

CTU

Dott. Ing. Caterina Cocco

Via Milazzo, 106 - 09047 Selargius (Ca)

Cell. 3402374302

CF: CCCC RN79D70B354U

e-mail: cat.cocco@tiscali.it – caterina.cocco@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI R. E. n. 189/2016

GIUDICE ESECUZIONI IMMOBILIARI – DOTT. STEFANO GRECO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Indice:

1. Premessa	pag. 3
2. Definizione dell'incarico	pag. 3
3. Descrizione delle operazioni peritali	pag. 6
4. Risposta ai quesiti peritali	pag. 6
4.1.	pag. 7
4.2.	pag. 7
4.3.	pag. 9
4.4.	pag. 9
4.5.	pag. 9
4.6.	pag. 10
4.7.	pag. 11
4.8.	pag. 11
4.9.	pag. 12
4.10.	pag. 12
4.11.	pag. 12
4.12.	pag. 12
4.13.	pag. 13
4.14.	pag. 13
5. Conclusioni	pag. 13
Distinta pagine e allegati	pag. 15
Allegato A	pag. 16
Allegato B	pag. 20
Allegato C	pag. 42
Allegato D	pag. 43
Allegato E	pag. 45

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Caterina Cocco, nata a Cagliari il 30/04/1979, residente a Selargius con studio professionale a Selargius in via Milazzo n. 106, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al N° 6314, nonché all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Stefano Greco, in data 06/03/2018, ed in data 09/03/2018 prestava giuramento secondo la formula di rito e accettava l'incarico di procedere alla consulenza tecnica di cui all'Esecuzione Immobiliare in epigrafe. La data di inizio delle operazioni peritali è stata il giorno 12/09/2019 alle ore 09:20 presso i luoghi di cui al ricorso.

2. DEFINIZIONE DELL'INCARICO

“Dispone consulenza tecnica sui seguenti quesiti:

1) 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 effettuato 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;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

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

2) 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.);

- 3) accerti la conformista tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevamento 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;
- 4) proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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, quantificando altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanza 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 venefica, 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;
- 6) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) 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;

8) 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 dei 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;

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

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

11) 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;

12) 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;

13) 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 ai bene pignorato;

14) predisponga -quale allegato autonomo- l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.”

3. DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

In data 26/09/2018 alle ore 16:00 si è dato inizio alle operazioni peritali presso i luoghi di cui al ricorso, sito in Cagliari, via Argiolas n. 6. In tale occasione il sottoscritto C.T.U. procedeva al formale inizio della procedura peritale e veniva verificata l'impossibilità di poter accedere presso l'immobile oggetto dei quesiti in quanto la proprietaria non si era presentata all'appuntamento.

Circa due settimane prima della data del sopralluogo ho inviato la comunicazione alle parti ma la raccomandata inviata alla Sig.ra esecutata è stata rifiutata e rispedita al mittente in quanto il destinatario risulta irreperibile.

Nonostante questo il giorno in cui ho programmato il sopralluogo mi sono recata presso l'immobile oggetto di perizia ma, per l'appunto, non ho potuto eseguire le operazioni peritali necessarie e visionare l'immobile solo dall'esterno.

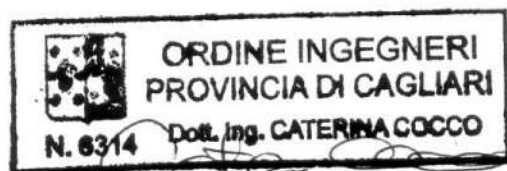
In seguito alla nomina del custode dell'immobile ho stabilito la nuova data del sopralluogo, avvenuto in data 12/09/2019 alle ore 09:20 in cui si è dato inizio alle operazioni peritali presso i luoghi di cui al ricorso, sito in Cagliari, via Argiolas n. 6. In tale occasione il sottoscritto C.T.U. procedeva al formale inizio della procedura peritale alla presenza del delegato custode Gianluca Farre e ad effettuare l'accesso ai luoghi.

In quell'occasione venivano informate le parti presenti sull'oggetto e sulle motivazioni della consulenza tecnica relativa all'Esecuzione Immobiliare, e veniva inoltre data lettura dei quesiti peritali. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a visionare l'immobile, a verificarne lo stato e l'eventuale presenza di corpi di fabbrica abusivi al fine di rispondere in maniera compiuta ai quesiti peritali. Ha inoltre verificato le condizioni dell'unità immobiliare di proprietà della parte e le sue caratteristiche peculiari.

Contestualmente veniva raccolta documentazione fotografica e grafica dei luoghi. Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda all'Allegato A – Documentazione fotografica, l'Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria e Allegato C – Comunicazione esito Istanza Accesso agli Atti del Comune di Cagliari.

Contestualmente si provvedeva ad effettuare, mediante apposito accesso agli atti, le opportune ricerche relative alla situazione urbanistica e amministrativa presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari attraverso la richiesta di visione e copia stralcio dei diversi progetti approvati e catastale dell'unità immobiliare presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Cagliari.

4. RISPOSTA AI QUESITI PERITALI



- 4.1.** *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 effettuato 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;*
- predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- 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 10 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

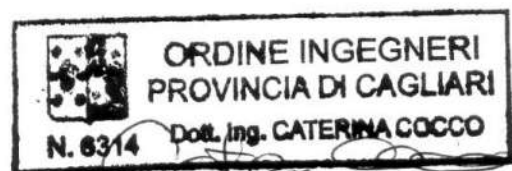
I documenti presenti all'interno del fascicolo depositato hanno fornito gli elementi utili per le ricerche relative all'immobile, tuttavia i documenti assenti, come visure catastali e mappe sono state reperite presso l'Agenzia del territorio della provincia di Cagliari.

Le indagini effettuate hanno prodotto una serie di documenti che vengono completamente riportati all'interno dell'Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria e Allegato C – Comunicazione esito Istanza Accesso agli Atti del Comune di Cagliari. Nonostante le varie ricerche non è stato possibile reperire la documentazione presente presso l'ufficio tecnico del comune di Cagliari in quanto assente e irreperibile come si evince dal documento di risposta dell'ufficio allegato.

- 4.2.** *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.).*

Per quanto sopra richiesto risulta di seguito indicato l'immobile:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



locale commerciale sito a Cagliari nella municipalità di Pirri (CA), via Argiolas, 6, censito al N.C.E.U. sez. urbana B, piano T, al foglio 6 con particella 224, subalterno 4; intestataria dell'immobile è la Sig.ra _____ nata a _____ C.F. _____
(proprietà con quota di 1/1).

Il rione sul quale sorge il locale risulta ben collegato al centro della città di Cagliari da linee di trasporto pubblico urbano e risulta provvisto dell'urbanizzazione secondaria (negozi, botteghe, supermercati, scuole, uffici pubblici).

Superficie catastale: 51,00 mq

Superficie utile di progetto: non determinabile per mancanza di documenti

Superficie lorda di progetto: non determinabile per mancanza di documenti

Superficie utile riscontrata: 39,15 mq

Superficie lorda riscontrata: 49,60 mq

Dal punto di vista urbanistico, presso il P.U.C. di Cagliari, l'edificio di Via Argiolas civ. n. 6, è inserito nell'ambito del Piano Quadro per il recupero del centro storico di Cagliari (PQCS) e Norme Tecniche di Attuazione (NTA) nella zona "A2" Centro storico, e classificata secondo le unità storico-ambientali in b2/p - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato.

Il locale commerciale è adibito a negozio ma è attualmente chiuso; fa parte di un immobile a due piani in stato di apparente abbandono, confina a sud ovest e a nord est con altre proprietà; l'accesso è situato a sud est e a nord ovest non confina con nessuno e si affaccia su un cortile interno; si trova al piano terra il cui accesso è garantito da una serranda che si affaccia direttamente sulla strada via Argiolas.

Il locale si articola nel seguente modo: il locale è diviso in due parti uno antistante e uno retrostante separati da una porta oltre che in altezza da un gradino, sul fondo del locale è presente il servizio sanitario.

Le finiture sono medie ed essenziali con pavimenti in monocottura bicolore, le pareti sono tinteggiate in colore bianco, e il locale principale è rivestito fino ad una altezza di 2,00 m circa con piastrelle di qualità media, è dotato di pompa di calore; il locale intermedio, ha un dislivello rispetto al locale principale accessibile con un gradino, ha la pavimentazione in monocottura monocromatiche ed è completamente tinteggiato di bianco, è dotato di un punto luce sul soffitto; il bagno, è pavimentato e rivestito con piastrelle sino ad un'altezza di 2,30 m, dello stesso tipo del locale intermedio, accessibile con un gradino e dotato di apertura finestrata.

Nel complesso il locale, pur presentandosi con finiture essenziali, e nonostante lo stato di degrado della facciata, internamente verte in buone condizioni manutentive, in cui sono presenti diverse fessurazioni lievi e scrostamento della pittura e zone di umidità dovute allo stato di abbandono e dal fatto che gli infissi sono stati lasciati per lungo tempo aperti, oltre che dall'area di umidità che circonda il punto luce presente sul soffitto del locale intermedio.

Non sono stati rilevati, inoltre, problemi statici.

4.3. Accerti la conformista tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevamento la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I dati riportati nei documenti del pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato.

4.4. Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

La planimetria catastale attuale dell'immobile risulta essere stata depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 16/07/2007, come risulta anche dalla visura catastale per esatta rappresentazione grafica.

La disposizione planimetrica risulta rispondente alla situazione riscontrata durante il sopralluogo.

Fare riferimento agli allegati:

Allegato B: Documentazione catastale e ipotecaria.

Allegato C – Comunicazione esito Istanza Accesso agli Atti Comune di Cagliari.

4.5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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, quantificando altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanza 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 venefica, 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.

L'utilizzazione prevista del bene oggetto di causa risulta essere di tipo commerciale, negozi e botteghe, ricade nella zona A del P.U.C. di Cagliari e più precisamente: è inserito nell'ambito del Piano Quadro per il recupero del centro storico di Cagliari (PQCS) e Norme Tecniche di Attuazione (NTA) nella zona "A2" Centro storico, e classificata secondo le unità storico-ambientali in b2/p - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato.

Il locale commerciale si trova al piano terra di un'abitazione di interesse architettonico in un palazzotto minore.

Non è stato possibile reperire la documentazione presso l'ufficio tecnico del comune di Cagliari poiché, come si evince dall'Allegato C – Comunicazione esito Istanza Accesso agli Atti, non è stato possibile risalire ad alcun fascicolo riconducibile all'immobile oggetto di richiesta di accesso agli atti. Allegato C – Comunicazione esito Istanza Accesso agli Atti del Comune di Cagliari.

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

La scrivente sulla base della tipologia dell'immobile in argomento, costituito da un unico locale commerciale, di ridotte dimensioni e con unico accesso, ritiene che non sia divisibile e pertanto viene costituito un unico lotto.



4.7. 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 congruagli 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.

Il pignoramento ha avuto per oggetto i diritti di piena proprietà pari alla intera quota del locale commerciale.

I beni saranno venduti come lotto unico.

Lotto Unico:

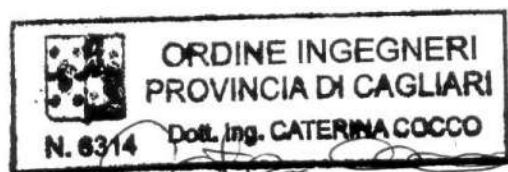
Diritto di 1/1 piena proprietà a favore di _____ (nata a _____ il _____)
CF: _____



4.8. 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 dei 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.

Il bene oggetto di causa risulta libero e inoccupato:

Le chiavi sono in possesso del Custode Giudiziario.



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

Il bene oggetto di causa risulta libero e inoccupato.

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

Sui beni pignorati sussiste il vincolo in base alla legge 1089/39, trovandosi in zona censuaria A – centro storico.

Gli interventi ammessi sono: ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici.

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

Il diritto sui beni del debitore deriva da proprietà, come in riferimento alle visure catastali e alle trascrizioni.

4.12. *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.*

La superficie commerciale, desunta dal rilievo effettuato durante il sopralluogo, è così calcolata:

superficie lorda: 49.60 mq

considerando le quotazioni immobiliari della zona, le quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, e lo stato in cui versa il locale si impone un importo pari a 1.450,00 €/mq.

Da tutto quanto desunto, si stabilisce un valore complessivo pari a:

$$49.60 \text{ mq} \times 1400,00 \text{ €/mq} = 69.440,00 \text{ €}$$

arrotondato a **69.450,00 €**

Da quanto esposto si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene sottoposto ad Esecuzione Immobiliare risulta pari a: **€ 69.450,00** (euro sessantanovemilaquattrocentocinquanta)

4.13. 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 ai bene pignorato.

La proprietà della _____ nata a _____, CF: _____
(proprietà con quota di 1/1), contraddistinta al catasto al Foglio 6 con
particella 224, subalterno 4, non risultano far parte di un Condominio.

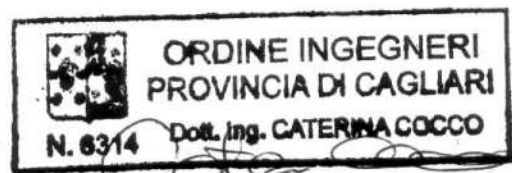
4.14. Predisponga -quale allegato autonomo- l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Si veda Allegato E

5. CONCLUSIONI

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, la sottoscritta Dott. Ing. Caterina Cocco rassegna la presente relazione corredata degli

ASTE
GIUDIZIARIE.it



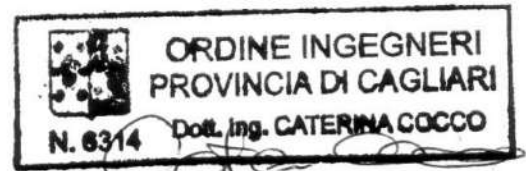
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale ordinario di Cagliari - SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE - C.T.U. – N. 189/2016 R.E.

allegati, rimane in ogni modo a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che saranno eventualmente ritenuti necessari.

Selargius, 18 Febbraio 2020

il C.T.U.
Dott. Ing. Caterina Cocco



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DISTINTA PAGINE E ALLEGATI

Questa relazione è costituita da 15 pagine in formato A4, compresa la presente.

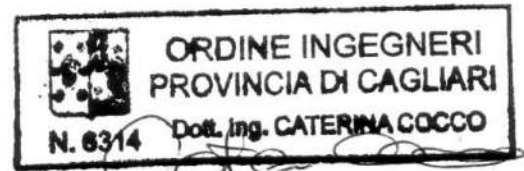
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE

1. Allegato A – Documentazione fotografica
2. Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria
3. Allegato C – Comunicazione esito Istanza Accesso agli Atti del Comune di Cagliari
4. Allegato D – Verbale di inizio lavori
5. Allegato E – APE (Attestato di Prestazione Energetica)

Selargius, 18 Febbraio 2020

il C.T.U.

Dott. Ing. Caterina Cocco



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato A – Documentazione fotografica

N. foto	Descrizione	Immagine
001	Cagliari, Via Argiolas n. 6: facciata fronte strada	
002	Cagliari, Via Argiolas n. 6: locale principale	

N. foto	Descrizione	Immagine
003	Cagliari, Via Argiolas n. 6: locale principale	
004	Cagliari, Via Argiolas n. 6: locale posteriore	

N. foto	Descrizione	Immagine
005	Cagliari, Via Argiolas n. 6: locale posteriore	
006	Cagliari, Via Argiolas n. 6: bagno e locale posteriore	

N. foto	Descrizione	Immagine
007	Cagliari, Via Argiolas n. 6: bagno	
008	Cagliari, Via Argiolas n. 6: apertura finestrata a soffitto nel locale posteriore	

Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria

Documentazione catastale:

Data: 17/05/2018 - Ora: 10.54.20 Segue
Visura n.° T115934 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/05/2018

Dati della richiesta	Comune di CAGLIARI (Codice: B354)
Catasto Fabbricati	Provincia di CAGLIARI
	Sez. Urb.: B Foglio: 6 Particella: 224 Sub.: 4

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1
---	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1	B	6	224	4	C/1	3	40 m²	Totale: 51 m²	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA ANTONIO IGNAZIO ARGHIOLAS n. 6 piano: T.									
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									

Mappali Terreni Correlati
Sezione D - Foglio 6 - Particella 224

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/2008									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1	B	6	224	4	C/1	3	40 m²		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2008 protocollo n. CA0386226 in atti dal 16/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30495.1/2008)
Indirizzo: VIA ANTONIO IGNAZIO ARGHIOLAS n. 6 piano: T.									
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									



Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 17/05/2018 - Ora: 10.54.21 Segue

Visura n.: T115934 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/05/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1	B	6	224	4	3		C/1	3	40 m ²		Euro 923,42
VIA ANTONIO IGNAZIO ARGIOLOS n. 6 piano: T;											
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).											
VARIAZIONE del 16/07/2007 protocollo n. CA0464365 in atti dal 16/07/2007 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 48245.1/2007)											
Indirizzo Annotazioni											

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	B	6	224	4	3		C/1	3	28 m²		Euro 646,40	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2004 protocollo n. CA0311955 in atti dal 06/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19056.1/2004)
Indirizzo					VIA ANTONIO IGNAZIO ARGIOLOS n. 6 piano: T. 2							

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1	B	6	224	4	3		C/1	3	28 m²		Euro 646,40 L. 1.251.600
VIA ARGIOLOS n. 6 piano: T;											
VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO											
Indirizzo Notifica											
				Partita		1048538		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1	B	6	224	4	3		C/1	3	28 m ²		L. 793
VIA ARGIOLOS n. 6 piano: T.											
VARIAZIONE del 06/11/1991 in atti dal 05/12/1998 VAR INT (n. 1016C1.1/1991)											
Indirizzo											



Visura storica per immobile

Data: 17/05/2018 - Ora: 10.54.21 Segue
Visura n.: T115934 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/05/2018

Notifica	-	Partita	1048538	Mod.58	-
----------	---	---------	---------	--------	---

Situazione degli intestati dal 03/05/2005

N.	1	a nata a	3	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	(1) Proprieta' per 1/1				
DONAZIONE ACCETTATA (n. 10339/1/2005)					

Situazione degli intestati dal 06/09/1995

N.	1	3 nata i	il 20/06/1939	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 03/05/2005				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/09/1995 protocollo n. 471876 Voltura in atti dal 18/11/2003 Repertorio n. 25730 Rogante: DE RISO LUTGI Sede: CAGLIARI Registrazione: UR Sede: CAGLIARI n. 6401 del 22/09/1995 VENDITA (n. 9692/1/1999)					

Situazione degli intestati dal 18/12/1992

N.	1	a nata i	il 26/10/1937	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	(1) Proprieta' fino al 06/09/1995				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1992 protocollo n. 202103 Voltura in atti dal 21/05/2001 Repertorio n. 22644 Rogante: LUTGI DE RISO Sede: CAGLIARI Registrazione: UR Sede: CAGLIARI n. 9480 del 28/12/1992 COMPRAVENDITA (n. 4156/1/1994)					

Situazione degli intestati dal 06/11/1991

N.	1	a nata a	il 06/11/1991	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 19/07/1989				
VARIAZIONE del 06/11/1991 in atti dal 05/12/1998 Registrazione: VAR.INT (n. 1016C1/1/1991)					

Situazione degli intestati dal 19/07/1989

N.	1	nato a	il 19/07/1989	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	(1) Proprieta' fino al 18/12/1992				
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/07/1989 protocollo n. 76894 Voltura in atti dal 25/07/1989 DECRETO DI TRASFERIMENTO (n. 5905/1/1991)					

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/11/1995

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	6	224	4	3	3	C/1	3	28 m²	L. 1.251.600	COSTITUZIONE del 18/11/1995 in atti dal 18/11/1995 MANCATA ACQUISIZIONE IN FASE DI IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 2282C1/1995)

Indirizzo: VIA ARGIOLOS n. 6 piano: T;



Visura storica per immobile

Data: 17/05/2018 - Ora: 10.54.21 Fine

Visura n.: T115934 Pag: 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/05/2018

Notifica		-	Partita	37432	Mod.58	-
Situazione degli intestati dal 18/12/1992						
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	PILI Natalina nata a CAGLIARI il 26/10/1937				(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 06/11/1991	
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1992 Trascrizione in atti dal 28/05/1998 Repertorio n.: 22644 Rogante: LUIGI DE RISO Sede: CAGLIARI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 19945.1/1992)						

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data: 17/05/2018 - n. T144776 - Richiedente: CCCCRN79D70B354U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cagliari	Dichiarazione protocollo n. CA0464365 del 16/07/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cagliari Via Antonio Ignazio Argiolas		civ. 6 N. 1242
	Identificativi Catastali: Sezione: B Foglio: 6 Particella: 224 Subalterno: 4	Compilata da: Piludu Andrea Iscritto all'albo: Periti Edili Prov. Cagliari	

Scheda n. 1 Scala 1:200

P.T. Hm=3,15 mt

W.C. H=3,00 mt
 Loc. Commerciale H=3,10 mt
 Locale Commerciale H=3,35 mt
 Via Antonio Ignazio Argiolas

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2018 - n. T144776 - Richiedente: CCCCRN79D70B354U
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2018 - Comune di CAGLIARI (B354) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 6 - Particella: 224 - Subalterno: 4 - VIA ANTONIO IGNAZIO ARGIOLAS n. 6 piano: T;

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale ordinario di Cagliari - SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE - C.T.U. - N. 189/2016 R.E.

Data: 17/05/2018 - n. T118690 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cagliari	
Compilato da: Granara Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cagliari N. 923		ASTE GIUDIZIARIE.it 	
Comune di Cagliari	Protocollo n. CA0108327 del 06/05/2005		
Sezione: B Foglio: 6 Particella: 224	Tipo Mappale n. del		
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

ELABORATO PLANIMETRICO scala 1:500
MAPP. 224

ASTE GIUDIZIARIE.it

piano terra

15

16

ASTE GIUDIZIARIE.it

piano terra

15

16

LEGENDA

sub 15 - locale commerciale al P.T.
sub 16 - locale commerciale al P.T.

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2018 - n. T118690 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

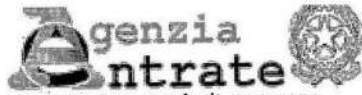
ASTE GIUDIZIARIE.it

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2018 - Comune di CAGLIARI (B354) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 6 - Particella: 224 - Elaborato planimetrico

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale ordinario di Cagliari - SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE - C.T.U. - N. 189/2016 R.E.

Documentazione ipotecaria



Direzione Provinciale di CAGLIARI

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ministero delle Finanze - Conservatoria di CAGLIARI

Rilascio di Copia

Protocollo n. CA 79619 del 201

Pag. 1 - segue

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5058

Registro particolare n. 498

Data di presentazione 05/03/1996

MOD. 301
MODULARE
P. TASSE
14

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI *Cagliari*

NOTA DI ISCRIZIONE

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 5 MAR. 1996	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 5	N. DI REGISTRO GENERALE 5058	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 498
--	---	--	--

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO

FORMA DEL TITOLO Atto notarile pubblico	DESCRIZIONE
ESTREMI DEL TITOLO DATA 29 02 96 NUMERO DEL REPERTORIO 26209	
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE CAGLIARI	COGNOME E NOME (SOPRADE DESIGNAZIONE) LUIGI DE RISO PROVINCIA (BOLLO) CA

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

SPECIE DELL'IPOTECA O DEL PRIVILEGIO Ipoteca volontaria	DESCRIZIONE Concessione a garanzia di mutuo condizionato	CODICE 170
DERIVANTE DA IPOTECARIA		
PRESENZA DI CONDIZIONE IRRISOLUTIVA	TASSO INTERESSE ANNUALE 12,35 % TASSO INTERESSE SEMESTRALE 5,995 % IMPORTO INTERESSE	
SOMMA GARANTITA 50.000.000	SPESE ACCESSORI ED INTERESSI DI MORIA 120.000.000	
TEMPO DI ESIGIBILITÀ DEL CREDITO DURATA 10	DECORRENZA AMMORTAMENTO	N. TITOLI DI CREDITO GARANTITI

ALTRI DATI

ELENCO MACCHINARI E PERTINENZE ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	BARRARE LA CASELLA IN CASO DI PRESENZA DI ELENCO MACCHINARI, ATTREZZATURE, SCORTE, PRODOTTI
PARTI LIBERE NEL QUADRO DI RIFERIMENTO A:	QUADRO A ☒ QUADRO B ☐ QUADRO C ☐
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA QUELLO DELL'UFFICIO O AUTORIA EMITTENTE)	COGNOME E NOME

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO DI PAGINE 4	IMPOSTA IPOTECARIA L.	 30 000 30 000	ESEGUITA LA FORMALITÀ. ESATTE LIRE
NUMERO DI UNITÀ REGISTRALE	PENA PECUNIARIA L.		
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	BOLLO L.		
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	DIRITTO SCITTURATO L.		
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ANT. N.	TASSA IPOTECARIA L.		IL CONSERVATORE IL CONSERVATORE TIMBRO A CALENDARIO
PRENOT. A DEBITO CERTO ANT. N.	TOTALE GENERALE L.		

Firmato Da: CHESSA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78425493168-00-0599b1ee673e802705



Ministero delle Finanze - Conservatoria di CAGLIARI

Pag. 2 - segue

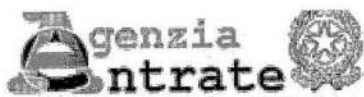
Data di presentazione 05/03/1996

PRODOTTORE DELL'IMMOBILE	INTESSO, VALORE PER UNITA' DELL'IMMOBILE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE		DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE	
		IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITA' IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (con riferimento a quale atto?)			

[illegible]

**QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE
INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 1 UTILIZZATI**

Firmato Da: CHESSA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78425493f8c0c0599b1ea673e802706



Direzione Provinciale di CAGLIARI

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ministero delle Finanze - Conservatoria di CAGLIARI

Rilascio di Copia

Protocollo n. CA 79619 del 201

Pag. 3 - segue

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5058

Registro particolare n. 498

Data di presentazione 05/03/1996

QUADRO C-SOGGETTI

COGNOME	NOME	MF	OG	MM	AA	COMUNE	PROV.
1	1					SASSARI	SS
DESCRIZIONE							PROV.
1/1							SS
DESCRIZIONE							PROV.
Proprietà							SS

A FAVORE

COGNOME	NOME	MF	OG	MM	AA	COMUNE	PROV.
1	1					SASSARI	SS
DESCRIZIONE							PROV.
1/1							SS
DESCRIZIONE							PROV.
Proprietà							SS

CONTRO

COGNOME	NOME	MF	OG	MM	AA	COMUNE	PROV.
1	1					SASSARI	SS
DESCRIZIONE							PROV.
1/1							SS
DESCRIZIONE							PROV.
Proprietà							SS

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

COGNOME	NOME	MF	OG	MM	AA	COMUNE	PROV.
1	1					SASSARI	SS
DESCRIZIONE							PROV.
1/1							SS
DESCRIZIONE							PROV.
Proprietà							SS

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE
INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 3 UTILIZZATI





Direzione Provinciale di CAGLIARI

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ministero delle Finanze - Conservatoria di CAGLIARI

Rilascio di Copia

Protocollo n. CA 79619 del 201

Pag. 4 - segue

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5058

Registro particolare n. 498

Data di presentazione 05/03/1996

QUADRO D

DESCRIZIONE DELLA CONDIZIONE RISOLUTIVA CUI È SOTTOPOSTA L'IPOTECA E/O DEI TITOLI DI CREDITO ALLEGATI E/O DEL DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO OVVERO ALTRI ASPETTI CHE SI RITENE UTILE PUBBLICARE

La parte mutuataria per sé e successori, solidalmente ed indivisibilmente fra tutti e per gli aventi causa, si obbliga a rimborsare il mutuo entro la durata massima di anni 10 oltre il periodo di preammortamento. La stessa parte mutuataria consente ipoteca a favore della Banca di Sassari S.p.A. sopra gli immobili cauzionali meglio indicati in atto per la complessiva somma di lire 120.000.000 la quale comprende il capitale mutuatato, gli interessi anche di preammortamento che, ai soli fini dell'iscrizione ipotecaria, si determinano nella misura del 5,995% semestrale (12,35% effettivo annuo) fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui all' art. 3 del contratto di mutuo, l'ammontare di tutte le semestralità che rimanessero insolute, gli interessi di mora nella misura stabilita nell' art. 4 del contratto di mutuo, il rischio di cambio nel caso di utilizzo di provvista riveniente dal mercato estero; comprende inoltre le eventuali spese giudiziali, i premi di assicurazione, le imposte e qualunque altra somma possa rappresentare un credito della Banca in dipendenza del presente titolo.

La somma iscritta si intende aumentata di pieno diritto sino a concorrenza dell'intero importo dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione giusta il terzo comma dell'art. 39 del decreto legislativo 1 settembre 1993 n. 385, solo per i mutui a tasso variabile. Per l'esecuzione del contratto in oggetto e ad ogni effetto, la Banca mutuante elegge domicilio nella sua sede amministrativa in Sassari, viale Mancini n. 2 e la parte mutuataria comparsa in Cagliari Pirri, presso gli immobili ipotecati in via Argiolas n. 6 o in difetto presso la Segreteria del comune di Cagliari Pirri.

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE
INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 4 UTILIZZATI

FIRMA DEL RICHIEDENTE

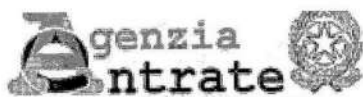
Katia Oggiano

RISERVATO ALL'UFFICIO PER ANNOTAZIONI

DATA	N. PARTICOLARE	DESCRIZIONE E FIRMA
GG MM AA		
21-6-96	2225	Intestazione a ralele IL CONSERVATORE REGG. 1946 (D.ssa Silvana Lai)

Firmato Da: CHESSE ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78425493f8c0c0599b1ea673e802706





Direzione Provinciale di CAGLIARI

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ministero delle Finanze - Conservatoria di CAGLIARI

Rilascio di Copia

Protocollo n. CA 79619 del 201

Pag. 5 - Segue

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5058

Registro particolare n. 498

Data di presentazione 05/03/1996

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 21/06/1996

Registro particolare n. 2225

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

Nota disponibile con dati parziali

Registro generale n. 13309

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

ISCRIZIONE presentata il 25/02/2016

Registro particolare n. 586

Tipo di atto:

Registro generale n. 4632

0670 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO



Firmato Da: CHESSA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7842549318c0c059911eaf673e802706



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale ordinario di Cagliari - SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE - C.T.U. - N. 189/2016 R.E.



Direzione Provinciale di CAGLIARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Rilascio di Copia

Protocollo n. CA 79619 del 2016
Pag. 6 - Fine



La presente copia consta di 6 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio
ISCRIZIONE del 05/03/1996 - Reg. Particolare 498 Reg. Generale 5058
Si rilascia in carta bollata per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di: INDICE SRL

Elementi per la liquidazione

- Numero di pagine complessive: 6

Totale per tributo in EURO

Tassa ipotecaria	10,00
Imposta di bollo	32,00

Il presente prospetto di liquidazione non costituisce quietanza.



Firmato Da: CHESSA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 784254931f8-c0c0599b1eaf673e802706





Direzione Provinciale di CAGLIARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13655
Registro particolare n. 10353
Presentazione n. 40 del 20/05/2016

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00		
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Tassa ipotecaria	€ 40,00	Sanzioni amministrative	-

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 16324

Protocollo di richiesta CA 73359/1 del 2016



Il Conservatore
Conservatore M. S. LUCIANA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	
Data	10/05/2016	Numero di repertorio 2334/2016
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO	Codice fiscale 92110450928

Sede CAGLIARI (CA)

Titolo depositato in originale SI

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente	INDICE S.R.L. X C/O BANCA DI SASSARI S.P.A.
Codice fiscale	03499020927
Indirizzo	09123 CAGLIARI - VIA CAPRERA N. 1

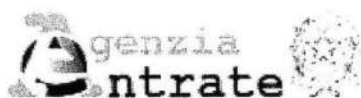
Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1





Direzione Provinciale di CAGLIARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13655
Registro particolare n. 10353
Presentazione n. 40 del 20/05/2016

Pag. 2 - Fine

Immobile n. 1				
Comune	B354 - CAGLIARI (CA)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	B Foglio 6	Particella	224	Subalterno 4
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza	-	
Indirizzo	VIA ARGOLAS			N. civico 6
Piano	T			

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale BANCA DI SASSARI S.P.A.
Sede SASSARI (SS)
Codice fiscale 01583450901
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome _____ Nome _____
Nata il _____ a _____
Sesso F Codice fiscale _____
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

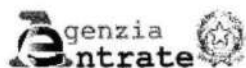
Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

A MAGGIOR PUBBLICITA' SI PRECISA QUANTO SEGUE: QUADRO A. CREDITO PARI AD EURO 20.684,32, SALVO ERRORE O MIGLIOR CONTEGGIO, OLTRE AGLI INTERE SSI MATURATI E MATURANDI AL TASSO CONTRATTUALE DA OGNI SINGOLA SCADENZA AL SALDO, NEI LIMITI COMUNQUE DELLA L. 108/96, E AD OGNI ACCESSORIO, ALLE SPESE DI NOTIFICA E ALLE SUCCESSIVE OCCORRENDE, ULTERIORI INTERE SSI SPESE ED ONORARI. DETTO CREDITO E' GARANTITO DA IPOTECA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI - TERRITORIO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 5 MARZO 1996 AI NN. 5058/498 E RINNOVATA IN DATA 25 FEBBRAIO 2016 AI NN. 4632/586.

Firmato Da: CHESSA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 416033b034180e152998ec4d0b5274e





Direzione Provinciale di CAGLIARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Altra certificazione

Certificato n.ro CA 75368 anno 2016
Pag. 1 - Fine

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

**Nota di trascrizione Registro particolare 10353 del 20/05/2016
(Verbale di pignoramento di immobili)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo 20/05/1996 - 20/05/2016, menzione negativa.



IL CONSERVATORE

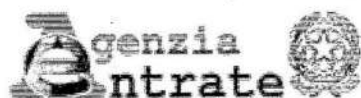
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CHESSA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 416033b034180e152998ec4a0db5274e



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ufficio provinciale di CAGLIARI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di iscrizione

Registro generale n. 4632
- Registro particolare n. 586
Presentazione n. 17 del 25/02/2016

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 35,00	
	Imposta ipotecaria	-	Imposta di bollo
	Tassa ipotecaria	€ 35,00	Sanzioni amministrative

Esenzione da imposta ipotecaria ai sensi di DPR 29/09/1973, n.601 art.15 e seguenti

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 35,00 (Trentacinque/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 5936
Protocollo di richiesta CA 28446/1 del 2016



Il Conservatore
Gerente BONTIGLIO ANGELA MARIA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	29/02/1996	Numero di repertorio 26209
Notaio	LUIGI DE RISO	Codice fiscale DRS LGU 39C15 B354 J
Sede	CAGLIARI (CA)	
Titolo depositato in originale	SI	

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA IN RINNOVAZIONE	
Derivante da	0670 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATA	
Capitale € 30.987,41	Tasso interesse annuo 12,35%	Tasso interesse semestrale 5,995%
Interessi -	Spese € 30.987,41	Totale € 61.974,83

Altri dati

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 498 del 05/03/1996
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente INDICE S.R.L. X C/O BANCA DI
SASSARI S.P.A.
Codice fiscale 03499020927
Indirizzo VIA CAPRERA N. 1 - 09123 CAGLIARI

Dati riepilogativi

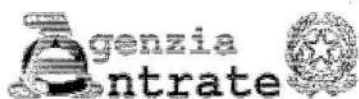
Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili



Firmato Da: CHESSA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7842549310500059901ea673e802706





Ufficio provinciale di CAGLIARI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di iscrizione

Registro generale n. 4632
Registro particolare n. 586
Presentazione n. 17 del 25/02/2016

Pag. 2 - Fine

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	B354 - CAGLIARI (CA)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	B	Foglio 6	Particella 224	Subalterno 4
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE		Consistenza	40 metri quadri
Indirizzo	VIA ANTONIO IGNAZIO ARGOLAS			N. civico 6
Piano	T			

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale BANCÀ DI SASSARI S.P.A.
Sede SASSARI (SS)
Codice fiscale 01583450901
Domicilio ipotecario eletto SASSARI - VIALE MANCINI N. 2
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome
Nome
Nata il
Sesso F Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ'
Per la quota di 1/1
Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
Cognome
Nome
Nata il
Sesso F Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

QUADRO A.LA PRESENTE FORMALITA' E' IN RINNOVAZIONE DI QUELLA PUBBLICATA IN DATA 5 MARZO 1996 AI NN. 5058/498.GLI IMPORTI ESPRESSI IN EURO NELLA PRESENTE FORMALITA' CORRISPONDONO ESATTAMENTE AGLI IMPORTI INDICATI IN LIRE NELLA FORMALITA' DI RIFERIMENTO:- CAPITALE EURO 30.987,41 PARI A LIRE 60.000.000;- SPESE EURO 30.987,41 PARI A LIRE 60.000.000;- TOTALE EURO 61.974,83 PARI A LIRE 120.000.000.QUADRI B E C.L'IMMOBILE DI CUI AL "QUADRO B" DELLA PRESENTE E' PERVENUTO ALLA SIGNORA IN VIRTU' DELL'ATTO DI DONAZIONE A ROGITO DOTT. ORESSA CLAUDIA PERRA IN DATA 3 MAGGIO 2005, REPERTORIO N. 3.179, TRASCritto IL 5 MAGGIO SUCCESSIVO AI NN. 15292/10339.SI RICHIEDE LA TASSAZIONE AGEVOLATA AI SENSI DEL D.P. R. N. 601/1973.

Firmato Da: CHESSA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78425493f86cd0599b1ea673e802706



ASTE
GIUDIZIARIE.it

CERTIFICATO NOTARILE LEGGE 3 AGOSTO 1998 N. 302

Ill.mo Signor Giudice
delle Esecuzioni del
Tribunale di Cagliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE
BANCA DI SASSARI S.p.A./

Per incarico di INDICE s.r.l. con sede in Cagliari, alla via Caprera n. 1 - C.F. 03499020927.

Beni pignorati (dati desunti dalla nota di trascrizione del pignoramento):

in Comune di Cagliari: N.C.E.U.:
negozio sito in via Argiolas n. 6 distinto al foglio B/6 mappale 224 sub. 4, nat. C1, piano T;--

Io sottoscritto dott. GIANMASSIMO SECHI, Notaio in Cagliari, consultati i registri dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio, dal ventennio sino a tutto il 20 maggio 2016,

CERTIFICO

• che dall'esame dei registri, documenti e certificati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio, Servizi Catastali, i beni pignorati risultano attualmente individuati con i seguenti estremi catastali:

Pag. 1

Firmato Da: CHESSE ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 416033b034180e152998ec4a0db5274e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

in Comune di Cagliari:-----

N.C.E.U.:-----

- foglio B/6 mappale 224 sub. 4 via Antonio Ignazio Argiolas n. 6, piano T, cat. C/1, classe 3^a, consistenza mq. 40, sup. catastale totale mq. 51, rendita catastale euro 923,42, variazione del 9 novembre 2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;-----

in Catasto intestato alla ditta:---

nata a -----

proprietà per 1/1;-----

- che dall'esame dei registri, note e annotazioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio, risulta quanto segue:-----

TRASCRIZIONI1) 22.654/15.436 del 15 settembre 1995:

compravendita a rogito dottor Luigi De Riso, in data 6 settembre 1995, repertorio n. 25.730,

a favore: -----

- intero proprietà (bene personale);

contro: -----

- intero proprietà (bene personale);-----

Immobili:

in Comune di Cagliari:-----

N.C.E.U.:-----

negozio sito in via Argiolas distinto al foglio D/6 mappale 224 sub. 4, nat. C1;-----

2) 15.292/10.339 del 5 maggio 2005:

donazione a rogito dottoressa Claudia Perra, in data 3 maggio 2005, repertorio n. 3.179,-----

a favore: -----

nata a -----

- intero proprietà;-----

contro: -----

nata a -----

- intero proprietà (separazione di beni);-----

Immobili:

in Comune di Cagliari:-----

N.C.E.U.:

negozio sito in via Argiolas n. 6 distinto al foglio B/6 mappale 224 sub. 4, nat. C1, mq. 28, piano T;--

N.B.: sono presenti altri immobili (omissis).--

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**1) 5.058/498 del 5 marzo 1996:**

ipoteca volontaria di lire 120.000.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato di lire 60.000.000, della durata di anni 10, a rogito dottor Luigi De Riso, in data 29 febbraio 1996, repertorio n. 26.209,--

a favore:**Banca di Sassari S.p.A.** - Sassari - C.F. 01583450901 - intero proprietà.--

La Banca ha eletto domicilio in Sassari, viale Mancini;--

contro:

data a

intero proprietà;--

Immobili:

in Comune di Cagliari:--

N.C.E.U.:

negozio sito in via Argiolas distinto al foglio D/6 mappale 224 sub. 4, nat. N;--

Annotazione di "Erogazione a saldo" pubblicata in data 21 giugno 1996 ai nn. 13.309/2.225;--

2) 4.632/586 del 25 febbraio 2016:

ipoteca in rinnovazione di euro 61.974,83, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato di euro 30.987,41, a rogito dottor Luigi De Riso, in data 29 febbraio 1996, repertorio n. 26.209, riferita all'iscrizione pubblicata in data 5 marzo 1996 al n. particolare 498,--

a favore:**Banca di Sassari S.p.A.** - Sassari - C.F. 01583450901 - intero proprietà.--

La Banca ha eletto domicilio in Sassari, viale Mancini n. 2;--

contro:

intero proprietà;--

intero proprietà;--

Immobili:

in Comune di Cagliari:--

N.C.E.U.:

negozio sito in via Antonio Ignazio Argiolas n. 6 distinto al foglio B/6 mappale 224 sub. 4, nat. C1, mq. 40, piano T;--

3) 13.655/10.353 del 20 maggio 2016:-----

verbale di pignoramento immobili, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari, in data 10 maggio 2016, repertorio n. 2.334/2016, per un credito di euro 20.684,32,-----

a favore:-----

Banca di Sassari S.p.A. - Sassari - C.F. 01583450901 - intero proprietà;-----

contro:-----

----- intero proprietà;-----

Immobili:-----

in Comune di Cagliari:-----

N.C.E.U.:-----

negozio sito in via Argiolas n. 6 distinto al foglio B/6 mappale 224 sub. 4, nat. C1, piano T;-----

N.B.: le indicazioni in ordine al regime patrimoniale dei soggetti, alla natura di bene personale o meno, allo stato di celibato, vedovanza, separazione e/o divorzio, sono quelle risultanti dalle note.-----

La loro mancanza nel presente certificato significa corrispondente assenza nella relativa nota.-----

Cagliari, 30 maggio 2016.-----

Allegato C – Comunicazione esito Istanza Accesso agli Atti del Comune di Cagliari



COMUNE DI CAGLIARI

Servizio Edilizia Privata
U.O.S. 6 - Accesso agli Atti



caterina.cocco@ingpec.eu



Ing. Caterina Cocco
Via Milazzo 106
09047 - Selargius (CA)

OGGETTO: Comunicazione esito Istanza Accesso agli Atti - prot. 128861 del 16/05/2018, relativa all'immobile sito in Cagliari - Via Argiolas 6.

In riscontro all'istanza di accesso agli atti di cui all'oggetto, da Lei presentata in qualità di CTU per l'immobile sito in Cagliari - Via Argiolas 6, si comunica che, per il suddetto immobile, nonostante le accurate e scrupolose ricerche effettuate nei nostri archivi, con gli elementi da Lei forniti non è stato possibile risalire ad alcun fascicolo ad esso riconducibile.

Cordiali saluti.



Il Funzionario in Po Amministrativa
dott.ssa Ivana Orru' Soggia
originale firmato digitalmente



COMUNE DI CAGLIARI - SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - VIALE TRIESTE N. 141 - 09123 CAGLIARI
FAX 070 6776051 - PEC: protocollo generale@comune.cagliari.legalmail.it



Allegato D - Verbale di inizio lavori

VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Contenzioso n° ~~024/2016~~ 189/2016

VERBALE OPERAZIONI PERITALI

L'anno duemiladiciannove il giorno dodici del mese di settembre alle ore 9:20 io sottoscritto Ing. Caterina Cocco, nominata CTU nel procedimento in oggetto, sono intervenuta sui luoghi di causa in Cagliari, via Argiolas n. 6, presso il locale di proprietà della sig.ra

sono presenti:

Istituto Vendite Giudiziarie: GIANLUCA FARRÉ ;

altri convenuti: _____

Dopo aver dato lettura dei quesiti posti, di cui al Verbale d'Udienza, ho dato corso alle operazioni peritali.

Alla presenza continua degli intervenuti, ho effettuato ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici e fotografici.

Descrizione dei luoghi: CORRISPONDENZA TRA PIANI CATASTALI
E SPERANCO VISIVO - RISULTA DA VERIFICHE
LOCALI PRINCIPALI:

PLACCAZIONI TUTTO IL LOCALE R2 203 - 34x102
PANNA. INT. DISegnato GTO
PORPA DI CALORE - 1 CAMPANA CENTRALE
BAGNO - 10x12 - 20x20
FINESTRA

LOCALE INTERNO + 6cm DISCUOLO
BATTISCOPA

SARRE

- LOCALE INTERNO 3 WC STESSO PAVIMENTO
30x30 cm

- PUNTO WC 3 AFFRITO LOCALE INTERNO

- INASS TRA BAGNO 3 LOCALE INTERNO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Viene richiesto alle parti se intendono inserire o sottolineare qualcosa all'interno del presente verbale
I presenti intendono/non intendono inserire osservazioni

Viene fatta lettura del presente verbale ai presenti che sottoscrivono
Alle ore 12.00 si chiudono le operazioni peritali

Catania
Giala Fenu

Allegato E – APE (Attestato di Prestazione Energetica)

Allegato a parte

