opere non sanabili e costi

Le opere non sanabili sono quelle di:

- Ampliamento volumetrico al piano seminterrato

I costi necessari per la rimozione degli abusi sono stimati in euro 3.000,00, IVA compresa.

Opere sanabili e costi

Le opere di modifica della planimetria interna riscontrate sono inquadrabili come opere completamente realizzate in assenza di CILA o in difformità dalla stessa e sono sanabili mediante Comunicazione di mancata CILA.

I costi di sanatoria sono stimati in euro 500,00 per la sanzione amministrativa e in euro 2.000,00 (oneri e IVA compresi) per la pratica SUAPE da presentarsi a firma di tecnico abilitato.

4.6.6- applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001

Ai sensi dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, non si sono rilevate violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Immobile 2, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
11	81	AA	SEMINATIVO			30	4	Euro 6,21	Euro 3,88
11	81	AB	PESCHETO		1	19	00	Euro 73,75	Euro 52,24

4.6.7 - Strumento comunale

Si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di San Sperate (CDU 65/2024) in cui si certifica che l'immobile è inquadrato urbanisticamente secondo le previsioni del vigente PUC nella Zona E Agricola – sottozona E1 assoggettata alle prescrizioni di cui all'articolo 13 delle NTA del PUC e alle disposizioni dell'articolo 26 della LR 8/2015.

Immobile 3, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
12	11		SEMINATIVO	1	0	73	70	Euro: 36,16	Euro: 13,32

4.6.8 - Strumento comunale

Si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di San Sperate (CDU 65/2024) in cui si certifica che l'immobile è inquadrato urbanisticamente secondo le previsioni del vigente PUC nella Zona E Agricola – sottozona E1 assoggettata alle prescrizioni di cui all'articolo 13 delle NTA del PUC e alle disposizioni dell'articolo 26 della LR 8/2015.

4.6.9 - Certificato di agibilità

Non presente.

4.6.10 - Descrizione delle opere previste dal progetto approvato

E' presente un progetto in atti di cui alla concessione edilizia n.69 del 14/08/2008 per la costruzione di un fabbricato parte uso agricolo e parte residenziale.

4.6.11 - Descrizione delle opere come da sopralluogo

Il terreno risulta parzialmente recintato.

E' presente un fabbricato al grezzo, che consta di un volume fuori terra (piano seminterrato e piano rialzato a cui si accede tramite due ingressi distinti).

Il fabbricato è realizzato in muratura portante portone 800 spessore 30 cm, con copertura in legno (solaio ligneo composto da arcarecci e tavolato). Il solaio intermedio è anche questo in legno.

Le murature sono intonacate (interno ed esterno) e gli ambienti interni sono tramezzati.

Non sono presenti rivestimenti, tinteggiature, infissi ed impianti di alcun genere. La copertura è protetta da uno strato di impermeabilizzazione in guaina con finitura ardesiata.

4.6.12 - Applicabilità art.40 c. 6 L. 47/1985 e art. 46 pPR 380/2001 - opere sanabili e costi - opere non sanabili e costi

Da Normativa di riferimento (art. 12 delle norme di attuazione del PUC) e norme del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228 come integrate dalle disposizioni di cui ai commi 2,3,4,5,6 dell'art. 26 della L.R. 8/2015, il fabbricato al grezzo presente non è conforme alla normativa vigente in quanto fabbricato ad uso civile (abitazione) avente volumetria in eccesso rispetto a quanto consentito.

Il piano seminterrato non è presente negli elaborati di cui alla concessione edilizia n.69 del 14/08/2008.

Le non conformità non si trovano nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria in base agli art.40 c. 6 della L. 47/1985 e art. 46 del pPR 380/2001 in quanto le ragioni del credito sono in data posteriore all'entrata in vigore delle norme sul condono edilizio ovvero 01 ottobre 1983 (L. 47/85); 31 dicembre 1993 (L. 724/94); 31 marzo 2003 (L. 326/03).

Opere non sanabili e costi

I costi necessari per la rimozione degli abusi sono stimati in euro 5.000,00, IVA compresa.

Opere sanabili e costi

Non applicabile.

4.6.13- applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001

Non applicabile.

4.7 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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;"

E' possibile la vendita nei seguenti lotti.

LOTTO 1: Immobile 1, comune di Villasor

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Villasor	Via Trentino 30	37	2207		A02	9 vani		07	€ 581,01

LOTTO 2: Immobile 2, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
11	81	AA	SEMINATIVO			30	4	Euro 6,21	Euro 3,88
11	81	AB	PESCHETO		1	19	00	Euro 73,75	Euro 52,24

LOTTO 3: Immobile 3, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
2	11		SEMINATIVO	1	0	73	70	Euro: 36,16	Euro: 13,32

4.8 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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;

Ogni immobili è pignorato interamente e non è divisibile in natura.

4.9 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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);”

Immobile 1, comune di Villasor

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Villasor	Via Trentino 30	37	2207		A02	9 vani		07	€ 581,01

L'immobile è occupato



Immobile 2, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
11	81	AA	SEMINATIVO			30	4	Euro 6,21	Euro 3,88
11	81	AB	PESCHETO		1	19	00	Euro 73,75	Euro 52,24

Il bene è libero.

Immobile 3, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
12	11		SEMINATIVO	1	0	73	70	Euro: 36,16	Euro: 13,32

Il bene è saltuariamente occupato, sono state rilevate nel fabbricato al grezzo coperte, materassi e quanto altro che faccia pensare sia un rifugio di fortuna.

4.10 - RISPOSTA AL QUESITO N. 10

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

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

4.11 - RISPOSTA AL QUESITO N. 11

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

Non gravano sui beni vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

4.12 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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 stato verificato presso l'archivio digitale della Regione Sardegna l'inventario delle terre civiche del Comune di Villasor, da cui discende che quanto pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

È stato verificato presso l'archivio digitale della Regione Sardegna l'inventario delle terre civiche del Comune di San Sperate, da cui discende che quanto pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto del debitore pignorato è di proprietà.

4.13 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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;"

4.13.1 - PARAMETRI DI MISURA PER GLI IMMOBILI CENSITI NEL CATASTO TERRENI

Per la stima del **più probabile valore di mercato (Vm)** dei terreni alla data attuale e nello stato in cui si trovano, si è proceduto ad una valutazione tramite il comune criterio del valore di mercato (Vm) utilizzando come parametro di misura la sua superficie catastale (in ettari o mq) moltiplicata per un valore per unità di superficie.

Si utilizza come valore per unità di superficie, quello di cui alla pubblicazione reperibile tramite l'Agenzia dell'Entrate sui Valori Agricoli Medi della provincia di Cagliari relativa all'annualità 2007, riportata come valore al 2012 (incremento del 20%).

4.13.2 - STIMA DEI TERRENI

Come già indicato, il parametro di riferimento per il calcolo del valore del terreno è la sua superficie catastale (in ettari o mq) moltiplicata per un valore per unità di superficie.

La stima di un terreno può essere sviluppata facendo riferimento ai valori agricoli medi stabiliti dalle diverse Commissioni Provinciali ai sensi del d.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, articoli 40 e 42, per poi adeguarli alle specificità del sito.

Si utilizza come valore per unità di superficie, quello di cui alla pubblicazione reperibile tramite l'Agenzia delle Entrate sui Valori Agricoli Medi della provincia di Cagliari relativa all'annualità 2007, riportata come valore al 2020 (incremento del 20%), zona San Sperate.

Tipologia Terreno	Valore 2007	Valore riportato al 2024 (+20%)	Valore riportato al 2024 espresso al mq e arrotondato
Pescheto (frutteto)	21.444,00 €/ Ha	25.732,80 €/ Ha	2,57 €/ mq
Seminativo	8.742,00 €/ Ha	10.490,40 €/ Ha	1,05 €/ mq

Si ritiene che utilizzando questi valori agricoli medi, si otterrebbero dei valori inferiori all'attuale valore di mercato.

Una volta stabilito il valore per unità di superficie del terreno, si moltiplica questo valore per la superficie del terreno.

Il valore ottenuto è il più probabile valore di mercato del bene, ipotetico, nel senso che non tiene conto della caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Considerate, infatti, queste caratteristiche si possono valutare

aumenti o diminuzioni del valore per unità di superficie. Il passo finale è quello di moltiplicare il valore ottenuto sommato delle caratteristiche per il valore ipotetico del più probabile valore di mercato.

Immobile 2, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
11	81	AA	SEMINATIVO			30	4	Euro 6,21	Euro 3,88
11	81	AB	PESCHETO		1	19	00	Euro 73,75	Euro 52,24

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Si	+/- 20%	+ 10%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+ 10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	+ 10%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	0%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	0%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 30% come caratteristiche estrinseche;
- + 20% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di sup. terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più prob (arrotondato)
1,05 €/mq	3004 mq	€ 3154,20	+ 50%	€ 4 731,30	€ 5.000,00
2,57 €/mq	11900 mq	€ 30 583,00	+ 50%	€ 45 874,5	€ 45.000,00
Totale stima					€ 50.000,00

Immobile 3, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
12	11		SEMINATIVO	1	0	73	70	Euro: 36,16	Euro: 13,32

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	No	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+ 10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato del terreno:

Valore per unità di sup. terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più prob (arrotondato)
1,05 €/mq	7.370 mq	€ 7.738,50	+ 10%	€ 8.512,35	€ 8.500,00

Calcolo del più probabile valore di mercato del fabbricato allo stato grezzo:

Consiste essenzialmente nella determinazione del costo di costruzione per immobili aventi caratteristiche simili. caratteristiche tipologiche e produttive tali da conferire agli immobili paragonati prezzi unitari simili.

Il costo di costruzione di un immobile con le finiture simili a quelle del bene in esame è di euro 600,00/mq.

Da ciò discende quanto segue:

$V_m = 600,00 \text{ €/mq} \times \text{mq. } 133 = \text{€}79.80,00$ (valore arrotondato)

Calcolo del più probabile valore di mercato del terreno con il fabbricato al grezzo

Il totale del valore del terreno con annesso il fabbricato al grezzo è pari a:

$\text{€}8.500,00 + \text{€}79.80,00 = \text{€}88.300,00$

Da tale valore si detrae il costo necessario per la rimessa in pristino dei luoghi, pari ad euro 5.000,00

Si avrà perciò che:

$V_m = \text{€}8.500,00 + \text{€}79.80,00 - \text{€}5.000,00 = \text{€}83.300,00$

4.13.3 – PARAMETRI DI MISURA PER GLI IMMOBILI CENSITI NEL CATASTO FABBRICATI

Per la stima del **più probabile valore di mercato (Vm)** dell'immobile alla data attuale e nello stato in cui si trova, si è proceduto ad una valutazione tramite il comune criterio del valore di mercato (Vm) utilizzando due parametri di misura:

- 1) il parametro di riferimento per il calcolo del valore del terreno attorno al fabbricato è la sua superficie catastale (in ettari o mq);
- 2) per il fabbricato censito al catasto fabbricati, il parametro è quello del metro quadrato commerciale.

Il parametro del metro quadrato commerciale è calcolato ai sensi di:

- D.P.R. n. 138/98, allegato C;
- UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla Norma UNI EN 15733/2011;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno-Borsa e dall'Agenzia delle Entrate nel 2015 ed adottato dall'A.B.I.;
- Circolare ABI n.5/2011 "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

Per le misurazioni delle i delle superfici secondarie (esempio balconi, cantine, giardini, ecc.) si sono applicati i "rapporti mercantili" vigenti, esplicitati in coefficienti riduttivi secondo quanto alle linee guida edite dall'ABI, n.5.2.6.4, *"La scelta del criterio di misurazione (N.5.2.6.1, N.5.2.6.2, N.5.2.6.3) deve essere effettuata dal perito coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico (N.1, N.2, N.3). Inoltre, il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello utilizzato per i dati comparativi."*

Si utilizzano i seguenti parametri per le superfici coperte:

- 100% delle superfici coperte;
- 100% delle superfici di pareti divisorie interne;
- 50% delle superfici di pareti portanti interne e perimetrali;
- 35% Sottotetti non abitabili (altezza media minima inferiore a mt 2,40 fino ad un minimo di mt 1,50)
- 20% Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)

Per le superfici scoperte, si sono utilizzati i seguenti parametri:

- 25% di balconi e terrazze scoperti;
- 35% di balconi e terrazze coperti;
- 35% di patii e porticati;

- 60% di verande;
- 15% di giardini di appartamento;
- 10% di giardini di ville e villini.

Per il posto auto, si sono utilizzati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici.

Immobile 1, comune di Villasor

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Villasor	Via Trentino 30	37	2207		A02	9 vani		07	€ 581,01

Tipologia	Superficie lorda (mq)	Rapporto mercantile usato	Superficie lorda (mq) rapportata al rapporto mercantile
Ambienti ad uso residenziale	145.91	100%	145.91
Terrazzini coperti	13.84	35%	4.84
Cortili	124.13	10%	12.41
Totale			163.16

4.13.4 - STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Consiste essenzialmente nella comparazione esplicita e immediata tra parametri già sinteticamente rappresentativi delle capacità economiche e produttive dei beni a confronto (come ad esempio €/mq di superficie commerciale).

Al fine di garantire operazioni estimative dotate di una sufficiente oggettività è necessario individuare un'area di mercato omogenea, cioè un'area che abbia caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione, caratteristiche tipologiche e produttive tali da conferire agli immobili paragonati prezzi unitari simili.

Il valore di riferimento, nelle zone in esame, dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari (Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari), dall'analisi delle pubblicazioni edite dall'Agenzia delle Entrate, e da annunci di vendita (a cui è stato detratto un 25%) per cui è stato si è potuto riscontrare per immobili con caratteristiche similari, pari ad:

- **Comune di Villasor euro 762,00 €/mq** per immobili residenziali;

Da ciò discende quanto segue:

$$\mathbf{Vm1 = 762,00 \text{ €/mq} \times \text{mq. } 163.16 = \text{€}125\,000,00 \text{ (valore arrotondato)}}$$

4.13.5 - STIMA DAL COSTO DI COSTRUZIONE

Consiste essenzialmente nella determinazione del costo di costruzione per immobili aventi caratteristiche simili, caratteristiche tipologiche e produttive tali da conferire agli immobili paragonati prezzi unitari simili.

Il costo di costruzione di un immobile ad uso civile abitazione, a schiera, con le finiture simili a quelle del bene in esame è di euro 1.200,00/mq.

Da ciò discende quanto segue:

$$\mathbf{Vm2 = 1.200,00 \text{ €/mq} \times \text{mq. } 163.16 = \text{€}195.000,00 \text{ (valore arrotondato)}}$$

4.13.6 - STIMA CONCLUSIVA

Media dei valori dei paragrafi precedenti.

$$V_m = V_{m1} + V_{m2} = \text{€ } 125.000,00 + \text{€ } 195.000,00 / 2 = \text{€ } 160.000,00$$

4.13.7 – TABELLA RIASSUNTIVA STIME

Immobile 1, comune di Villasor

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Villasor	Via Trentino 30	37	2207		A02	9 vani		07	€ 581,01
Più probabile valore di mercato € 160.000,00									

Immobile 2, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
11	81	AA	SEMINATIVO			30	4	Euro 6,21	Euro 3,88
11	81	AB	PESCHETO		1	19	00	Euro 73,75	Euro 52,24
Più probabile valore di mercato € 50.000,00									

Immobile 3, comune di San Sperate

Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
12	11		SEMINATIVO	1	0	73	70	Euro: 36,16	Euro: 13,32
Più probabile valore di mercato € 83.300,00									

4.14 - RISPOSTA AL QUESITO N. 14

acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione; non è presente condominio in nessuno degli immobili.

4.16 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Segue un estratto dell'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile:

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione

può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Documentazione	Modalità di controllo	Esito del controllo
Estratto del catasto	Controllo documentale: Verifica che siano state allegate le planimetrie catastali e gli estratti del catasto.	Negativo: Non sono state allegate le planimetrie catastali, gli estratti del catasto. Il sottoscritto CTU ha provveduto a procedere ad un accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere la suddetta documentazione che è allegata alla presente relazione peritale.
Certificati delle iscrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento	Controllo documentale: La data di trascrizione del pignoramento è il 16/01/2024 . Non sono state depositate certificazioni delle iscrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.	Positivo: i documenti [c.c. 2827] di cui al comma 2, art. 567 del c.p.c. non sono stati allegati. È stata depositata relazione notarile contenente iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio (il certificato attesta le risultanze dei registri immobiliari e delle visure catastali).
Certificati delle trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento	Controllo documentale: La data di trascrizione del pignoramento è il 16/01/2024 . Non sono state depositate certificazioni delle trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.	Positivo: i documenti [c.c. 2643] di cui al comma 2, art. 567 del c.p.c. non sono stati allegati. È stata depositata relazione notarile contenente iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio (il certificato attesta le risultanze dei registri immobiliari e delle visure catastali).

Il foglio riassuntivo è stato inserito nella presente relazione subito dopo la copertina.

5 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto, esperto ex art. 568 c.p.c deposita la presente relazione di stima presso questo spettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 28/04/2025

Ing. Stefano Zandara



6 - ALLEGATI

1	<ul style="list-style-type: none">• verbali di sopralluogo e corrispondenza
2	<ul style="list-style-type: none">• allegato fotografico
3	<ul style="list-style-type: none">• pratica edilizia di cui all'accesso agli atti comune di Villasor• pratica edilizia di cui all'accesso agli atti comune di San Sperate
4	<ul style="list-style-type: none">• documentazione catastale
5	<ul style="list-style-type: none">• rilievo
6	<ul style="list-style-type: none">• certificati di destinazione urbanistica dei terreni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®