TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 95/2020 del R.Es. promossa da:

[redacted] **(creditore)**

contro

[redacted] **(debitore)**

PERIZIA DI STIMA

IL PERITO ESTIMATORE
geom. [redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a099281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

Tribunale Ordinario di Cagliari

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 95/2020 del R.Es. promossa da

[redacted] c/ [redacted]

G.E.

dott.ssa [redacted]

PERITO ESTIMATORE

geom. [redacted]

UDIENZA

23 marzo 2023

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

TRIBUNALE DI	**CAGLIARI**			
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'				
Creditore Procedente	[redacted]			
Debitore	[redacted]			
Titolo	**Mutuo ipotecario**			
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€ 67.895,32		
Pignoramento	R.G.	R.P.		
Annotaz./trascriz.	10.994	8.023	di data	21/05/2020
Atti opponibili?	no	Quali?		
	Data di notifica (497 c.p.c.)	07/03/2020		
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	20/03/2020		
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.	12/05/2020		
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo		si
Documentazione depositata		precetto		si
		atto di pignoramento		si
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.		nota di trascrizione		si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale		si
Istanza di vendita				
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v.	01/06/2020	
INEFFICACIA EX ART. 497 C.P.C.		(497;567 c.p.c.)		
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione	01/06/2020		
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?		no
		Numero immobili pignorati		1
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)				si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i				
N. estratto/i catastale/i depositato/i				
Individuazione beni pignorati	Immobile in Comune di Quartu Sant'Elena, identificato in C.F. al Foglio 33, Particella 2837, Sub. 27			

	Nome	(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.		no
		no
		no

	Nome	(si/no)
Notifica ex. art.599 c.p.c.		no
		no
		no

	Nome
Annotazione altri pignoramenti	

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a099281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

PERIZIA DI STIMA

La presente perizia estimativa, si compone dei seguenti paragrafi:

1_ Premessa

2_ Descrizione del bene nell'atto di pignoramento

3_ Operazioni peritali

4_ Risposte ai quesiti

5_ Conclusione

1_ PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione dott.ssa [redacted] con incarico conferitogli il 26/05/2021, il sottoscritto [redacted], nato a [redacted] in data [redacted], geometra libero professionista con studio in [redacted] al n.c. [redacted] della Via [redacted], regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Cagliari col n. [redacted] e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato Perito Estimatore nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito in data 31.03.2022, accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

b) *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica*

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

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,*

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

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*

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

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

9) *accerti se 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;*

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

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*

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

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;*

Dispone, inoltre, che l'esperto:

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

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

c) *alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

d) *invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telestrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della*

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

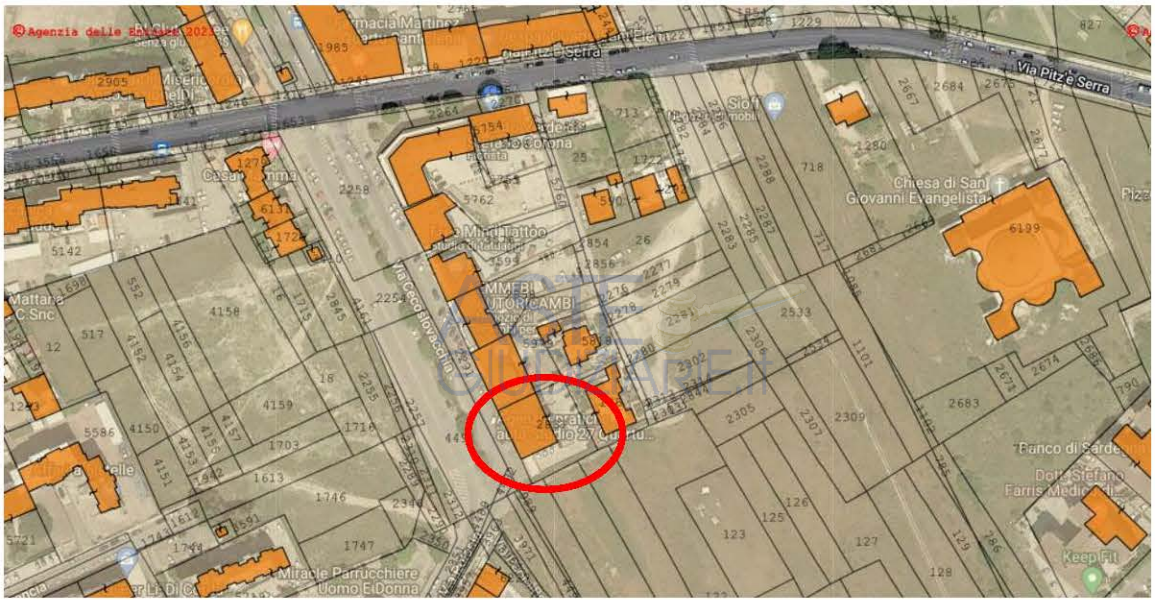
predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

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

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

2_ DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO



Sovrapposizione mappa catastale su foto satellitare Google estratta dal sito web Stimatrix forMaps

"[...] in comune di Quartu S. Elena via Cecoslovacchia n. 59 locale ad uso deposito commerciale distinto nel N.C.E.U. al **foglio 33 mappale 2837 sub. 27**;

Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi pertinenze e dipendenze, con quanto sia stato edificato e sia da considerarsi immobile ai sensi di legge [...]."

3_ OPERAZIONI PERITALI

A seguito dei necessari preliminari accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (allegato n. 3) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu S.E. (allegato

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a099281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

n. 4), le operazioni peritali sono iniziate presso il bene oggetto di esecuzione (allegato n. 1) in data 28.09.2022 alle ore 18:30, previ accordi per le vie brevi con il funzionario dell'IVG competente per territorio.

Nella suddetta giornata, lo scrivente Perito procedeva all'esame dello stato dei luoghi per verificare le caratteristiche e la consistenza dell'unità immobiliare esecutata.

Gli accertamenti proseguivano, successivamente, presso i Registri Immobiliari dell'AdE di Cagliari (allegato n. 2) al fine di reperire tutta l'ulteriore essenziale documentazione da allegare al presente elaborato peritale.

4_ RISPOSTE AI QUESITI

4.1 _ **provveda – prima di tutto** - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio

L'informativa per il debitore è stata regolarmente inviata a mezzo PEC, alla ditta esecutata, in data 30.08.2022.

4.2 _ **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.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, C. 2, C.P.C.

Prima di ogni altra attività è stata verificata la completezza della documentazione di

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., attraverso l'analisi del certificato notarile accluso in atti, a firma del Notaio Dott. [redacted], Notaio in Cagliari, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino alla data del 22.05.2020. Con riferimento a detto certificato e agli ulteriori accertamenti eseguiti presso i Registri Immobiliari (allegato n. 2), si riporta, nel sottostante quadro sinottico, l'elenco delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:

Periodo/Immobile	Proprietà	Atti			
Periodo	A favore: [redacted]	**Compravendita**			
Dal **23/04/1998**		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		[redacted]	23/04/1998	75.057	
Immobile	Contro: [redacted]	**Trascrizione**			
Quartu Sant'Elena, via Cecoslovacchia, piano S1, locale deposito - magazzino		**Presso**	**Data**	**Reg. Gen.**	**Reg. Part.**
		Cagliari	05/05/1998	10.412	7.046
Catasto Fabbricati: Foglio 33, Particella 2837, Sub. 27		**Registrazione**			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Periodo	A favore: [redacted]	**Compravendita**			
Dal **04/03/2008**		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	Contro: [redacted]	[redacted]	04/03/2008	26.408	6.602
Immobile		**Trascrizione**			
Quartu Sant'Elena, via Cecoslovacchia, 59, piano S1, locale deposito		**Presso**	**Data**	**Reg. Gen.**	**Reg. Part.**
		Cagliari	10/03/2008	8.363	5.696
Catasto Fabbricati: Foglio 33, Particella 2837, Sub. 27		**Registrazione**			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

In relazione a ciò e alla soprastante tabella, pertanto, si evidenzia che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame del certificato notarile in atti di causa e dagli ulteriori accertamenti eseguiti presso i Registri Immobiliari (allegato n. 2.1), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** di euro 176.000,00 a garanzia dell'importo di euro 88.000,00 estinguibile in anni 15
  Rogito: Notaio [redacted], del 25/01/2008, Rep. 26.302, Racc. 6.529
  Iscritta in data 29/01/2008, Reg. Gen. n. 2.810 – Reg. Part. n. 445
  A favore di: [redacted] con sede in Cagliari (CA)
  Cod. Fisc. [redacted]
  Contro: [redacted] e [redacted]
  sull'immobile così contraddistinto in Catasto Fabbricati:
  - Foglio 33, Particella 2837, Subalterno 27, locale ad uso deposito commerciale in Quartu Sant'Elena, Via Cecoslovacchia, 59, piano seminterrato.

  Annotamento di erogazione somma
  Annotato a Cagliari il 11/06/2008, Reg. Gen. n. 20.749 – Reg. Part. n. 2.607

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili** del 20/03/2020 Repertorio n. 1.072
  Trascritto a Cagliari il 21/05/2020, Reg. Gen. n. 10.994 – Reg. Part. n. 8.023
  A favore di: [redacted]
  Contro: [redacted]
  sull'immobile così contraddistinto in Catasto Fabbricati:
  - Foglio 33, Particella 2837, Subalterno 27, locale deposito in Quartu Sant'Elena.

MAPPE CENSUARIE

Sono state acquisite la mappa censuaria, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, la visura storica e la planimetria catastale del bene (allegato n. 3).

CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

Non è stato acquisito giacché il bene esecutato è di proprietà di una ditta.

4.3 _ 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.)

L'unità immobiliare esecutata, ubicata nel centro abitato del Comune di Quartu S.E. (fotografia n. 1), è collocata al piano interrato del maggior fabbricato elevato su cinque livelli di cui quattro fuori terra. Di sagoma regolare, risulta accessibile dal civico 57 della via Cecoslovacchia attraverso la rampa carrabile nonché mediante il vano scala condominiale (fotografia n. 3) e l'ascensore che conducono al piano (fotografia n. 4). Confina a nord-est con area di pertinenza del fabbricato, a sud-est con il Sub. 1 (BCNC) e i Sub. 6 – 29 – 13 – 3 (beni destinati a cantine), a sud-ovest con via Cecoslovacchia e a nord-ovest con la Particella 5979.

Come si rileva dall'unita documentazione edilizia (allegato n. 4) e dall'accesso effettuato presso il bene pignorato (allegati nn. 5 – 7), l'immobile, destinato a deposito commerciale, risulta così distribuito: ingresso-disimpegno (fotografie dalla n. 6 alla n. 9), ufficio (fotografie dalla n. 16 alla n. 20), deposito (fotografie dalla n. 10 alla n. 15) e bagno (fotografie dalla n. 21 alla n. 23). Completa la consistenza la porzione di rampa antistante l'ingresso carraio (fotografie dalla n. 2 alla n. 5).

Detto immobile, risulta edificato con murature in elevazione in cls, solaio in latero-cemento, tramezzi interni parte in cartongesso e parte in laterizio. Tutte le pareti e le volte risultano intonacate e tinteggiate ad eccezione di parte delle pareti del bagno che risultano rivestite con piastrelle di ceramica. Le pavimentazioni e i battiscopa sono in ceramica. La porta interna del bagno è in legno tamburato, il portoncino di ingresso dal vano scala è del tipo blindato mentre il serramento corrispondente all'ingresso carrabile è realizzato con profilati di alluminio e vetro, privo di elementi oscuranti. Gli impianti tecnologici (idrico ed elettrico) sono realizzati sottotraccia. Per gli stessi non sono state consegnate dichiarazioni di conformità alla regola d'arte. L'unità immobiliare

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

è dotata di uno split a pompa di calore ubicato nel vano adibito ad ufficio.

Tenuto conto della destinazione d'uso e dell'ubicazione, l'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di alcune tracce di umidità, rilevate alla base delle murature perimetrali, palesate dalla presenza di efflorescenze saline che hanno determinato il distacco della pittura dal sottostante strato di intonaco.

Il calcolo della consistenza immobiliare viene eseguito da rilievo metrico secondo i criteri di misurazione delle superfici degli immobili definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa. Sono state così quantificate la Superficie Interna Netta (SIN) e la Superficie Esterna Lorda (SEL) nonché la superficie pertinenziale lorda, il tutto così come riportato nel quadro sinottico che segue e nella tavola grafica (allegato n. 5):

SUPERFICI IMMOBILE ESECUTATO					
Sub.	**Tipologia**	**Vani/Accessori**	**Sup. Utile [mq]**	**Sup. Interna Netta (SIN) [mq]**	**Sup. Esterna Lorda (SEL) [mq]**
27	**Deposito al P.I.**	ingresso/disimpegno	10,50	103,31	115,63
		ufficio	29,17		
		bagno	3,80		
		deposito	59,84		
		rampa pertinenziale	----------		25,45
Superficie Commerciale mq [115,63 + (25,45x0,25)] = mq 121,99 Superficie Commerciale in cifra tonda (Supcomm) = mq 122,00					

Si precisa che l'immobile pignorato ricade in un contesto condominiale.

4.4 _ **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

La rappresentazione contenuta nel pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene. Fa eccezione il numero civico che risulta 57 e non 59 come indicato nell'atto di pignoramento.

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

4.5 _ **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'unità immobiliare pignorata risulta censita in Catasto Fabbricati (allegato n. 3).

Si segnala che la planimetria catastale non include le variazioni distributive apportate senza titolo, così come riferite al paragrafo che segue. Al tal proposito, a completamento della pratica edilizia per modifiche interne di cui si riferirà in appresso, sarà necessario procedere alla regolarizzazione catastale presentando opportuna variazione in Catasto Fabbricati. Per tale variazione si stima un costo pari a € 600,00.

4.6 _ **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

Come si rileva dal sottostante estratto della tavola della zonizzazione comunale, l'immobile esecutato insiste in un fabbricato che ricade in Zona Omogenea C, destinate all'espansione urbana residenziale, Sottozona C** - in fase di integrazione – che comprende "gli ambiti già classificati C ai sensi del P. di F. pre-vigente, nei quali sussistono ancora porzioni di P. di L. non compiutamente definiti nell'iter procedurale o nella realizzazione. Il PUC conferma le previsioni degli strumenti attuativi approvati o comunque il quadro normativo che presiede agli strumenti in adozione alla data di adozione del presente PUC."

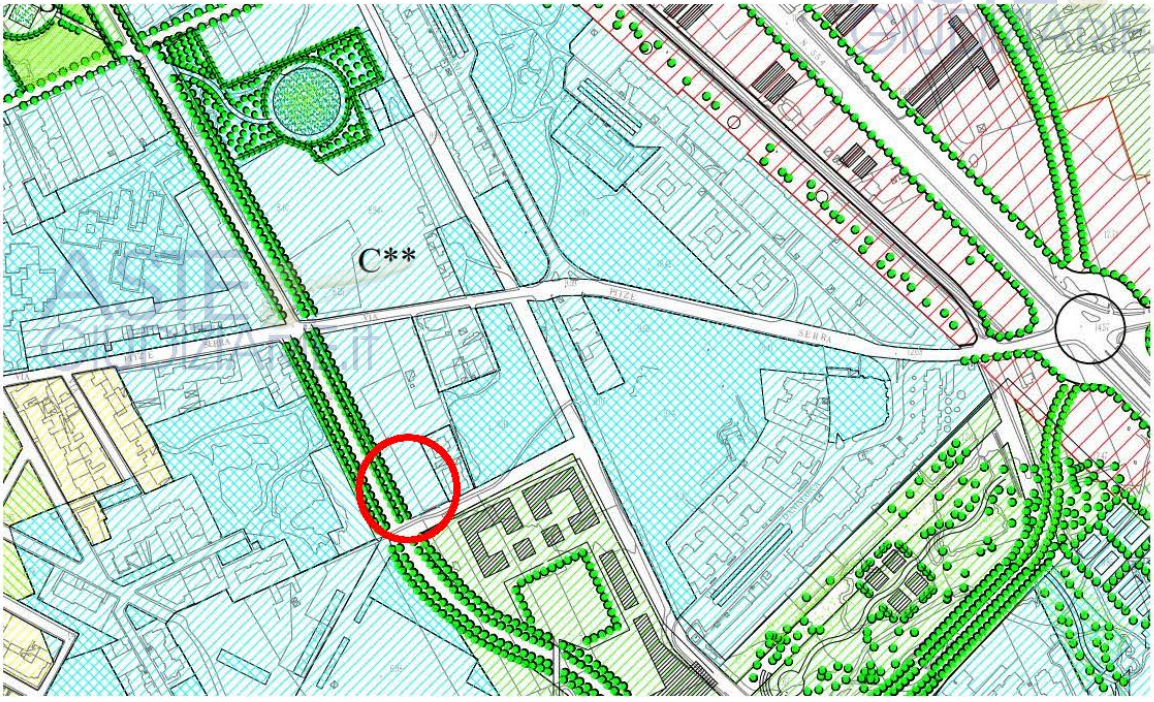
[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

Conferma i parametri urbanistici ed edilizi riportati all'art. 11 delle Norme di Attuazione del PUC vigente.



Estratto zonizzazione PUC

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Quartu Sant'Elena (allegato n. 4), è emerso che il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare in verifica, è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti atti:

- Concessione per la Esecuzione di Opere n. 96 del 29.04.1996 (allegato n. 4.1), riguardante "la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e locali commerciali", rilasciata alla Soc. [redacted] (pratica n. 5416 del 1995);
- Concessione Edilizia di Variante n. 78 del 29.04.1998 (allegato n. 4.2), rilasciata alla Soc. [redacted] (pratica n. 11471 del 1997).

Con riferimento ai sopra elencati titoli edilizi e allo stato attuale dei luoghi, si segnala che l'unità immobiliare presenta alcune difformità rispetto allo stato assentito. Tali differenze concernono la modifica della distribuzione interna del locale ad uso deposito commerciale con la realizzazione di alcune tramezzature interne per l'ottenimento di un ingresso/disimpegno, un ufficio e un bagno.

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

A tal riguardo si sottolinea che le summenzionate difformità (tramezzature) possono essere rese conformi a seguito della presentazione di una pratica edilizia (per mancata CILA o CILA tardiva), mantenendo la destinazione d'uso di deposito commerciale per l'intero immobile (comprese quindi le parti ad uso ufficio e w.c.). All'uopo si dovranno quindi smantellare i sanitari del servizio igienico in quanto questa destinazione non risulta ammessa dalle vigenti norme in un locale interrato della suddetta tipologia.

In relazione a quanto sopra esposto, si specifica che per concretizzare i lavori edili summenzionati si stima una cifra a corpo pari a € 300,00. Oltre a ciò, si dovrà predisporre la pertinente pratica edilizia (attività questa per la quale si stima un importo di € 2.000,00) e si dovranno versare i relativi diritti di segreteria al Comune di Quartu S.E. nonché una sanzione amministrativa pari a € 500,00. Infine si dovrà depositare, presso l'AdE – Ufficio Provinciale Territorio, Catasto Fabbricati, la relativa variazione catastale con il pagamento dei pertinenti diritti. Per tali attività, come già indicato al paragrafo che precede, si quantifica un importo di € 600,00.

Si sottolinea, infine, che a seguito dell'acceso agli atti concretizzato presso il Comune di Quartu Sant'Elena, non è stato reperito nessun certificato di agibilità e non sono state nemmeno consegnate certificazioni di conformità degli impianti installati.

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

Il bene pignorato può essere venduto in un solo lotto.

4.8 _ 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

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

L'unità immobiliare risulta pignorata per intero alla ditta esecutato. La stessa non risulta comodamente divisibile in natura in quanto un eventuale frazionamento comporterebbe la diminuzione della funzionalità e del valore economico del bene.

4.9 _ **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

A seguito degli accertamenti eseguiti in loco è emerso che l'immobile risulta occupato dalla ditta esecutata.

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

Non sussiste tale condizione.

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

Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non possiede detti vincoli.

4.12 _ **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

Per quanto è stato possibile accertare il bene pignorato non possiede detti gravami.

4.13 _ **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

Il valore di mercato, secondo gli standard estimativi, è definito come "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni". La determinazione del valore di mercato si attua

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

attraverso l'analisi del principio economico estimativo di riferimento, nel senso che "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili". Come noto i procedimenti estimativi comunemente utilizzati sono il metodo del confronto di mercato, il metodo della capitalizzazione dei redditi e il metodo dei costi. Il principale elemento che differenzia l'applicazione di tali metodi estimativi è la dinamicità del segmento di mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione oltre all'analisi dell'uso attuale dello stesso immobile e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi.

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile esecutato, appurato che l'uso attuale del bene, destinato a locale deposito, nella zona in cui ricade, risulta essere il migliore tra gli usi possibili, lo scrivente ha eseguito un'indagine di mercato finalizzata a verificare se nello stesso segmento di mercato del bene in verifica vi fossero recenti compravendite di unità immobiliari simili.

Avendo avuto riscontri positivi, dovuti alla dinamicità del mercato immobiliare di riferimento, per la determinazione del valore dell'immobile è stata effettuata una ricerca di mercato ad ampio raggio, mediante indagini dirette e indirette, al fine di assumere sia i più probabili valori unitari di mercato di immobili di caratteristiche similari sia i valori unitari desumibili dagli indicatori di mercato liberamente consultabili. Con riferimento alle verifiche eseguite, considerato che con riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche l'unità immobiliare di cui trattasi è di fatto un deposito commerciale/magazzino, si ritiene coerente, in via prudenziale, attribuire alla stessa il valore unitario più probabile di mercato (Vum) pari a €/mq 850,00.

Preso atto della superficie commerciale (Sup_{comm}) così come indicata al precedente paragrafo 4.3, pari a mq 122,00, si riporta in appresso il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare conforme a livello urbanistico e catastale:

$$\mathbf{Vm} = Vum \times Sup_{comm}$$

Vm = €/mq 850,00 x mq 122,00 = **€ 103.700,00**

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

Al valore sopra determinato andranno conseguentemente dedotti gli oneri per l'ottenimento della conformità urbanistico/edilizia (**Rpe**) e la conformità catastale (**d**). Dovranno essere inoltre dedotti i costi per la rimozione dei sanitari (**Led**) nonché per il pagamento della sanzione amministrativa (**Sa**). Il valore così ottenuto dovrà essere ulteriormente diminuito, così come richiesto nel quesito, per l'assenza della garanzia per vizi (**r**) del bene (a tal riguardo si considera coerente una riduzione pari al 10%).

Si ottiene di seguito il valore di vendita giudiziaria (**Vvg**):

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA		
VALORE PIÙ PROBABILE DI MERCATO		
Simbolo	**Descrizione**	**Valore [€]**
Vm	Unità immobiliare in Quartu S.E., al F. 33, Part. 2837, Sub. 27	103.700,00
	VALORE PIÙ PROBABILE DI MERCATO (Vm)	**103.700,00**
DEDUZIONI PER OTTENIMENTO CONFORMITÀ URBANISTICO/EDILIZIA E CATASTALE		
Simbolo	**Descrizione**	**Valore [€]**
Led	Lavori edili (rimozione sanitari)	300,00
Rpe	Regolarizzazione pratica edilizia (compreso diritti di segreteria ed escluse eventuali sanzioni)	2.000,00
Sa	Sanzione amministrativa	500,00
Rpc	Regolarizzazione pratica catastale (compreso contributi previdenziali e diritti, escluse eventuali sanzioni)	600,00
	DEDUZIONI (d)	**3.400,00**
VALORE PIÙ PROBABILE DI MERCATO AL NETTO DELLE DEDUZIONI (Vm_d)		**€ 100.300,00**
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi (r)		**- 10%**
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (Vvg)		**€ 90.270,00**

4.14 _ 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;

Come si rileva dall'estratto conto trasmesso dall'amministratore condominiale, alla data del 10.01.2023, risultavano rate scadute per un importo pari a € 49,64 (allegato n.

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

6).

Non sono state segnalate spese straordinarie già deliberate.

4.15 _ 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;

E' stata predisposta la check list così come richiesta.

E' stato, altresì, predisposto il foglio riassuntivo dei dati ed allegato alla pagina 3 della presente perizia.

5_CONCLUSIONE

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto Perito Estimatore, ritenendo di aver adempiuto il mandato assegnatogli, rassegna la presente perizia di stima unitamente alla documentazione allegata e resta a disposizione per eventuali delucidazioni qualora la S.V. Ill.ma dovesse valutarne la necessità.

Selargius (CA), 23.02.2023

IL PERITO ESTIMATORE
geom. [redacted]

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo.
2. Integrazione documentazione ipocatastale:
   - 2.1. elenco sintetico delle formalità al 20.02.2023;
   - 2.2. atto di provenienza ultraventennale - anno 1998.
3. Documentazione catastale:
   - 3.1. estratto di mappa;
   - 3.2. elenco subalterni;
   - 3.3. elaborato planimetrico;
   - 3.4. visura catastale;

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311

[redacted]

3.5. planimetria unità immobiliare.

4. Documentazione urbanistica - edilizia:

   4.1. pratica edilizia n. 5416/1995;

   4.2. pratica edilizia di variante n. 11741/1997.

5. Elaborato grafico.

6. Estratto conto spese condominiali.

7. Documentazione fotografica.

[redacted]

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

Firmato Da: FIORELLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3df471a0992281d40c1e6d7d7f933c311