

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Deidda Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 206/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli	6
Descrizione	10
Confini	10
Consistenza	10
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Dati Catastali	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Composizione lotto	18
Titolarità	18
Stato di occupazione	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Patti	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Stima / Formazione lotti	19
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 206/2014 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 273.086,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24



All'udienza del 10/02/2020, il sottoscritto Ing. Deidda Simone, con studio in Via Carbonara, 27 - 09042 - Monserrato (CA), email edilo.it@gmail.com, PEC simone.deidda@ingpec.eu, Tel. 070 58 38 302, Fax 070 77 31 517 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Elmas (CA) - Via Foce n.8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

PRECISAZIONI

Si è proceduto a verificare la completezza della documentazione catastale, è stata richiesta la visura relativa alla particella indicata nella procedura esecutiva e si sono reperite le planimetrie catastali presso l'agenzia delle entrate ufficio territorio. Sono state analizzate le note di trascrizione e le iscrizioni pregiudizievoli, la relazione notarile con descrizione dei beni rilevati e verificata la certificazione della regolarità dei passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio (documentazione di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c). Dall'analisi della documentazione presente all'agenzia delle entrate ufficio territorio si è verificato che i dati corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1992 al 25/07/1994	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Vittorio Giua Marassi	07/05/1992	68608	11795
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. Cagliari	26/05/1992	12692	8915
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Dal 25/07/1994 al 15/12/1998	**** Omissis ****	convenzione edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Vittorio Giua Marassi	25/07/1994	82217	14701
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria Cagliari	07/08/1994	17094	11442
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 15/12/1998 al 26/10/2005	**** Omissis ****	ricognizione di proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Gianmassimo Sechi	15/12/1998	47709	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria Cagliari	11/01/1999	446	360
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 15/12/1998	**** Omissis ****	convenzione di lottizzazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Gianmassimo Sechi	15/12/1998	47708	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria Cagliari	11/01/1999	443	357
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 26/10/2005	**** Omissis	fusione di società per incorporazione			

al 04/10/2006	****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott Gianmassimo Sechi	26/10/2005	65842	20847
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria Cagliari	09/11/2005	40032	26213
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/10/2006 al 21/11/2011	**** Omissis ****	assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Gianmassimo Sechi	04/10/2006	67771	21962
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria Cagliari	07/10/2006	41437	27776
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/11/2011	**** Omissis ****	verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		tribunale di Cagliari	21/11/2011	6788	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria Cagliari	25/01/2012	2231	1808
		Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Copia della nota di trascrizione relativa l'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 04/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 14/09/2001
Reg. gen. 35122 - Reg. part. 3855
Quota: 1/1
Importo: € 3.098.741,99
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca volontaria a favore di Intesa B.C.I spa contro **** Omissis **** relativa al terreno in cui sorge la lottizzazione "s'Ortu e Foxi 2" in cui insistono le villette realizzate (SCT Foglio 7, mapp 1174 (ex 1025/a) mq 2371; Tale ipoteca si rinnova con "IPOTECA IN RINNOVAZIONE" nei confronti dell'esecutato e della Green Park srl (nota trascrizione del 02/08/2021 RG 25556 RP 3508 allegato alla presente relazione). Seguono annotazioni in cui la quota capitale è stata suddivisa in 14 quote; segue elenco annotazioni quali: -ANNOTAMENTO DI EROGAZIONE SOMMA (Cagliari 13/12/2005 ,RG 44607, RP 7244) -ANNOTAMENTO DI RIDUZIONE SOMMA (Cagliari 13/12/2005 RG 44608, RP 7245) -ANNOTAMENTO DI FRAZIONAMENTO QUOTA (Cagliari 13/12/2005 RG44610, RP 7247, riferito al lotto 14 , appartamento Foglio 7 mapp.1464 sub 16 oggetto del pignoramento con Capitale 130.000,00€ e quota di ipoteca 195.000.00€)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Cagliari il 29/03/2013
Reg. gen. 8065 - Reg. part. 896
Quota: 1/2
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 25.048,17
Rogante: TRIBUNALE DI CAGLIARI
Data: 31/10/2011
N° repertorio: 3731/2011
Note: A MAGGIOR PUBBLICITA' SI PRECISA QUANTO SEGUE: CON VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI IN DATA 21 NOVEMBRE 2011, REPERTORIO N. 6.788/2011, TRASCritto IL 25 GENNAIO 2012 AI NN. 2231/1808, STATO ASSEGNATO ALLA SIGNORA **** Omissis ****, NATA A CAGLIARI IL 05/09/1964, CONIUGE DEL SIGNOR ****

Omissis ****, IL DIRITTO DI ABITAZIONE, PER LA QUOTA DELL'INTERO, SULL'IMMOBILE MEGLIO DESCRITTO NEL "QUADRO B" DELLA PRESENTE.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO

Iscritto a Cagliari il 02/08/2021

Reg. gen. 25556 - Reg. part. 3508

Quota: 1/1

Importo: € 195.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 130.000,00

Rogante: SECHI GIANMASSIMO

Data: 12/09/2001

N° repertorio: 55408

Note: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) PRATICHE: 68128086 - 68128087.-SI CHIEDE L'ESENZIONE DELLE IMPOSTE AI SENSI DELL'ART. 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. N. 601 DEL 29-09-1973. QUADRO A: LA PRESENTE FORMALITÀ VIENE ISCRITTA IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECAPUBBLICATA IL 14-09-2001 AI NN. 35122 \ 3855, NASCENTE DAL CONTRATTO DI MUTUO RICEVUTO IN DATA 12-09-2001 REP. 55408/16115 DAL DR. SECHI GIANMASSIMO NOTAIO IN CAGLIARI. L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI ELENCATI NELL'ORIGINARIA NOTA DI ISCRIZIONE DA RINNOVARE, LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850, COMMA 2 CON L'AVVERTENZA CHE IL RINNOVO VIENE ESPRESSAMENTE LIMITATO ALLE SEGUENTI QUOTE DI MUTUO: A): N.TREDICI DI CUI EURO 193.200,00 PER QUOTA IPOTECA ED EURO 128.800,00 PER QUOTA MUTUO GRAVANTE SULL'UNITÀ IMMOBILIARE IN ELMAS, CENSITA NEL C.F. AL FOGLIO 7 MAPPALE 1464 SUB. 14 B): N.QUATTORDICI DI CUI EURO 195.000,00 PER QUOTA IPOTECA ED EURO 130.000,00 PER QUOTA MUTUO GRAVANTE SULL'UNITÀ IMMOBILIARE IN ELMAS, CENSITA NEL C.F. AL FOGLIO 7 MAPPALE 1464 SUB. 16 COME MEGLIO RISULTA DALL'ATTO NOTARILE PUBBLICO DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA DEL 27/06/2005 REP. 65205/20470 DEL DR. SECHI GIANMASSIMO NOTAIO IN CAGLIARI, ANNOTATO IL 13/12/2005 AI NN. 44610/7247. L'ISTITUTO CREDITORE, SOGGETTO A FAVORE, ELEGGE DOMICILIO, PER GLI EFFETTI DELLA PRESENTE NOTA, PRESSO LA PROPRIA SEDE DI CONEGLIANO, VIA VITTORIO ALFIERI N. 1, NONCHÉ AI SENSI DELL'ART. 2839 COMMA 2, PRESSO LA SEDE DI INTESA SANPAOLO SPA IN CAGLIARI VIALE BONARIA PALAZZO CIS GLI IMPORTI ESPRESSI IN EURO NELLA PRESENTE FORMALITÀ, CORRISPONDONO ESATTAMENTE ALLA SOMMA DEGLI IMPORTI INDICATI NELLE QUOTE DI MUTUO N.TREDICI E QUATTORDICI SOPRA INDICATE E PRECISAMENTE:- IMPORTO CAPITALE EURO 258.000,00;- IMPORTO TOTALE EURO 388.000,00. QUADRO B IMMOBILI: CON IL PRESENTE ATTO SI INTENDE RINNOVARE L'IPOTECA SULLE UNITÀ IMMOBILIARI MEGLIO DESCRITTE NELLA QUOTA DI MUTUO N.TREDICI E QUATTORDICI SOPRA INDICATE NONCHÉ NEL QUADRO B IMMOBILI DELLA PRESENTE ADEMPIMENTO, CON L'AVVERTENZA CHE PER INTERVENUTE VARIAZIONI CATASTALI, IL MAPPALE 1174 DEL FOGLIO 7 SEZ. ELMAS DEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CAGLIARI, È STATO SOPPRESSO. LA SOPPRESSIONE HA ORIGINATO: A): NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CAGLIARI:- SEZ. ELMAS FOGLIO 7 MAPPALE 1464 ENTE URBANO DIMQ. 2.371 B): NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI, TRA LE ALTRE, LE SEGUENTI UNITÀ MIMMOBILIARI:- SEZ. E FOGLIO 7 MAPPALE. 1464 SUB. 14 CATEG. A /2- SEZ. E FOGLIO 7 MAPPALE. 1464 SUB. 16 CATEG. A/2 SUCCESSIVAMENTE CON NOTA DI VARIAZIONE TERRITORIALE N. 230 DEL 22/12/1989 IN ATTI DAL 09//10/2008, LE UNITÀ IMMOBILIARI SOPRA INDICATE SONO STATE TRASFERITE AL COMUNE DI ELMAS CON I SEGUENTI DATI:- FOGLIO 7 MAPPALE. 1464 SUB. 14 CATEG. A/2- FOGLIO 7 MAPPALE. 1464 SUB. 16 CATEG.

7 / 26
7 di 26

A/2 AL SOGGETTO A FAVORE: - INTESA BCI S.P.A. CON SEDE IN MILANO E' SUBENTRATA LA:
- YODA SRL CON SEDE IN CONEGLIANO.-----

----- TENUTO C ONTO CHE: CON ATTO IN DATA 17 DICEMBRE 2002, A ROGITO NOTAIO PIERGAET ANO MARCHETTI, REP.N.17403 E RAC. N.5200, LA SOPRA CITATA 'INTESABCI S.P.A.' HA MODIFICATO LA PROPRIA DENOMINAZIONE SOCIALE IN 'BANCA INTESA S.P.A.' O, IN FORMA ABBREVIATA, 'INTESA S.P. A. CON ATTO DI FUSIONE IN DATA 28 DICEMBRE 2006 , A ROGITO NOTAIO ETTORE MORONE,REP. N.109.563 E RAC. N.17.118, 'BAN CA INTESA S.P.A.', CON SEDE IN MILANO, C. F.00799960158, HA INCORPORATO'SANPAOLO IMI S.P.A', CON SEDE IN TORINO,C. F.06210280019 ED IN FORZA DEL MEDESIMO ATTO LA SOCIETA' INCORPORANTE, 'BANCA INTE SA S.P.A.', E' STATA MODIFICATA IN 'INTESA SANPAOLO S.P. A CON ATTO DI CONFERIMENTO A ROGITO DR.ENRICO DOLIA NOTAIO IN CAGLIARI IN DATA 5 MARZO 2009 REPERTORIO 170058- RACCOLTA 34046 REGISTRATO IN DATA 5 MARZO 2009AL N. 1855 A CAGLIARI, 'INTESA SANPAOLO S.P.A.' CODICE FISCALE 00799960158 HA CONFERITO ALLA BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A.' CODICE FISCALE 00232340927IL COMPLESSO E RAPPORTI GIURIDICI ORGANIZZATI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' BANCARIA E FINANZIARIA DELLE 92 FILIALI O PUNTI OPERATIVI DISLOCATE NELLE NELLE PROVINCE DI CAGLIARI, SASSARI, NUORO, ORISTANO, OLBIA-TEMPIO, MEDIOCAMPIDANO, CARBONIA-IGLESIAS E OGLIASTRA, APPARTENENTI ALL'AREA SARDEGNADI INTESA SANPAOLO CON ATTO NOTARILE PUBBLICO DI FUSIONE DI SOCIETA' RICEVUTO IN DATA 03-11-2014 REP. 116599\20163 DAL DR. ETTORE MORONE NOTAIO IN TORINOREG ISTRATO A TORINO 3 IL 05-11-2014 AL N. 13278 SERIE 1T, LA BANCA DICR EDITO SARDO SPA, E' STATA INCORPORATA DALLA INTESA SANPAOLOSPA CON SEDE IN TORINO C.F.: 00799960158. AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 4 E 7.1 DELLA LE GGE NUMERO 130 DEL 30 APRILE 1999, CORREDATO DALL'INFORMATIVA AI SENS I DEGLI ARTICOLI 13 E 14 DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679 E DELLA SUCCES SIVA NORMATIVA NAZIONALE DI ADEGUAMENTO IN TEMA DI UTILIZZO DEI DATI PERSONALI E DI DIRITTI RICONOSCIUTI DALLA NORMATIVA PRIVACY APPLICAB ILE, IN DATA 10 DICEMBRE 2020 YODA SPV S.R.L., SEDE LEGALE IN CONEGLIANO (TV), ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TREVISO-BELLUNO E COD ICE FISCALE N. 05111630264. NEL CONTESTO DELL'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE DI CREDITI, HA CONCLUSO UN CONTRATTO DI CESSIONE CON INTESA SANPAOLO S.P.A., CODICE FISCALE N. 00799960158, PARTITA IVA N. 1081070 0152, IN VIRTU' DI TALE CONTRATTODI CESSIONE, INTESA SANPAOLO HA CEDUTO, IN BLOCCO E PRO SOLUTO, A YODA SPV S.R.L. E QUEST'ULTIMA HA ACQUI STATO, IN BLOCCO E PRO SOLUTO, UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI, UNITAMENTE A OGNI ALTRO DIRITTO, GARANZIA E TITOLO IN RELAZIONE A TALI CREDITI, INDIVIDUATI COME SPECIFICATO NEL CONTRATTO STESSO. TUTTI I D ETTAGLI DELLA CESSIONE SONO PUBBLICATI SULLA GAZZETTA UFFICIALE, PART E SECONDA N. 145 DEL 12/12/2020 ANNUNZI COMMERCIALI. DAL SOGGETTO CONTRO ORIGINARIO :- GREEN PARK S.R.L CON SEDE IN CAGLIARI,;A): LA PROPRIETA' DELLE UNITA IMMOBILIARI MEGLIO DESCRITTE NEL QUADRO B IMMOBILI UNITA" NEG OZIALE N. UNO (FOGLIO 7 MAPPALE 1464 SUB. 14) ED UNITA NEGOZIALE N,. DUEE (FOGLIO 7 MAPPALE 14564 SUB. 16), PASSAVA ALLA SOCIETA':- AREA URBANA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA CON SEDE IN CAGLIARI IN VIRTU' DELL'ATTO NOTARILE PUBBLICO DI FUSIONE DI SOCIETA' DEL 26/10/2005 RE P. 65842 DEL DR. SECHI GIANMASSIMO TRASCritto IL 09/11/2005 AL N. 40 032/26213. SUCCESSIVAMENTE LA PROPRIETA' DELL'UNI TA' IMMOBILIARE MEGLIO DESCRITTA NELLUNAUNITA NEGOZIALE N., DUE E (FOG LIO 7 MAPPALE 1464 SUB. 16), PASSAVA DALLA SOCIETA':- AREA URBANA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA CON SEDE IN CAGLIARIAI CONIUGI:- **** Omissis **** - **** Omissis **** IN VIRTU' DELL'ATTO NOTARILE PUBBLICO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA DEL 04/10/2006 REP . 67771/21962 DEL DR. SECHI GIANMASSIMO TRASCritto IL 07/10/2006 AINN . 41437/27776.INFINE, IL TRIBUNALE DI CAGLIARI CON VERBALE DI SEPARAZ IONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DI BENI N. 6788 DEL

8 / 26
8 di 26

21/11/2011, TRA SCRITTO IL 25/01/2012 AI NN. 2231/1808, ASSEGNAVA IL DIRITTO DI ABITAZIONE DELLA CASA CONIUGALE (FOGLIO 7 MAPPALE 1464 SUB. 16 IN FAVORE DI **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a CAGLIARI il 23/10/2009

Reg. gen. 24286 - Reg. part. 34330

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: I SIGNORI **** Omissis ****, A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE, COSTITUISCONO UN FONDO PATRIMONIALE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 167 COD. CIV., DESTINANDO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA I BENI DI CUI IN APPRESSO E PRECISAMENTE: IN COMUNE DI ELMAS, FACENTE PARTE DEL FABBRICATO A SCHIERA NELLA LOTTIZZAZIONE "S'ORTU E FOXI 2", COMPARTO 1, TRA LE VIE TIRSO, FLUMENDOSA, FOCE E COGHINAS, E PIU' PRECISAMENTE NELLA VIA FOCE N. 8: UNITA' IMMOBILIARE RISULTA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 7, MAPPALE 1464 SUBALTERNO 16, PIANO S1-T-1, CATEGORIA A/2, CLASSE 2, VANI 7,5, RENDITA EURO 484,18. LA TITOLARITA' DEGLI IMMOBILI QUI COSTITUITI IN FONDO PATRIMONIALE RIMANE IN CAPO AI COSTITUENTI, SECONDO LE RISPETTIVE RAGIONI COME PRECISATO NELLE SUPERIORI PREMESSE, MENTRE L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI STESSI E' REGOLATA DALLE NORME DI CUI ALL'ART. 180 E SEGG. DEL CODICE CIVILE. ARTICOLO 2 I BENI QUI COSTITUITI IN FONDO PATRIMONIALE POTRANNO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI O COMUNQUE VINCOLATI CON IL CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI, MA SENZA NECESSITA' ALCUNA DI AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE, PUR IN PRESENZA DI FIGLI MINORI, COME I COMPARENTI ESPRESSAMENTE CONVENGONO.

- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE (revoca fondo patrimoniale)**

Trascritto a Cagliari il 20/09/2012

Reg. gen. 25046 - Reg. part. 19924

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: QUADRO A: LA PRESENTE TRASCRIZIONE HA A OGGETTO LA DOMANDA DI DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA E PER L'EFFETTO LA DOMANDA DI REVOCA NEI CONFRONTI DEL BANCO DI SARDEGNA SPA DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE STIPULATO TRA **** Omissis **** E **** Omissis ****, RELATIVAMENTE AL BENE INDICATO IN NOTA E CONFERITO IN FONDO PATRIMONIALE CON ATTO PUBBLICO DEL 21.10.2009 ROGITO NOTAIO DOTT. GIANMASSIMO SECHI, REP. 72027/25059, TRASCRITTO A CAGLIARI IN DATA 23.10.2009 NN. 34330/24286.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Cagliari il 26/05/2014

Reg. gen. 10359 - Reg. part. 12879

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: SEZ D NOTA TRASCRIZIONE (ULTERIORI INFORMAZIONI) CREDITO DI EURO 46.204,93 OLTRE INTERESSI E SPESE. NEI CONFRONTI DI **** Omissis **** IL CREDITO LIMITATO A EURO 18.323,16 OLTRE INTERESSI E SPESE



Annotazioni a iscrizioni

- **ipoteca - frazionamento in quota**

Iscritto a Cagliari il 13/12/2005

Reg. gen. 44610 - Reg. part. 7247

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione con frazionamento della quota capitale comprendente l'appartamento oggetto del pignoramento sito il Elmas, Catasto urbano ,Foglio 7, mapp 1147, sub 16;

Annotazioni a trascrizioni

- **AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a Cagliari il 09/10/2012

Reg. gen. 26668 - Reg. part. 2569

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: LA PRESENTE ANNOTAZIONE HA A OGGETTO LA DOMANDA GIUDIZIALE DI DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA E PER L'EFFETTO LA DOMANDA DI REVOCA NEI CONFRONTI DEL BANCO DI SARDEGNA SPA DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE STIPULATO TRA I CONIUGI ##BALLOI ALESSANDRO**** Omissis ****PUZZONISILVANA## RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE IN COMUNE DI ELMAS DISTINTO NEL NCEU AL FOGLIO 7 MAPP. 1464 SUB. 16 CONFERITO IN FONDO PATRIMONIALE CON ATTO PUBBLICO DEL 21.10.2009 ROGITO NOTAIO DOTT. GIANMASSIMO SECHI, REP. 72027/25059, TRASCRITTO A CAGLIARI IN DATA 23.10.2009 NN. 34330/2428

- **SENTENZA D'INEFFICACIA RELATIVA**

Trascritto a Cagliari il 06/08/2013

Reg. gen. 20126 - Reg. part. 1935

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: CON LA SENTENZA CHE SI ANNOTA IL TRIBUNALE DI CAGLIARI HA DICHIARATO LA INEFFICACIA RELATIVA NEI CONFRONTI DEL BANCO DI SARDEGNA SPA DEL FONDO PATRIMONIALE COSTITUITO DAI CONIUGI **** Omissis **** E **** Omissis ****, AVENTE A OGGETTO L'IMMOBILE IN COMUNE DI ELMAS NCEU FOGLIO 7 MAPP. 1464 SUB. 16, TRASCRITTO A CAGLIARI IN DATA 23.10.2009 NN. 24286/34330.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con il lotto in cui sorge una villetta schiera distinta al catasto terreni foglio 7 particella 15; a Est con la via Coghinas; a Sud con la via Foce; a Ovest con cortile di una palazzina ubicata nella particella distinta al C.T foglio 7, mapp. 335 e 1026 (ex prolungamento della via Flumendosa);

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,39 mq	56,96 mq	1,00	56,96 mq	2,70 m	terra
Abitazione	43,79 mq	56,96 mq	1,00	56,96 mq	2,70 m	primo
Cantina	18,10 mq	20,76 mq	0,50	10,38 mq	2,40 m	interrato
Autorimessa	25,70 mq	28,73 mq	0,50	14,37 mq	2,40 m	interrato
Loggia	18,02 mq	18,02 mq	0,40	7,21 mq	2,70 m	terra
Veranda	6,50 mq	6,50 mq	0,40	2,60 mq	2,70 m	terra
Giardino	151,00 mq	151,00 mq	0,10	15,10 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				163,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto del pignoramento è così composto:

PIANO INTERRATO

- cantina 18.11 mq
- garage (attualmente non accessibile con l'auto in quanto la rampa di accesso è stata sostituita da gradini e quindi direttamente collegato con la cantina con il quale crea un ambiente unico) 25.70 mq
- parte in ampliamento volumetrico non autorizzata composta da uno spazio accessibile da una porta realizzata sulle murature di confine e da un'altra realizzata con l'ampliamento della cantina (tali volumi possono essere chiusi mediante realizzazione di un tramezzo per ripristinare lo stato indicato catastalmente e nella variante in corso d'opera presentata in comune) 23.39 mq + 6.50 mq

PIANO TERRA

- soggiorno 31.91 mq
- cucina 10.68 mq
- andito 1.50 mq
- bagno 5.30 mq
- veranda 18.02mq
- veranda 6.50 mq

PIANO PRIMO

- camera 9.38mq

-camera 9.19mq
-camera 17.25mq

-bagno 3.91 mq

-balcone 0.90mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è UNA VILLETTA CAPO SCHIERA appartenente alla lottizzazione denominata "s'ortu e Foxi 2" comparto 1, costituita nel totale da 16 villette. Il fabbricato in oggetto nel suo complesso è stato edificato con concessione edilizia del 26/2001 e attualmente risulta trovarsi in buone condizioni generali. Non si sono rilevate particolari criticità né alla struttura complessiva all'immobile in perizia. Le strutture, le opere murarie, gli impianti, gli infissi, i pavimenti e i placcaggi, gli intonaci e le tinteggiature sono in buono stato. Si ritiene che l'immobile non necessiti attualmente di particolari lavorazioni di manutenzione se non quelle ordinarie.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento non risulta inserito in contesto condominiale né presenta parti comuni con altre unità immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1464	16		A2	2	7,5	162	484,18	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza catastale in quanto sono presenti le seguenti difformità:

- 1) tettoia in legno di dimensioni 3.80 x 3.40 m posizionata nel giardino, libera su tutti i lati;
- 2) tettoia in aggetto collegata alla copertura della veranda esistente lato particella C.T 355 (lato via Flumendosa);
- 3) realizzazione dei gradini al posto della rampa di accesso al garage posta nella via Coghinas;
- 4) Ampliamento volumetrico con modifica della sagoma del piano interrato;

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate si rende necessaria la variazione all'Agenzia delle Entrate catasto fabbricati attraverso la procedura docfa (punti 3 e 4) e al catasto terreni con la procedura Pregeo (punti 1 e 2).

Tale difformità risulta anche dal punto di vista delle autorizzazioni e concessioni amministrative comunali; è possibile ripristinare facilmente lo stato autorizzato (catastalmente) mediante rimozione delle tettoie e chiusura muraria delle parti in ampliamento volumetrico del piano interrato;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 07/05/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 50 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 8220 Reddito agrario € 65,80
Dal 07/05/1992 al 13/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 50 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 8220
Dal 13/07/1993 al 24/06/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 545 Superficie (ha are ca) 8184
Dal 24/06/1994 al 21/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 1025 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 7936 Reddito agrario € 63,53
Dal 21/07/1997 al 15/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 1174 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 2371 Reddito agrario € 18,98
Dal 15/12/1998 al 05/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 1174 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 2371 Reddito agrario € 18,98
Dal 05/05/2004 al 11/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 1439 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 2370
Dal 11/11/2004 al 09/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 1464 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 2370
Dal 18/11/2004 al 26/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 7, Part. 1464, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 484,18 Piano S1-T-1
Dal 26/10/2005 al 18/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 7, Part. 1464, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 484,18

		Piano S1-T-1
Dal 18/11/2005 al 04/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 7, Part. 1464, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 484,18 Piano S1-T-1
Dal 04/10/2006 al 09/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 7, Part. 1464, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 484,18 Piano S1-T-1
Dal 09/10/2008 al 21/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1464, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 484,18 Piano S1-T-1
Dal 21/11/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1464, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 484,18
Dal 09/11/2015 al 09/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1464, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 484,18 Piano S1-T-1

Catastalmente dal 22/12/1989 (in atti dal 09/10/2008) c'è la VARIAZIONE TERRITORIALE da comune B354B (Cagliari) a comune D.399 (Elmas).

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata in zona urbanistica denominata secondo il piano urbanistico comunale vigente e nelle Norme tecniche di attuazione come "ZONA C" residenziale di espansione nel piano vigente, e indicata nel piano urbanistico in adeguamento al PPR come appartenente alla Zona C1 - espansioni pianificate (Zone con piano di attuazione completato o in fase di completamento). La zona è denominata nelle tavole grafiche allegate al PUC come zona C1(9) - C1.9 Lottizzazione. "S'ortu e foxi" (ex C3).

Nelle Norme tecniche di attuazione, all'articolo 7 vengono definite le zone C e le relative sottozone. Di seguito uno stralcio delle NTA:

ART. 7 - Zona C - Espansione Residenziale

Nella zona di espansione residenziale è perseguito lo sviluppo dei nuovi insediamenti abitativi esterni al "centro edificato", in zone parzialmente urbanizzate o di nuova urbanizzazione, attraverso la preventiva predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi ai sensi dell'art.21 della L.R. n.45/89.

In assenza di Piano Attuativo, nel rispetto dell'articolo 9 del DPR 380/2001, sono eseguibili su immobili esistenti legittimamente realizzati, dotati di apposita strada di servizio già esistente, e previa

completa infrastrutturazione dell'area e sua riqualificazione ambientale gli "interventi" appresso indicati:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia (anche con mutamento di destinazione d'uso), senza alcun ampliamento, nel caso in cui l'intervento riguardi singole unità immobiliari o parti di esse

Sono individuate le seguenti zone omogenee:

Zone C1: espansioni pianificate. Zone con piano di attuazione completato o in fase di completamento.

Zone C2: edificato spontaneo. Area oggetto di edificazione in assenza di preventiva pianificazione.

Zone C3: espansioni in programma. Comprende le aree di espansione già presenti nel PUC vigente che non hanno piani attuativi approvati.

ZONA C1

Valgono i parametri edilizi e gli obblighi convenzionali assunti la pianificazione attuativa

relativa ad ogni singola sottozona come da elenco di seguito riportato: C1.9 Lottiz. "S'ortu e foxi" (ex C3)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

I lavori di costruzione dell'intera lottizzazione comprendente 16 villette e compreso il fabbricato oggetto del pignoramento (villetta Capo schiera distinta al catasto fabbricati al Foglio 7, mapp. 1464, sub 16) sono stati autorizzati con

- in data 17/04/2001 concessione Edilizia prot n. 5614 - n26/2001, pratica edilizia 1176/ep

di seguito ci sono intercorse comunicazioni tra Comune di Elmas e la **** Omissis **** impresa di costruzioni quali:

- in data 24/01/2002 prot. 1028 Comunicazione del direttore dei lavori per inizio lavori e protocollo relazione ai sensi della ex L10/91;
- in data 27/10/2015 prot 40263 deposito da parte del collaudatore delle opere di conglomerato cementizio armato e collaudo statico presso Regione Sardegna- Servizio territoriale opere idrauliche STOICA (genio civile) Cagliari - pratica 32/33-2002;

Successivamente l'impresa costruttrice **** Omissis **** ha depositato una VARIANTE IN CORSO D'OPERA (pratica ed.1176/ep) contenente delle variazioni volumetriche eseguite su ogni singola

15 / 26
15 di 26

villette della lottizzazione. Tali opere sono state realizzate ma non sono state successivamente approvate dal comune di Elmas in quanto esse superavano la cubatura massima consentita nella lottizzazione. Da colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico comunale, emerge che le opere eseguite non possono essere "sanate" e regolarizzate dai singoli proprietari ma solo attraverso un "progetto unico" che coinvolga l'intera lottizzazione in quanto la cubatura in aumento risulta distribuita tra tutte le singole villette. Non essendo stata approvata la variante non è possibile allo stato attuale richiedere l'agibilità. Le comunicazioni presenti all'interno della pratica edilizia relative alla variante sono:

- il 07/06/2004 il comune richiede un'integrazione alla variante;
- il 19/05/2004 (prot. 6750 del 26/05/2004) la società **** Omissis **** trasmette le integrazioni richieste;
- in data 26/05/2004 prot. 5922 il comune di Elmas richiede alla società Green Park ulteriori integrazioni;

La società Green Park ha presentato tavole grafiche integrative della VARIANTE IN CORSO D'OPERA relative allo stato di fatto del quale, in seguito ad un accesso agli atti presso il comune, non risulta l'approvazione da parte dell'ufficio tecnico comunale. Non si è quindi riscontrato titolo autorizzativo relativo allo stato di fatto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito al sopralluogo eseguito e dalle misurazioni fatte, l'immobile risulta difforme rispetto alla concessione originaria del 26/2001. Tali difformità sono contenute in gran parte nelle tavole grafiche presentate nella VARIANTE IN CORSO D'OPERA del 2004 la quale NON è stata approvata dal comune di Elmas. Tali difformità consistono nell'ampliamento volumetrico distribuito nelle 16 villette della lottizzazione; relativamente al fabbricato oggetto del pignoramento tale ampliamento di superficie distribuito nei vari ambienti dell'immobile risulta:

-superficie utile SU assentita 91.56 mq

-superficie non residenziale SNR assentita 35.27 mq

-superficie utile SU in variante (stato di fatto) 93.18mq

-superficie non residenziale SNR in variante (stato di fatto) 36.13 mq

Attualmente tali difformità, seppur minori, superano il 2% delle misure progettuali e non risultano inoltre "sanabili" mediante accertamento di conformità relativo al singolo fabbricato ma necessitano di un progetto che riguardi l'intera lottizzazione; ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le violazioni di cubatura indicate nella variante (e presenti nello stato di fatto) non possono essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

Rispetto allo stato presentato nella VARIANTE IN CORSO D'OPERA, esistono ulteriori difformità non indicate sia nella variante che nella planimetria catastale riassumibili in:

- 1) realizzazione di una chiusura di loggiato ad aria passante posta nel retro dell'immobile di 6.50 mq;
- 2) realizzazione di ampliamento volumetrico nello scantinato, generato in fase costruttiva mediante l'ampliamento dello scavo di fondazione, il quale ha generato un nuovo ambiente di 23.39 mq con accesso tramite una porta sita nello scantinato e un ulteriore ampliamento della cantina pari a 6.50 mq;
- 3) realizzazione di una tettoia esterna in legno libera su tutti i lati;
- 4) realizzazione di una scala al posto della rampa di accesso al garage;

Tali difformità NON possono essere "sanate" mediante accertamento di conformità.

-le difformità relative al punto 1 e al punto 3 possono essere eliminate mediante il semplice smontaggio e smaltimento del materiale;

- la difformità relativa al punto 2 può essere eliminata mediante la realizzazione di due tramezzi che impediscano l'accesso agli ambienti; entrambi gli ampliamenti, trovandosi nel piano interrato, possono essere resi inaccessibili riportando così lo stato del piano interrato a quello indicato nel progetto approvato e nella planimetria catastale, mediante la chiusura di una porta e la realizzazione di una muratura;

Per tali operazioni si stima una spesa pari a :

- spese di smontaggio e smaltimento tettoie: 3000+iva;
- spese realizzazione muratura nel piano interrato a chiusura dei volumi in ampliamento: 2000+iva;
- spese dichiarazione di conformità degli impianti(o DI.RI): 1800+iva;

ALLO STATO ATTUALE NON È POSSIBILE RICHIEDERE IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ PER LE MOTIVAZIONI SOPRA ESPOSTE.

L'immobile risulta 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, qualora si presenti un progetto che coinvolga l'intera lottizzazione composta dalle 16 villette;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: di tipo continua in calcestruzzo e platea cls;
- Esposizione: Sud est, sud ovest e nord ovest (via coghinias, via Foce, palazzo via Flumendosa);
- Altezza interna utile: 2.40 piano interrato, 2.70 m piano terra, 2.70 m piano primo;
- Strutture verticali: muri in cls per la parte interrata, travi e pilastri per i loggiati e muratura portante tipo poroton da 25 cm per il piano terra e primo piano; le tramezzature interne sono realizzate in mattone forato da 8 cm;
- Solai: latero-cemento in buone condizioni;
- Copertura: a falde inclinate con inclinazione inferiore a 35 %;

• Pareti esterne ed interne: sia le pareti interne che quelle esterne sono completamente intonacate e tinteggiate, le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle ceramiche; le tinteggiature esterne sono in buono stato;

• Pavimentazione interna e battiscopa: gress porcellanato in buone condizioni;

• Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono in legno + vetrocamera; le finestre hanno serrande in pvc; le porte interne sono in legno tamburato, appaiono entrambe in buone condizioni;

• Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: è presente l'impianto elettrico sottotraccia a 220 V; quello idrico; quello fognario; il boiler per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria

posto nel bagno; è presente inoltre un impianto di climatizzazione con due unità nel piano interrato, una unità al piano terra e tre unità al primo piano ; gli impianti, sono in stato buono stato

• posto auto; In progetto il piano interrato era adibito a parcheggio e cantina, non è stata però realizzata la rampa di accesso ma sostituita con una scala a gradini per cui non si può accedere con l'auto;

• cantina: la parte cantinata (ampliata rispetto al progetto approvato) presenta diverse tracce di umidità ed efflorescenze nel cls murario per possibili fenomeni di carbonatazione; è presente una tubazione di scarico fognario a vista passante nel soffitto la quale appare in cattivo stato di manutenzione;

• giardino: risulta in parte pavimentato e in parte piantumato;

• impianto fognario: è presente un pozzetto con pompa sommersa per il recupero delle acque dello scantinato che, considerata la presenza di umidità nel piano interrato potrebbe necessitare di manutenzione o sostituzione della pompa sommersa;

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Elmas (CA) - Via Foce n.8

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge (con diritto di abitazione 1/1) e dai figli, come da certificato di residenza e di famiglia del 29/04/2021(allegato alla procedura).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI

Dalle informazioni ricercate non si ha notizia di alcun patto gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni ricercate e ottenute non si ha notizia di alcuna servitù, censo, livello e usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Elmas (CA) - Via Foce n.8
Villetta capo schiera sita nella via Foce n 8 nel comune di Elmas, realizzata con concessione edilizia n 26/2001 prot.5614 del 14/04/2001, posta su due livelli con garage e scantinato al piano seminterrato; è composta da soggiorno, cucina, bagno e due verande al piano terra, tre camere da letto e bagno al piano primo, garage e cantina al piano semi interrato. Il fabbricato ha un cortile di pertinenza esclusiva libero su tre lati, con ingresso nella via Foce e nella via Coghinas. Esso si trova in zona residenziale completamente urbanizzata in cui sono presenti tutti i servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1464, Sub. 16, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 278.086,00
Il metodo di stima che è stato utilizzato ha avuto come obiettivo la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale e nello stato in cui esso si trova. Si è proceduto alla stima utilizzando il criterio del valore di mercato assumendo come parametro di misura il



metro quadrato di superficie coperta, e procedendo con una comparazione diretta rispetto al mercato degli immobili di prezzo noto e similari a quello in esame. Si procede analizzando le transazioni relative alle agenzie immobiliari più accreditate della città di Elmas, i valori indicati all'osservatorio immobiliare dei prezzi della camera di commercio e dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate. Il prezzo a metro quadro stimato per l'immobile oggetto del pignoramento è pari a 1700,00€/mq. Al fine di regolarizzare dal punto di vista catastale l'unità immobiliare (poiché attualmente non è possibile ottenere l'agibilità e la regolarizzazione dal punto di vista autorizzativo comunale) si rendono necessarie le seguenti operazioni: 1) pratica catastale di variazione catasto fabbricati per modifica di opere interne (relativa agli ampliamenti volumetrici nel piano interrato): spese incarico professionale euro 500.00 + cassa previdenza + iva, diritti catastali euro 50.00; 2) pratica catastale di variazione catasto terreni per modifica di sagoma dovuta alla regolarizzazione della tettoia esterna in legno: spese incarico professionale euro 1200 + cassa previdenza + iva, diritti catastali euro 100.00; 3) dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico euro 600.00 + iva; 4) dichiarazione di conformità dell'impianto termico euro 600.00 + iva; 5) dichiarazione di conformità dell'impianto idrico euro 600.00 + iva; Complessivamente le spese per prestazioni professionali, sanzioni e diritti di segreteria sono di euro 3650,00 €+esclusa cassa di previdenza professionale e iva di legge; tale somma verrà sottratta al valore del lotto al fine di ottenere il valore finale di stima. 6) Qualora si voglia procedere alla demolizione della tettoia e la chiusura mediante murature degli ampliamenti volumetrici al piano interrato, non eseguendo così l'aggiornamento catastale indicato al punto 1 e 2, le spese di impresa vengono stimate in: 5000€ + iva;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Elmas (CA) - Via Foce n.8	163,58 mq	1.700,00 €/mq	€ 278.086,00	100,00	€ 278.086,00
Valore di stima:					€ 278.086,00

Valore di stima: € 278.086,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
spese per regolarizzazione catastale e dichiarazione conformità impianti	€	5.000

Valore finale di stima: € 273.086,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Monserrato, li 11/08/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Deidda Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 10 Atto di provenienza - 01 ispezioni ipotecarie e atto provenienza
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - 02 concessione edilizia e PUC
- ✓ N° 4 Foto - 03 foto (Aggiornamento al 02/11/2020)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - 04 visure catastali (Aggiornamento al 30/06/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato residenza
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato stato civile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola riepilogo difformità
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso del 02.11.2020



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Elmas (CA) - Via Foce n.8

Villetta capo schiera sita nella via Foce n 8 nel comune di Elmas, realizzata con concessione edilizia n 26/2001 prot.5614 del 14/04/2001, posta su due livelli con garage e scantinato al piano seminterrato; è composta da soggiorno, cucina, bagno e due verande al piano terra, tre camere da letto e bagno al piano primo, garage e cantina al piano semi interrato. Il fabbricato ha un cortile di pertinenza esclusiva libero su tre lati, con ingresso nella via Foce e nella via Coghinas. Esso si trova in zona residenziale completamente urbanizzata in cui sono presenti tutti i servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1464, Sub. 16, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata in zona urbanistica denominata secondo il piano urbanistico comunale vigente e nelle Norme tecniche di attuazione come "ZONA C" residenziale di espansione nel piano vigente, e indicata nel piano urbanistico in adeguamento al PPR come appartenente alla Zone C1 - espansioni pianificate (Zone con piano di attuazione completato o in fase di completamento). La zona è denominata nelle tavole grafiche allegate al PUC come zona C1(9) - C1.9 Lottizzazione. "S'ortu e foxi" (ex C3). Nelle Norme tecniche di attuazione, all'articolo 7 vengono definite le zone C e le relative sottozone. Di seguito uno stralcio delle NTA: ART. 7 - Zona C - Espansione Residenziale Nella zona di espansione residenziale è perseguito lo sviluppo dei nuovi insediamenti abitativi esterni al "centro edificato", in zone parzialmente urbanizzate o di nuova urbanizzazione, attraverso la preventiva predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi ai sensi dell'art.21 della L.R. n.45/89. In assenza di Piano Attuativo, nel rispetto dell'articolo 9 del DPR 380/2001, sono eseguibili su immobili esistenti legittimamente realizzati, dotati di apposita strada di servizio già esistente, e previa completa infrastrutturazione dell'area e sua riqualificazione ambientale gli "interventi" appresso indicati: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia (anche con mutamento di destinazione d'uso), senza alcun ampliamento, nel caso in cui l'intervento riguardi singole unità immobiliari o parti di esse Sono individuate le seguenti zone omogenee: Zone C1: espansioni pianificate. Zone con piano di attuazione completato o in fase di completamento. Zone C2: edificato spontaneo. Area oggetto di edificazione in assenza di preventiva pianificazione. Zone C3: espansioni in programma. Comprende le aree di espansione già presenti nel PUC vigente che non hanno piani attuativi approvati. ZONA C1 Valgono i parametri edilizi e gli obblighi convenzionali assunti la pianificazione attuativa relativa ad ogni singola sottozona come da elenco di seguito riportato: C1.9 Lottiz. "S'ortu e foxi" (ex C3)

Prezzo base d'asta: € 273.086,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 206/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 273.086,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Elmas (CA) - Via Foce n.8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1464, Sub. 16, Categoria A2	Superficie	163,58 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è UNA VILLETTA CAPO SCHIERA appartenente alla lottizzazione denominata "s'ortu e Foxi 2" comparto 1, costituita nel totale da 16 villette. Il fabbricato in oggetto nel suo complesso è stato edificato con concessione edilizia del 26/2001 e attualmente risulta trovarsi in buone condizioni generali. Non si sono rilevate particolari criticità né alla struttura complessiva all'immobile in perizia. Le strutture, le opere murarie, gli impianti, gli infissi, i pavimenti e i placcaggi, gli intonaci e le tinteggiature sono in buono stato. Si ritiene che l'immobile non necessiti attualmente di particolari lavorazioni di manutenzione se non quelle ordinarie.		
Descrizione:	Villetta capo schiera sita nella via Foce n 8 nel comune di Elmas, realizzata con concessione edilizia n 26/2001 prot.5614 del 14/04/2001, posta su due livelli con garage e scantinato al piano seminterrato; è composta da soggiorno, cucina, bagno e due verande al piano terra, tre camere da letto e bagno al piano primo, garage e cantina al piano semi interrato. Il fabbricato ha un cortile di pertinenza esclusiva libero su tre lati, con ingresso nella via Foce e nella via Coghinas. Esso si trova in zona residenziale completamente urbanizzata in cui sono presenti tutti i servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge (con diritto di abitazione 1/1) e dai figli, come da certificato di residenza e di famiglia del 29/04/2021(allegato alla procedura).		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO

Iscritto a Cagliari il 02/08/2021

Reg. gen. 25556 - Reg. part. 3508

Quota: 1/1

Importo: € 195.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 130.000,00

Rogante: SECHI GIANMASSIMO

Data: 12/09/2001

N° repertorio: 55408

Note: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare), PRATICHE: 68128086 - 68128087.-SI CHIEDE L'ESENZIONE DELLE IMPOSTE AI SENSI DELL'ART. 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. N. 601 DEL 29-09-1973. QUADRO A: LA PRESENTE FORMALITÀ VIENE ISCRITTA IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA PUBBLICATA IL 14-09-2001 AI NN. 35122 \ 3855, NASCENTE DAL CONTRATTO DI MUTUO RICEVUTO IN DATA 12-09-2001 REP. 55408/16115 DAL DR. SECHI GIANMASSIMO NOTAIO IN CAGLIARI. L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI ELENCATI NELL'ORIGINARIA NOTA DI ISCRIZIONE DA RINNOVARE, LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850, COMMA. 2 CON L'AVVERTENZA CHE IL RINNOVO VIENE ESPRESSAMENTE LIMITATO ALLE SEGUENTI QUOTE DI MUTUO: A): N. TREDICI DI CUI EURO 193.200,00 PER QUOTA IPOTECA ED EURO 128.800,00 PER QUOTA MUTUO GRAVANTE SULL'UNITÀ IMMOBILIARE IN ELMAS, CENSITA NEL C.F. AL FOGLIO 7 MAPPALE 1464 SUB. 14 B): N. QUATTORDICI DI CUI EURO 195.000,00 PER QUOTA IPOTECA ED EURO 130.000,00 PER QUOTA MUTUO GRAVANTE SULL'UNITÀ IMMOBILIARE IN ELMAS, CENSITA NEL C.F. AL FOGLIO 7 MAPPALE 1464 SUB. 16 COME MEGLIO RISULTA DALL'ATTO NOTARILE PUBBLICO DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA DEL 27/06/2005 REP. 65205/20470 DEL DR. SECHI GIANMASSIMO NOTAIO IN CAGLIARI, ANNOTATO IL 13/12/2005 AI NN. 44610/7247. L'ISTITUTO CREDITORE, SOGGETTO A FAVORE, ELEGGE DOMICILIO, PER GLI EFFETTI DELLA PRESENTE NOTA, PRESSO LA PROPRIA SEDE DI CONEGLIANO, VIA VITTORIO ALFIERI N. 1, NONCHÉ AI SENSI DELL'ART. 2839 COMMA 2, PRESSO LA SEDE DI INTESA SANPAOLO SPA IN CAGLIARI VIALE BONARIA PALAZZO CIS GLI IMPORTI ESPRESSI IN EURO NELLA PRESENTE FORMALITÀ, CORRISPONDONO ESATTAMENTE ALLA SOMMA DEGLI IMPORTI INDICATI NELLE QUOTE DI MUTUO TREDICI E QUATTORDICI SOPRA INDICATE E PRECISAMENTE: - IMPORTO CAPITALE EURO 258.000,00; - IMPORTO TOTALE EURO 388.000,00. QUADRO B IMMOBILI: CON IL PRESENTE ATTO SI INTENDE RINNOVARE L'IPOTECA SULLE UNITÀ IMMOBILIARI MEGLIO DESCRITTE NELLA QUOTA DI MUTUO TREDICI E QUATTORDICI SOPRA INDICATE NONCHÉ NEL QUADRO B IMMOBILI DEL PRESENTE ADEMPIMENTO, CON L'AVVERTENZA CHE PER INTERVENUTE VARIAZIONI CATASTALI, IL MAPPALE 1174 DEL FOGLIO 7 SEZ. ELMAS DEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CAGLIARI, È STATO SOPPRESSO. LA SOPPRESSIONE HA ORIGINATO: A): NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - SEZ. ELMAS FOGLIO 7 MAPPALE 1464 ENTE URBANO DIMQ. 2.371 B): NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI, TRA LE ALTRE, LE SEGUENTI UNITÀ IMMOBILIARI: - SEZ. E FOGLIO 7 MAPPALE. 1464 SUB. 14 CATEG. A/2 - SEZ. E FOGLIO 7 MAPPALE. 1464 SUB. 16 CATEG. A/2 SUCCESSIVAMENTE CON NOTA DI VARIAZIONE TERRITORIALE N. 230 DEL 22/12/1989 IN ATTI DAL 09//10/2008, LE UNITÀ IMMOBILIARI SOPRA INDICATE SONO STATE TRASFERITE AL COMUNE DI ELMAS CON I SEGUENTI DATI: -

24 / 26
24 di 26



FOGLIO 7 MAPPAL E. 1464 SUB. 14 CATEG. A/2- FOGLIO 7 MAPPALE. 1464 SUB. 16 CATEG. A/2 AL SOGGETTO A FAVORE: - INTESA BCI S.P.A. CON SEDE IN MILANO E' SUBENTRATA LA: - YODA SRL CON SEDE IN CONEGLIANO.-----

----- TENUTO C ONTO CHE: CON ATTO IN DATA 17 DICEMBRE 2002, A ROGITO NOTAIO PIERGAET ANO MARCHETTI, REP.N.17403 E RAC. N.5200, LA SOPRA CITATA 'INTESABCI S.P.A.' HA MODIFICATO LA PROPRIA DENOMINAZIONE SOCIALE IN 'BANCA INTESA S.P.A.' O, IN FORMA ABBREVIATA, 'INTESA S.P. A. CON ATTO DI FUSIONE IN DATA 28 DICEMBRE 2006 , A ROGITO NOTAIO ETTORE MORONE,REP. N.109.563 E RAC. N.17.118, 'BAN CA INTESA S.P.A.', CON SEDE IN MILANO, C. F.00799960158, HA INCORPORATO'SANPAOLO IMI S.P.A', CON SEDE IN TORINO,C. F.06210280019 ED IN FORZA DEL MEDESIMO ATTO LA SOCIETA' INCORPORANTE, 'BANCA INTE SA S.P.A.', E' STATA MODIFICATA IN 'INTESA SANPAOLO S.P. A CON ATTO DI CONFERIMENTO A ROGITO DR.ENRICO DOLIA NOTAIO IN CAGLIARI IN DATA 5 MARZO 2009 REPERTORIO 170058-RACCOLTA 34046 REGISTRATO IN DATA 5 MARZO 2009AL N. 1855 A CAGLIARI, 'INTESA SANPAOLO S.P.A.' CODICE FISCALE 00799960158 HA CONFERITO ALLA BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A.' CODICE FISCALE 00232340927IL COMPLESSO E RAPPORTI GIURIDICI ORGANIZZATI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' BANCARIA E FINANZIARIA DELLE 92 FILIALI O PUNTI OPERATIVI DISLOCATE NELLE NELLE PROVINCE DI CAGLIARI, SASSARI, NUORO, ORISTANO, OLBIA-TEMPIO, MEDIOCAMPIDANO, CARBONIA-IGLESIAS E OGLIASTRA, APPARTENENTI ALL'AREA SARDEGNADI INTESA SANPAOLO CON ATTO NOTARILE PUBBLICO DI FUSIONE DI SOCIETA' RICEVUTO IN DATA0 3-11-2014 REP. 116599\20163 DAL DR. ETTORE MORONE NOTAIO IN TORINOREG ISTRATO A TORINO 3 IL 05-11-2014 AL N. 13278 SERIE 1T, LA BANCA DICR EDITO SARDO SPA, E' STATA INCORPORATA DALLA INTESA SANPAOLOSPA CON SEDE IN TORINO C.F.: 00799960158. AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 4 E 7.1 DELLA LE GGE NUMERO 130 DEL 30 APRILE 1999, CORREDATO DALL'INFORMATIVA AI SENS I DEGLI ARTICOLI 13 E 14 DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679 E DELLA SUCCES SIVA NORMATIVA NAZIONALE DI ADEGUAMENTO IN TEMA DI UTILIZZO DEI DATI PERSONALI E DI DIRITTI RICONOSCIUTI DALLA NORMATIVA PRIVACY APPLICAB ILE, IN DATA 10 DICEMBRE 2020 YODA SPV S.R.L., SEDE LEGALE IN CONEGLI ANO (TV), ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TREVISO-BELLUNO E COD ICE FISCALE N. 05111630264. NEL CONTESTO DELL'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE DI CREDITI, HA CONCLUSO UN CONTRATTO DI CESSIONE CON INTESA SANPAOLO S.P.A., CODICE FISCALE N. 00799960158, PARTITA IVA N. 1081070 0152, IN VIRTU' DI TALE CONTRATTODI CESSIONE, INTESA SANPAOLO HA CEDUTO, IN BLOCCO E PRO SOLUTO, A YODA SPV S.R.L. E QUEST'ULTIMA HA ACQUI STATO, IN BLOCCO E PRO SOLUTO, UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI, UNITAMENTE A OGNI ALTRO DIRITTO, GARANZIA E TITOLO IN RELAZIONE A TALI CREDITI, INDIVIDUATI COME SPECIFICATO NEL CONTRATTO STESSO. TUTTI I D ETTAGLI DELLA CESSIONE SONO PUBBLICATI SULLA GAZZETTA UFFICIALE, PART E SECONDA N. 145 DEL 12/12/2020 ANNUNZI COMMERCIALI. DAL SOGGETTO CONTRO ORIGINARIO :- GREEN PARK S.R.L CON SEDE IN CAGLIARI,;A): LA PROPRIETA' DELL E UNITA IMMOBILIARI MEGLIO DESCRITTE NEL QUADRO B IMMOBILI UNITA" NEG OZIALE N. UNO (FOGLIO 7 MAPPALE 1464 SUB. 14) ED UNITA NEGOZIALE N,. DUEE (FOGLIO 7 MAPPALE 14564 SUB. 16), PASSAVA ALLA SOCIETA':- AREA URBANA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA CON SEDE IN CAGLIARI IN VIRTU ' DELL'ATTO NOTARILE PUBBLICO DI FUSIONE DI SOCIETA' DEL 26/10/2005 RE P. 65842 DEL DR. SECHI GIANMASSIMO TRASCRITTO IL 09/11/2005 AL N. 40 032/26213. SUCCESSIVAMENTE LA PROPRIETA' DELL' UNI TA' IMMOBILIARE MEGLIO DESCRITTA NELLAUNITA NEGOZIALE N., DUE E (FOG LIO 7 MAPPALE 1464 SUB. 16), PASSAVA DALLA SOCIETA':- AREA URBANA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA CON SEDE IN CAGLIARIAI CONIUGI:- **** Omissis **** - **** Omissis **** IN VIRTU' DELL'ATTO NOTARILE PUBBLICO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA DEL 04/10/2006 REP . 67771/21962 DEL DR. SECHI GIANMASSIMO TRASCRITTO IL 07/10/2006 AINN . 41437/27776.INFINE, IL TRIBUNALE DI CAGLIARI CON

25 / 26
25 di 26

VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DI BENI N. 6788 DEL 21/11/2011, TRASCRITTO IL 25/01/2012 AI NN. 2231/1808, ASSEGNAVA IL DIRITTO DI ABITAZIONE DELLA CASA CONIUGALE (FOGLIO 7 MAPPALE 1464 SUB. 16 IN FAVORE DI **** Omissis ****.

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Cagliari il 26/05/2014

Reg. gen. 10359 - Reg. part. 12879

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: SEZ D NOTA TRASCRIZIONE (ULTERIORI INFORMAZIONI) CREDITO DI EURO 46.204,93 OLTRE INTERESSI E SPESE. NEI CONFRONTI DI **** Omissis **** IL CREDITO LIMITATO A EURO 18.323,16 OLTRE INTERESSI E SPESE

