



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA
DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 198/2018

PROMOSSA DA I.N.P.S.



CONTRO IL SIG. 



Ill.ma Signora Cocco Dott.ssa Silvia, Giudice dell'Esecuzione in epigrafe.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA

DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 198/2018

PROMOSSA DA I.N.P.S.

CONTRO IL SIG. [REDACTED]

Ill.ma Signora Cocco Dott.ssa Silvia, Giudice dell'Esecuzione in epigrafe

OGGETTO: FOGLIO RIASSUNTIVO DATI C.T.U.

L'UNITÀ IMMOBILIARE È *ABITAZIONE PRINCIPALE* PER L'ESECUTATO, PERCIÒ SINO AL 30/06/2021, NON SI È POTUTO COMPIERE SOPRALLUOGHI NELL'UNITÀ IMMOBILIARE. È STATO COMPIUTO UN SOPRALLUOGO IN DATA 14/09/2020 SUGLI IMMOBILI DI PERTINENZA, GARAGE AL SOTTOPIANO E POSTO AUTO ALL'APERTO, DELLA UNITÀ IMMOBILIARE.

1	INFORMATIVA PER IL DEBITORE	SPEDITA IL 04/05/2020 CON RACC. A/R
2. a	VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.	NON MANCANTE E IDONEA
2. b	ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	LE COPIE IN ALLEGATI: ALL.TO n° 1
NOTA DI ISCRIZIONE: DATI RELATIVI AL TITOLO: ATTO NOTARILE PUBBLICO DATA 06/06/2012; REGISTRO GENERALE N. 15142. REGISTRO PARTICOLARE N. 1711. PUBBLICO UFFICIALE EMITTENTE: NOTAIO VADILONGA MASSIMILIANO DESCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA.		
NOTA DI TRASCRIZIONE: DATI RELATIVI AL TITOLO: ATTO NOTARILE PUBBLICO DATA 06/06/2012; REGISTRO GENERALE N. 15141. REGISTRO PARTICOLARE N. 11932. PUBBLICO UFFICIALE EMITTENTE: NOTAIO VADILONGA MASSIMILIANO DESCRIZIONE: COMPRAVENDITA		
NOTA DI TRASCRIZIONE: DATI RELATIVI AL TITOLO: ATTO GIUDIZIARIO DATA 24/05/2018. REGISTRO GENERALE N. 15237. REGISTRO PARTICOLARE N. 11578. PUBBLICO UFFICIALE: UFFICIALE GIUDIZIARIO - CAGLIARI (CA) DESCRIZIONE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI RICHIEDENTE: I.N.P.S.		
NOTA DI ISCRIZIONE: DATI RELATIVI AL TITOLO: ATTO GIUDIZIARIO. DATA: 25/11/2020.		

REGISTRO GENERALE N. 20048. REGISTRO PARTICOLARE N. 2731.
PUBBLICO UFFICIALE: GIUDICE D PACE - CAGLIARI (CA)
DESCRIZIONE: IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO.
PRESENTAZIONE N. 9 DEL 23/06/2021.

CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI RELATIVAMENTE ALL'ULTIMO VENTENNIO SI

2. c ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE IN ALLEGATI: ALL.TO n° 3

2. d ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

2. e CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO (ACQUISITO DAL C.T.U.) LO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO È: CELIBE.

RAPPORTO DI CONIUGIO NO

NOTIFICAZIONE AL CONIUGE COMPROPRIETARIO NEL PIGNORAMENTO NO

CERTIFICATO DI MATRIMONIO CON INDICAZIONE DELLE ANNOTAZIONI A MARGINE NO

3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO PARAGRAFO 3 DELLA C.T.U.

DESCRIZIONE SINTETICA L'IMMOBILE PIGNORATO È UNA ABITAZIONE RESIDENZIALE IN COMPLESSO CONDOMINIALE, CON GARAGE AL SOTTOPIANO DELL'EDIFICIO E POSTO AUTO SCOPERTO.

4 ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITÀ ATTUALE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO DEL BENE VI È CONFORMITÀ

5 PROCEDURA DI ACCATASTAMENTO DEI FABBRICATI NON ACCATASTATI NO: GLI IMMOBILI SONO ACCATASTATI

6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE ZONA "C": ESPANSIONE RESIDENZIALE
CONFORMITÀ DELLE COSTRUZIONI ALLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE I FABBRICATI SONO CONFORMI ALLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE.

7 POSSIBILITÀ DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI SI RITIENE CHE NON SIA POSSIBILE UNA VENDITA DEGLI IMMOBILI IN DUE O PIÙ LOTTI.

8 INDICAZIONE DEI NOMINATIVI DI EVENTUALI COMPROPRIETARI PARAGRAFO 8 DELLA C.T.U. L'IMMOBILE NON RISULTA AVERE COMPROPRIETARI

9 ACCERTAMENTI SU EVENTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PARAGRAFO 9 DELLA C.T.U. L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO.

10 EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE PARAGRAFO 10 DELLA C.T.U.

	DELLA CASA CONIUGALE	NESSUN PROVVEDIMENTO
11	INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI NON ALIENABILI	PARAGRAFO 11 DELLA C.T.U. L'IMMOBILE NON RISULTA AVERE VINCOLI
12	VERIFICA DI EVENTUALI GRAVAMI DI CENSO, USO CIVICO, OVVERO SE IL DIRITTO SUL BENE SIA DI PROPRIETÀ	PARAGRAFO 12 DELLA C.T.U. IL DIRITTO SUL BENE È DI PROPRIETÀ
13	STIMA DEGLI IMMOBILI	PARAGRAFO 13.2 DELLA C.T.U. GLI IMMOBILI SONO STIMATI IN 272.049,00 €
14	IMPORTI DI SPESE FISSE, SPESE GIÀ DELIBERATE E SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE	PARAGRAFO 14 DELLA C.T.U. VI È DEBITO, NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO OVE SI TROVANO GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, PER UNA SOMMA PARI A 3.695,16 EURO.
15.a	CHECK LIST	PARAGRAFO 15.a DELLA C.T.U. DEPOSITATA IN MODALITÀ TELEMATICA PCT

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sommario

PREMESSA.....	6
1. INVIO ALL'ESECUTATO DELL'INFORMATIVA PER IL DEBITORE PREDISPOSTA DALL'UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.....	11
2.a VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.....	11
2.b ELENCO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI, DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	18
2.c ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CATASTALI.....	19
2.d ACQUISIZIONE ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	19
2.e CERTIFICATO DELLO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO.....	19
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	19
3.1 CONSIDERAZIONI GENERALI SULLO STATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	21
4. DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.....	21
5. AGGIORNAMENTI CATASTALI.....	21
6. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.....	22
CONFORMITÀ DELLE COSTRUZIONI ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE.....	22
7. POSSIBILITÀ DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI.....	22
8. INDICAZIONE DEI NOMINATIVI DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.....	22
9. ACCERTAMENTI SU EVENTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	22
10. EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.....	22
11. INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI NON ALIENABILI.....	23
12. VERIFICA DI EVENTUALI GRAVAMI DI CENSO, USO CIVICO, OVVERO SE IL DIRITTO SUL BENE SIA DI PROPRIETÀ.....	23
13. STIMA DEGLI IMMOBILI.....	23
13.1 METODO E CRITERIO DI STIMA.....	23
13.2 VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI.....	25
14. ACQUISIZIONE DI INFORMAZIONI SUGLI IMPORTI DI SPESE FISSE E SU EVENTUALI SPESE GIÀ DELIBERATE E NON PAGATE, SUGLI IMPORTI DI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE.....	27
15.a CHECK LIST.....	27
15.b FOGLIO RIASSUNTIVO DATI.....	28



PREMESSA

In udienza del 29/03/2020 l'Ill.ma S.V. ha nominato perito d'ufficio relativamente alla causa indicata in epigrafe il sottoscritto Dr. Ing. Stefano Stara, con studio in Pula (CA), via Cavour n.2, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari ed all'Albo C.T.U. del Tribunale Ordinario di Cagliari.

Avendo ricevuto comunicazione PEC, in data 22/04/2020, dell'incarico conferito, il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito, in forma telematica, in data 28/04/2020.

Al sottoscritto perito è stato affidato il seguente incarico:

- 1) Provveda-prima di tutto- ad inviare all'esecutato informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2.a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2.b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- 2.c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 2.d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 2.e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con

indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

4.a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

4.b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene;

4.c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

6.a) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6.b) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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;

6.c) altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il



conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

8.a) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante;

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

9) accerti se il bene è libero oppure occupato dal debitore e suoi familiari (e, di regola, sarà perciò considerato libero al decreto di trasferimento) oppure occupato da terzi; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

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

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

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

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

15.a) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT;

15.b) predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

Invita l'esperto stimatore a comparire all'udienza.



1. INVIO ALL'ESECUTATO DELL'INFORMATIVA PER IL DEBITORE PREDISPOSTA DALL'UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

L'informativa per il debitore è stata inviata, per prima cosa, al debitore stesso tramite raccomandata A/R in data 04/05/2020; tale raccomandata, dopo il periodo di giacenza, è stata rispedita al sottoscritto.

Il giorno 15 settembre 2020, il giorno 14 è stato effettuato il primo sopralluogo negli immobili non costituenti l'abitazione "*principale*" dell'esecutato, lo scrivente ha inviato tramite messaggio "*WhatsApp*" il documento contenente "*L'informativa per il debitore*" all'esecutato.

2.a VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

Dalla verifica effettuata risulta la completezza della documentazione in atti che nel seguito viene riportata:

Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale - ex articolo 567 del codice di procedura civile:

Il sottoscritto Dott. Vincenzo Pistilli Notaio in Olbia, esaminati i documenti ed i registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Della Pubblicità Immobiliare ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, e ex Catasto Terreni e Fabbricati, attesta, che a fare data dal 19 ottobre 1983 a tutto il 31 maggio 2018, relativamente ai soggetti sopra meglio generalizzati, ed ai beni immobili siti nel Comune di Quartu Sant'Elena nella Via Italia, distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 33, mappale 5800 subalterno 33 categoria A/3 di vani 5, piano primo, scala F; Foglio 33, mappale 5800 subalterno 50 categoria C/6 di metri quadri 12; Foglio 33, mappale 5800 subalterno 4 categoria C/6 di metri quadri 12.

I Suddetti immobili fanno parte di un fabbricato edificato su area distinta in Catasto Terreni al Foglio 33 mappale 5800 ente urbano di metri quadrati 2191, risulta essere derivato dalla fusione e accorpamento dei seguenti mappali dello stesso foglio: 5793 (ex mappale 2579 ex mappale 2081 ex mappale 425), 5794 (ex mappale 2560 ex mappale 473), 5795 (ex mappale 2555 ex mappale 472), 5796 (ex mappale 2550 ex mappale 471), 5797 (ex mappale 2572 ex mappale 2079 ex mappale 424), 5798 (ex mappale 2568 ex mappale 2073 ex mappale 423), 5799 (ex mappale 2548 ex mappale 422): sussistono le seguenti pubblicazioni:

Provenienza per [REDACTED]

Atto pubblico rogito dal Notaio Massimiliano Vadilonga in data 06 giugno 2012, repertorio 9961/6780, portante compravendita, trascritto in data 07 giugno 2012 ai numeri 11932 di particolare e 15141 di generale.

La società [REDACTED] con sede legale in Quartu Sant'Elena - partita iva [REDACTED] vende la piena proprietà al Signor [REDACTED] che accetta ed acquista porzioni facenti parte di un maggiore edificio sito nel Comune di Quartu Sant'Elena in Viale Italia, e precisamente acquista le porzioni identificate in Catasto Fabbricati al Foglio 33, mappale 5800 subalterno 33 categoria A/3 della consistenza di vani 5; Foglio 33, mappale 5800 subalterno 50 categoria C/6 di metri quadri 12; Foglio 33 mappale 5800 subalterno 4 categoria C/6 di metri quadri 19.

Si precisa che sono esclusi dal condominio e restano di proprietà della società venditrice "[REDACTED]": l'intero piano interrato comune all'intero complesso con le relative rampe d'accesso; il cortile destinato a parcheggi; tutte le terrazze sovrastanti tutti i corpi scala con eccezione delle torrette sovrastanti i vani scala, ove sono ubicate le antenne tv, che restano di proprietà condominiale.

È altresì comune a tutti i corpi scala l'autoclave. La società venditrice si è riservata inoltre i seguenti diritti: di accedere ai tetti di copertura dell'edificio anche a mezzo di scale infisse a muro onde ispezionare e riparare gli impianti, pompe di calore, le insegne, etc. che siano posti sul tetto e sui cornicioni; di installare insegne luminose per conto proprio o di terzi sia nelle coperture dell'edificio sia nelle parti perimetrali esterne, sia nei pilastri e nelle pensiline, tale diritto può venire trasferito ai singoli acquirenti o a terze persone.

Le parti hanno precisato che la vendita in oggetto è disciplinata oltre che dagli obblighi, servitù e diritti nascenti da questo atto anche da quelli tutti che nasceranno dal regolamento di condominio nel quale saranno esattamente determinati gli enti condominiali, le tabelle millesimali, i diritti e gli obblighi spettanti ai singoli condomini, regolamento che la parte acquirente si obbliga ad osservare integralmente, per sé ed i propri aventi causa, la società venditrice, ferma la consistenza delle unità immobiliari compravendute, si è riservata di apportare, a suo insindacabile giudizio, tutte le modifiche che saranno suggerite da motivi tecnici o di pratica utilizzazione sia alle singole unità immobiliari che alle parti condominiali interne ed esterne, salva la necessità delle autorizzazioni comunali, ove prescritte. La parte acquirente si è obbligata espressamente a non

apportare alle unità immobiliari oggetto della vendita che si trascrive alcuna modifica esterna, e pertanto non potrà modificare gli infissi esterni, chiudere eventuali spazi con vetrate o altri sistemi, variare la pittura ai muri esterni.

La stessa ha riconosciuto che le unità immobiliari di cui al quadro "b" sono state in ogni loro parte realizzate ed ultimate in piena e totale conformità agli accordi anche verbali intervenuti con la parte venditrice; ha dichiarato di non avere alcuna eccezione da muovere circa la costruzione, per quanto riguarda le disposizioni della legge n. 447/1995 e del d.lgs. 192/2005, per le rifiniture e quant'altro, anche per gli impianti e la relativa funzionalità.

Provenienze per [REDACTED]

Atto pubblico rogito dal Notaio Alberto Floris in data 06 settembre 2005, repertorio 62053, portante compravendita, trascritto in data 12 settembre 2005 ai numeri 21805 di particolare e 32517 di generale.

I Signori [REDACTED]

[REDACTED], vendono alla società [REDACTED] con sede legale in Quartu Sant'Elena - partita iva [REDACTED] che accetta ed acquistala quota di 430/1000 della piena proprietà sul terreno sito nel Comune di Quartu Sant'Elena località Staineddus, distinto in Catasto Terreni al foglio 33 mappale 2548 di metri quadrati 119, mappale 2568 di metri quadrati 130, mappale 2572 di metri quadri 357, mappale 2550 di metri quadri 422, mappale 2555 di metri quadri 427, mappale 2560 di metri quadri 728, mappale 2579 di metri quadri 8.

Quanto venduto dai signori [REDACTED] è pervenuto per atto pubblico rogito dal Notaio Alberto Floris in data 24 maggio 1994, repertorio 34356, portante compravendita, trascritto in data 02 giugno 1994 ai numeri 7678 di particolare e 11595 di generale.

Atto pubblico rogito dal Notaio Alberto Floris in data 07 aprile 2004, repertorio 58774/29898, portante compravendita, trascritto in data 28 aprile 2004 ai numeri 10930 di particolare e 15553 di generale.

Il Signor [REDACTED] nato a [REDACTED], vende alla società [REDACTED] con sede legale in Quartu Sant'Elena - partita iva [REDACTED], che accetta ed acquista la quota di 310/1000 della piena proprietà sul terreno sito nel Comune di Quartu Sant'Elena località Staineddus, distinto in Catasto Terreni al foglio 33 mappale 2548 di metri quadrati 119, mappale 2568 di metri quadrati

130, mappale 2572 di metri quadri 357, mappale 2550 di metri quadri 422, mappale 2555 di metri quadri 427, mappale 2560 di metri quadri 728, mappale 2579 di metri quadri 8.

Quanto venduto dal Signor [REDACTED] è pervenuto per atto pubblico rogito dal Notaio Alberto Floris in data 24 maggio 1994, repertorio 34356, portante compravendita, trascritto in data 02 giugno 1994 ai numeri 7678 di particolare e 11595 di generale.

Atto pubblico rogito dal Notaio Alberto Floris in data 24 maggio 1994, repertorio 34356, portante compravendita, trascritto in data 02 giugno 1994 ai numeri 7678 di particolare e 11595 di generale.

Con il presente atto la società [REDACTED] con sede legale in Quartu Sant'Elena -partita iva [REDACTED], acquistala quota di 260/1000 della piena proprietà sul terreno sito nel Comune di Quartu Sant'Elena località Staineddus, distinto in Catasto Terreni al foglio 33 mappale 2568 di metri quadrati 130, omissis.

Successivamente nota rettificata con nota trascritta in data 23 marzo 2018 ai numeri 6498 di particolare e 8586 di generale, con il quale si precisa che alla società [REDACTED] meglio sopra generalizzata, veniva riconosciuti in proprietà anche gli immobili in Quartu Sant'Elena distinti in Catasto Terreni al foglio 33 mappale 2568 di metri quadrati 130 per la quota di 260/1000; Foglio 33 mappale 2555 di metri quadrati 427 per la quota di 260/1000; Foglio 33 mappale 2560 di metri quadrati 728 per la quota di 260/1000, omissis.

Atto pubblico rogito dal Notaio Floris Alberto in data 23 marzo 1993, volume 31927, portante retrocessione, trascritto in data 06 aprile 1993 ai numeri 6016 di particolare e 8183 di generale.

Con il presente atto il Comune di Quartu Sant'Elena retrocede la piena proprietà alla società [REDACTED] con sede legale in Quartu Sant'Elena, che accetta ed acquista la piena proprietà del terreno sito nel Comune di Quartu Sant'Elena località Staineddus, distinto in Catasto Terreni al foglio 33 mappale 422 di metri quadrati 310.

I Signori [REDACTED] vendono alla società [REDACTED] con sede legale in Quartu Sant'Elena - partita iva [REDACTED] che accetta ed acquista la quota di 430/1000 della piena proprietà sul terreno sito nel Comune di Quartu Sant'Elena località Staineddus, distinto in Catasto Terreni al foglio 33 mappale 2548 di metri quadrati 119, mappale 2568 di metri quadrati 130, mappale 2572 di metri quadri 357, mappale 2550 di metri



quadri 422, mappale 2555 di metri quadri 427, mappale 2560 di metri quadri 728, mappale 2579 di metri quadri 8.

Quanto venduto dai signori [REDACTED] è pervenuto per atto pubblico rogito dal Notaio Alberto Floris in data 24 maggio 1994, repertorio 34356, portante compravendita, trascritto in data 02 giugno 1994 ai numeri 7678 di particolare e 11595 di generale.

Atto pubblico rogito dal Notaio Alberto Floris in data 07 aprile 2004, repertorio 58774/29898, portante compravendita, trascritto in data 28 aprile 2004 ai numeri 10930 di particolare e 15553 di generale.

Il Signor [REDACTED] vende alla società [REDACTED] con sede legale in Quartu Sant'Elena - partita iva [REDACTED] che accetta ed acquista la quota di 310/1000 della piena proprietà sul terreno sito nel Comune di Quartu Sant'Elena località Stainedous, distinto in Catasto Terreni al foglio 33 mappale 2548 di metri quadrati 119, mappale 2568 di metri quadrati 130, mappale 2572 di metri quadri 357, mappale 2550 di metri quadri 422, mappale 2555 di metri quadri 427, mappale 2560 di metri quadri 728, mappale 2579 di metri quadri 8.

Quanto venduto dal Signor [REDACTED] è pervenuto per atto pubblico rogito dal Notaio Alberto Floris in data 24 maggio 1994, repertorio 34356, portante compravendita, trascritto in data 02 giugno 1994 ai numeri 7678 di particolare e 11595 di generale.

Atto pubblico rogito dal Notaio Alberto Floris in data 24 maggio 1994, repertorio 34356, portante compravendita, trascritto in data 02 giugno 1994 ai numeri 7678 di particolare e 11595 di generale.

Con il presente atto la società [REDACTED] con sede legale in Quartu Sant'Elena -partita iva [REDACTED] acquista la quota di 260/1000 della piena proprietà sul terreno sito nel Comune di Quartu Sant'Elena località Staineddus, distinto in Catasto Terreni al foglio 33 mappale 2568 di metri quadrati 130, omissis.

Successivamente nota rettificata con nota trascritta in data 23 marzo 2018 ai numeri 6498 di particolare e 8586 di generale, con il quale si precisa che alla società [REDACTED] meglio sopra generalizzata, venivano riconosciuti in proprietà anche gli immobili in Quartu Sant'Elena distinti in Catasto Terreni al foglio 33 mappale 2568 di metri quadrati 130 per la quota di 260/1000; Foglio 33 mappale 2555 di metri quadrati

427 per la quota di 260/1000; Foglio 33 mappale 2560 di metri quadrati 728 per la quota di 260/1000, omissis.

Atto pubblico rogito dal Notaio Floris Alberto in data 23 marzo 1993, volume 31927, portante retrocessione, trascritto in data 06 aprile 1993 ai numeri 6016 di particolare e 8183 di generale.

Con il presente atto il Comune di Quartu Sant'Elena retrocede la piena proprietà alla società [REDACTED] con sede legale in Quartu Sant'Elena, che accetta ed acquista la piena proprietà del terreno sito nel Comune di Quartu Sant'Elena località Staineddus, distinto in Catasto Terreni al foglio 33 mappale 422 di metri quadrati 310.

Atto pubblico rogito dal Notaio Alberto Floris in data 26 gennaio 1989, repertorio 21411, portante compravendita, trascritto in data 09 febbraio 1989 ai numeri 3107 di particolare e 3939 di generale.

Con il presente atto la società [REDACTED] con sede legale in Quartu Sant'Elena - partita iva [REDACTED] acquista la piena proprietà del terreno sito nel Comune di Quartu Sant'Elena località Staineddus, distinto in Catasto Terreni al foglio 33 mappale 425 di metri quadrati 3.555.

Atto pubblico rogito dal Notaio Alberto Floris in data 07 luglio 1987, repertorio 18134, portante compravendita, trascritto in data 28 luglio 1987 ai numeri 12149 di particolare e 17505 di generale.

Con il presente atto la società [REDACTED] con sede legale in Quartu Sant'Elena -partita iva [REDACTED] acquista la piena proprietà del terreno sito nel Comune di Quartu Sant'Elena località Staineddus, distinto in Catasto Terreni al foglio 33 mappale 424 di metri quadrati 1.700.

Atto pubblico rogito dal Notaio Alberto Floris in data 05 aprile 1984, repertorio 8307, portante compravendita, trascritto in data 15 maggio 1984 ai numeri 9082 di particolare e 11422 di generale.

Con il presente atto la società [REDACTED] con sede legale in Quartu Sant'Elena, acquista la piena proprietà del terreno sito nel Comune di Quartu Sant'Elena località Staineddus, distinto in Catasto Terreni al foglio 33 mappale 471 di metri quadrati 1.515.

Atto pubblico rogito dal Notaio Felice Contu in data 19 ottobre 1983, volume 26415, portante compravendita, trascritto in data 19 ottobre 1983 ai numeri 17518 di particolare e 21631 di generale.

Con il presente atto la società [REDACTED] con sede legale in Quartu Sant'Elena, acquista la piena proprietà del terreno sito nel Comune di Quartu Sant'Elena località Staineddus, distinto in Catasto Terreni al foglio 33 mappale 422 di metri quadrati 2.450.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Atto pubblico rogito dal Notaio Massimiliano Vadilonga in data 06 giugno 2012, repertorio 9962/6781, portante ipoteca volontaria, iscritto in data 07 giugno 2012 ai numeri 1711 di particolare e 15142 di generale.

Ipoteca volontaria a favore Istituto Nazionale di Previdenza Sociale - INPS con sede legale in Roma, la quale ha concesso al Signo [REDACTED], un mutuo di euro 195.000,00 (centonovantacinquemila,00), da rimborsare in anni 30, garantito da ipoteca di euro 380.000,00 (trecentottantamila,00), e da immobili facenti parte di un maggiore edificio sito nel Comune di Quartu Sant'Elena con ingresso dalla Via Italia, e precisamente le porzioni distinte in Catasto Fabbricati al Foglio 33, mappale 5800 subalterno 33 categoria A/3 della consistenza di vani 5; Foglio 33, mappale 5800 subalterno 50 categoria C/6 di metri quadri 12; Foglio 33 mappale 5800 subalterno 4 categoria C/6 di metri quadri 19.

Atto Giudiziario, notificato da Ufficiale Giudiziario, 23 aprile 2018, repertorio 2071/2018, portante atto cautelare, trascritto in data 24 maggio 2018 ai numeri 11578 di particolare e 15327 di generale.

Verbale di pignoramento immobili a favore Istituto Nazionale di Previdenza Sociale con sede in Cagliari, contro il Signo [REDACTED] sopra immobili facenti parte di un maggiore edificio sito nel Comune di Quartu Sant'Elena con ingresso dalla Via Italia, e precisamente le porzioni distinte in Catasto Fabbricati al Foglio 33, mappale 5800 subalterno 33 categoria A/3 della consistenza di vani 5; Foglio 33, mappale 5800 subalterno 50 categoria C/6 di metri quadri 12; Foglio 33 mappale 5800 subalterno 4 categoria C/6 di metri quadri 19.

Certificazione catastale.

Alla data del 31 maggio 2018 gli immobili oggetto della presente relazione risultano in catasto come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena, intestato per la proprietà [REDACTED] nato a [REDACTED] in dat [REDACTED]

Foglio 33 mappale 5800 subalterno 33 categoria A/3 di vani 5, piano primo, scala F, Via Italia:

Ultima variazione catastale del 09.11.2015 per inserimento della superficie, e come da variazione del classamento del 09.07.2009 n. 18493.1/2009, e per costituzione del 09.07.2008 n. 3053.1/2008.

Foglio 33 mappale 5800 subalterno 50 categoria C/6 di metri quadri 12, piano terra, Via Italia:

Ultima variazione catastale del 09.11.2015 per inserimento delle superficie, e come da variazione del classamento del 09.07.2009 n. 18493.1/2009, e per costituzione del 09.07.2008 n. 3053.1/2008.

Foglio 33 mappale 5800 subalterno 4 categoria C/6 di metri quadri 12, piano S1, Via Italia:

Ultima variazione catastale del 09.11.2015 per inserimento delle superficie, e come da variazione del classamento del 09.07.2009 n. 18493.1/2009, e per costituzione del 09.07.2008 n. 3053.1/2008.

2.b ELENCO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI, DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Visti i certificati catastali rilasciati dall'UTE di Cagliari, (All. n.1) e consultata la documentazione in atti risultano le seguenti note: (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), relativamente ai beni immobili siti nel Comune di Quartu S. Elena ed oggetto di pignoramento:

Nota di iscrizione: dati relativi al titolo: atto notarile pubblico, data 06/06/2012, registro generale n. 15142, registro particolare n. 1711. Pubblico Ufficiale emittente: Notaio Vadilonga Massimiliano.
Descrizione: ipoteca volontaria.

Nota di trascrizione: dati relativi al titolo: atto notarile pubblico, data 06/06/2012; registro generale n. 15141, registro particolare n. 11932. Pubblico Ufficiale emittente: Notaio Vadilonga Massimiliano.
Descrizione: compravendita.

Nota di trascrizione: dati relativi al titolo: atto giudiziario, data 24/05/2018, registro generale n. 15237, registro particolare n. 11578. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Cagliari. Descrizione: verbale di pignoramento immobili. Richiedente: I.N.P.S.

Nota di iscrizione: dati relativi al titolo: atto giudiziario, data: 25/11/2020, registro generale n. 20048, registro particolare n. 2731. Pubblico Ufficiale: Giudice Di Pace, Cagliari. Descrizione: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Presentazione n. 9 del 23/06/2021.

2.c ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CATASTALI

La documentazione acquisita presso gli uffici dell'Amministrazione competente per una corretta identificazione del bene è in allegato alla presente. (All. n.3)

2.d ACQUISIZIONE ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'atto di provenienza ultraventennale risulta dalla documentazione in atti.

2.e CERTIFICATO DELLO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'amministrazione comunale di Quartu S. Elena, nel certificato di stato civile dell'esecutato risulta quanto segue:

[REDACTED] nato [REDACTED] in data [REDACTED] residente in Via Italia, n. 104, è residente in questo comune, è [REDACTED]

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nella zona di "Quartello", quartiere sorto relativamente di recente, che occupa la porzione sud-orientale dell'abitato di Quartu S. Elena. Le aree su cui sorgono gli edifici del complesso residenziale sono state realizzate nella lottizzazione "Staineddus". Gli edifici del complesso residenziale ubicato nella via Italia sono costituiti, dal punto di vista strutturale, da telai in cemento armato e da murature di tamponamento in mattoni di laterizio. La parte del fabbricato realizzato fuori terra è distribuita su quattro livelli con copertura piana praticabile collegata direttamente con gli appartamenti del quarto livello; il piano interrato è distribuito in un unico livello, il cui accesso avviene dal cortile interno sul quale prospettano i giardini privati e gli ingressi alle scale condominiali. Le pavimentazioni delle aree esterne condominiali sono realizzate in mattoni *autobloccanti*. L'ingresso pedonale è nella Via Italia, mentre l'ingresso carrabile è nella Via Austria.

Il prospetto, l'ingresso ed il relativo androne hanno un aspetto *elevato* dal punto di vista architettonico.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono riportati al N.C.E.U. del Comune di Quartu S. Elena come da prospetto seguente:



DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		TIPOLOGIA
FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA-CLASSE	CONSISTENZA/SUPERF. CATAST.(mq)	
33	5800 – sub 33	A/3 - 3	5 vani/108 mq - Escluse aree scoperte: 100 mq	Unità immobiliare
20	5800 – sub 50	C/6 - 1	12 mq	Parcheggio scoperto
33	5800 – sub 4	C/6 - 3	19 mq/ 23 mq	Parcheggio coperto

Si accede alla unità immobiliare oggetto della presente dalla scala F2.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è costituita da: due camere da letto, soggiorno e cucina, due bagni, corridoio di disimpegno, tre balconi *a livello*; l'altezza, dal pavimento all'intradosso del soffitto è di 2,70 metri

Si riporta, nella seguente tabella, la superficie netta o *calpestabile* al netto delle murature:

AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA
SOGGIORNO E CUCINA	43,13 mq
DISIMPEGNO	4,86 mq
LETTO DOPPIO	16,03 mq
LETTO SINGOLO	11,30 mq
BAGNO 1	5,56 mq
BAGNO 2	5,83 mq
BALCONE 1 (Ingresso dal soggiorno)	10,65 mq
BALCONE 2 (Ingresso dalla cucina)	4,18 mq
BALCONE 3 (Ingresso dal letto singolo)	11,10 mq
TOTALE SUPERFICIE NETTA	112,64 mq

I locali accessori hanno la seguente superficie netta:

LOCALE	SUPERFICIE NETTA
POSTO AUTO ALL'APERTO	12,50 mq
GARAGE	19,25 mq

L'altezza, dal pavimento all'intradosso del soffitto, nel garage è di 2,40 metri

L'unità immobiliare è fornita dei seguenti impianti:

- Impianto idrico, con autoclave centralizzato autonomo, alimentato con scaldabagno elettrico.
- Impianto elettrico per la luce e per la f.e.m. del tipo sottotraccia.
- Impianto telefonico e citofonico.
- Impianto di condizionamento.

Per quanto si è potuto accertare, gli impianti descritti sono funzionanti, realizzati con insieme delle tecniche corrette per la loro esecuzione ed a regola d'arte.

L'impianto di condizionamento, *raffrescamento e riscaldamento*, sugli ambienti dell'unità immobiliare è dotato di una centralina di comando con sistema di *avvertenza* qualora l'impianto dovesse funzionare con difetto o danneggiamento. Vi è la predisposizione per il sistema di allarme antifurto. È presente, nel balcone da cui si accede dalla camera da letto singola, uno scaldino alimentato da bombola a gas-g.p.l..

Le rifiniture sono eleganti, in particolare:

Pavimenti: sono presenti in gres porcellanato; pareti: intonacate con intonaco *civile* per interni; infissi esterni: sono con vetrocamera; rivestimenti: nella cucina, in gres porcellanato fino all'altezza di m 2.15; nei bagni sino ad altezza di 2.25 m delle pareti; sanitari: sono installati i seguenti sanitari nei bagni completi degli accessori necessari: vaso, bidet, lavabo, vasca nel bagno 2 e piatto doccia nel bagno 1; nella cucina: lavello; in due dei tre balconi: lavandino in porcellana vetrificata.

3.1 CONSIDERAZIONI GENERALI SULLO STATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Lo scrivente, affinché si renda chiaro l'esame generale della abitazione, espone una breve disamina sulle sue caratteristiche principali e sulle caratteristiche dei materiali e della loro messa in opera.

Le parti strutturali sono costruite con travi e pilastri di buona fattura e con murature, sia le tramezzature che quelle di tamponamento, di opportuno spessore; le opere edili appaiono realizzate in modo corretto per quel che concerne la messa in opera; i materiali sono appropriati ed eleganti per quel che concerne la *scelta estetica*. L'accesso comune alla abitazione è distinto, servito da una scala e dall'ascensore. Un coefficiente di piano e di esposizione eccellente; un buon coefficiente di orientamento; un egregio coefficiente di conservazione, manutenzione e di rifinitura; un eccellente coefficiente di distribuzione interna; un alto coefficiente del rapporto superficie/servizi. L'anno presunto di ultimazione dell'unità immobiliare è il 2010.

4. DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

5. AGGIORNAMENTI CATASTALI

Non è stato necessario eseguire aggiornamenti catastali inerenti gli immobili censiti.



**6. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE
CONFORMITÀ DELLE COSTRUZIONI ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE**

Utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale:

Gli immobili risultano, secondo il piano urbanistico comunale, in un'area avente zonizzazione, *inquadrate* come zona C destinata all'espansione urbana residenziale.

Conformità delle costruzioni alle concessioni amministrative:

A seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale di Quartu S. Elena è risultata: concessione edilizia n. 69 del 29/09/2010. (All. n.5).

I fabbricati risultano conformi ai titoli amministrativi rilasciati dalle competenti amministrazioni.

L'unità immobiliare è in possesso del certificato di agibilità. (All. n.7).

7. POSSIBILITÀ DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI

Il sottoscritto ritiene che non è possibile una vendita degli immobili in due o più lotti.

8. INDICAZIONE DEI NOMINATIVI DI EVENTUALI COMPROPRIETARI

L'immobile è di proprietà del signor [REDACTED] nato [REDACTED] in dat [REDACTED], per l'intera quota di proprietà.

9. ACCERTAMENTI SU EVENTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato. Dalla richiesta inoltrata alla competente amministrazione dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha verificato che non risultano contratti di locazione stipulati per gli immobili oggetto della procedura.

Dalla richiesta inoltrata e relativo riscontro riprodotto al sottoscritto dalla locale autorità di pubblica sicurezza non risultano comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

10. EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Il signor [REDACTED] risulta avere stato civil [REDACTED]

11. INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI NON ALIENABILI

Non risultano vincoli, sugli immobili oggetto del pignoramento, artistici, storici, alberghieri non alienabili.

12. VERIFICA DI EVENTUALI GRAVAMI DI CENSO, USO CIVICO, OVVERO SE IL DIRITTO SUL BENE SIA DI PROPRIETÀ

Il diritto, sui beni pignorati, da parte dell'esecutato è di piena proprietà dell'immobile.

13. STIMA DEGLI IMMOBILI

13.1 METODO E CRITERIO DI STIMA

Il metodo e criterio di stima utilizzato dallo scrivente è basato sulle: *Linee Guida per la valutazione degli immobili*, (edizione novembre 2018, elaborata da ABI, CNI, CNGEGL, TECNOBORSA, ecc.).

Le linee guida in garanzia delle esposizioni creditizie riportano una serie di principi, regole e procedure per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie nell'ottica di promuovere la trasparenza e la correttezza nelle procedure di stima degli immobili al fine di favorire la stabilità degli intermediari creditizi, sia nelle operazioni di erogazione dei crediti sia nelle emissioni/acquisizioni di titoli rivenienti da operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite.

Valore di mercato: il valore di mercato è finalizzato a illustrare i criteri generali che si riferiscono alla sua definizione riportata nel Regolamento 575/2013/UE. L'immobile deve essere stimato ad un valore comunque non superiore al "valore di mercato", il quale è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul libero mercato, alla data della valutazione, in circostanze che rispondono a definiti criteri; è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

Metodi di valutazione. Le procedure e i metodi utilizzati per determinare il valore di mercato devono riflettere le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario o reddituale e il metodo dei costi. La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare.

Il rapporto di valutazione è finalizzato a comunicare il valore dell'immobile stimato; a confermare le finalità della valutazione; ad esporre le procedure e i metodi di valutazione; ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

Analisi del mercato immobiliare. Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione. L'individuazione del segmento di mercato è necessaria per svolgere la comparazione tra l'immobile da valutare e gli immobili simili di prezzo noto. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare. Si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economico - estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di valutazione come la rilevazione del mercato immobiliare. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: localizzazione; destinazione, tipologia immobiliare, tipo di contratto, tipologia edilizia, dimensione, caratteristiche della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello di prezzo, fase del mercato immobiliare.

Più unità immobiliari ricadono nello stesso segmento di mercato se presentano simili importi nei parametri e nei rapporti mercantili.



Metodo del confronto di mercato. Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato; successivamente alla rilevazione e alla verifica dei dati immobiliari in base alla definizione del valore di mercato, si selezionano uno o più immobili di confronto.

Per esprimere il giudizio di stima riferito al bene oggetto di pignoramento, il sottoscritto applicherà il metodo che individua con maggior precisione il "più probabile valore di mercato" degli immobili oggetto della presente, quello del confronto di mercato con beni simili a quello in esame.

13.2 VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

La tabella seguente riporta i dati degli immobili identificati al N.C.E.U.:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		TIPOLOGIA
FOGLIO	MAPPAL	CATEGORIA-CLASSE	CONSISTENZA/SUPERF. CATASTO.(mq)	
33	5800 - sub 33	A/3 - 3	5 vani/108 mq - Escluse aree scoperte:100 mq	Unità immobiliare
20	5800 - sub 50	C/6 - 1	12 mq	Parcheggio scoperto
33	5800 - sub 4	C/6 - 3	19 mq/23 mq	Parcheggio coperto

Calcolo del valore della unità di superficie commerciale:

Il valore dell'unità di superficie commerciale, riferito al primo semestre del 2021, è stato dedotto sulla base di un ragguaglio tra i valori di mercato reperiti e correlati ai prezzi noti attraverso la propria esperienza professionale, oltreché in base alle caratteristiche costruttive, alle caratteristiche quali stato di conservazione, caratteri distributivi, certificazione di agibilità o meno, ecc.

Pertanto: Valore medio di mercato per unità di superficie riferito alla zona in considerazione: 2.350,00 €/mq.

Calcolo della superficie commerciale: [1]

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- ✓ di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.);
- ✓ di servizio (cantine, garage, posti auto scoperti, ecc.).

Per i vani principali e degli accessori diretti si misura la superficie al lordo delle murature interne e perimetrali esterne, le quali vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per i balconi, qualora essi siano comunicanti con i vani principali, la superficie commerciale si computa: nella misura del 30%.

Per quanto riguarda la superficie del garage e del posto auto, la superficie commerciale di tali pertinenze si computa nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali; del 25% qualora non comunicanti con i vani principali.

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e non possono essere aggiunti alla superficie dell'appartamento.

Pertanto:

Sup. residenziale: ^[2]	mq 97,04	Coeff. Pond.ne: 1,00	Sup. comm:	mq 97,00
Sup. : balconi:	mq 31,40	Coeff. Pond.ne: 0,30	Sup. comm:	mq 9,00
Sup. posto auto scoperto:	mq 12,50	Coeff. Pond.ne: 0,25	Sup. comm:	mq 3,00
Sup. garage:	mq 22,52	Coeff. Pond.ne: 0,50	Sup. comm:	mq 11,00
				Tot. sup. comm. mq 120,00

[1] Le superfici sono calcolate secondo quanto indicato nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed i loro valori sono approssimati all'unità di mq per eccesso o per difetto.

[2]: La superficie dell'unità residenziale è al netto delle superfici delle aree pertinenziali e accessorie dei balconi.

Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili:

$2.350 \text{ euro/mq} \times 120,00 \text{ mq} = 282.000,00 \text{ euro},$

da cui detratti 3.695,16 euro sugli importi di spese condominiali non pagate, si ottiene:

$282.000,00 \text{ euro} - 3.695,16 \text{ euro} = 278.304,84 \text{ euro}.$

Da aggiornamento del fascicolo telematico effettuato dallo scrivente sono risultati i seguenti documenti:

- 1) *Ricorso per intervento in esecuzione immobiliare* da parte della Agenzia delle Entrate Riscossione, depositato nel fascicolo telematico in data 03/09/2021, in cui l'ente emittente interviene nella presente procedura esecutiva e chiede alla S.V. Ill.ma di partecipare alla distribuzione che sarà ricavata dalla vendita per un credito pari a 6.255,82 euro.
- 2) In data 10/11/2021 viene inserita annotazione da cui, per quanto è stato possibile appurare, non si evince alcun debito da parte dell'esecutato.

Pertanto, tenendo conto del valore di cui al punto 1, si ottiene:

$278.304,84 \text{ euro} - 6.255,82 \text{ euro} = 272.049,02 \text{ euro},$ in cifra tonda: 272.049,00 euro.

14. ACQUISIZIONE DI INFORMAZIONI SUGLI IMPORTI DI SPESE FISSE E SU EVENTUALI SPESE GIÀ DELIBERATE E NON PAGATE, SUGLI IMPORTI DI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE

Non è stato possibile accertare e acquisire le informazioni suindicate nonostante sia stata inviata richiesta, tramite P.E.C., dall'amministratore del condominio. Da ulteriore aggiornamento telematico, in data 16 novembre 2021, delle note presso l'U.T.E. competente, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è risultato (All. n.1, pag. 15 di "Allegati" alla presente C.T.U.) che l'esecutato è debitore nei confronti del condominio, ove si trovano gli immobili oggetto di pignoramento, per una somma pari a 3.695,16 euro, oltre alla tassa di registro relativa all'atto giudiziario emesso.

15.a CHECK LIST

La check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura è stata depositata in modalità telematica PCT.

15.b FOGLIO RIASSUNTIVO DATI

Il foglio riassuntivo di tutti i relativi dati è stato predisposto in formato *word zip* e depositato in modalità telematica PCT; sua copia è stata inserita nella relazione subito dopo la copertina.

Avendo risposto ai quesiti posti, il sottoscritto perito rassegna la presente relazione alla S.V. Ill.ma, essendo a disposizione per qualunque chiarimento dovesse eventualmente necessitare.

Pula, 18/11/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dr. Ing. Stefano Stara



Alla presente si allega il file *Allegati* con copia dei seguenti documenti:

1. Elaborati U.T.E. di Cagliari sugli immobili oggetto di pignoramento.
2. Visure catastali.
3. Mappe catastali.
4. Ortofoto della zona in cui sono ubicati gli immobili
5. Copia concessione edilizia n. 69 del 29/09/2010
6. Elaborati di progetto relativi alla concessione edilizia n. 69 del 29/09/2010.
7. Certificazione della agibilità.
8. Documentazione fotografica.
9. Verbali di sopralluogo.