

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA  
ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 221 DEL R.G.  
DELL'ANNO 2018

**I) PREMESSA**

Ill.mo Signor Giudice dott.ssa Flaminia Ielo della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, con ordinanza di V.S. ill.ma il sottoscritto Geometra Antonio Campus, nato a Cagliari il 7 ottobre 1967, libero professionista con studio in Selargius nella via G. Verdi n. 5/A, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Cagliari al n. 2423 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del 27 febbraio 2021.

In data 03 marzo 2021 prestava giuramento e dichiarava di accettare l'incarico relativo al procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra, al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) [provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio:](#)
- 2) a) [verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma c.p.c. \(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari\) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;](#)

*b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*

*c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

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

*e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione*

*legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente*

ed al G.E.;

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

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

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

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o

*concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*

*7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda,*

*in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

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

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; 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 cor-

so); 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 ad uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione

*o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.*

## **II) ACCERTAMENTI PRELIMINARI**

### **1. Descrizione degli immobili pignorati come risulta dall'atto di pignoramento**

La descrizione degli immobili pignorati di proprietà del sig. \*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, come risulta dall'atto di pignoramento del 04.05.2018 repertorio n. 2617/2018, è la seguente:

*- in Comune di Maracalagonis, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 4, mappale 4762, subalterni 14, 15, 17, 18, e 19;*

*- in Comune di Sinnai, censito nel Catasto Terreni al foglio 70, mappale 426;*

*nonchè i seguenti beni immobili di proprietà in ragione di 1/2 di \*\*\*\*\*;*

*- in Comune di Maracalagonis, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 4, mappale 4762, subalterni 9 e 16;*

*nonchè tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e comunque in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato.*

**2. Accertamenti all'Ufficio Provinciale di Cagliari – Territorio, presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio)**

**- Catasto Fabbricati**

Dal reperimento e dalla verifica della documentazione catastale presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari – Territorio si riporta la cronistoria catastale al ventennio degli immobili pignorati.

**Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) – Comune di Maracalagonis, Foglio 4, Particella 4762, Sub. 14, Categoria lastrico solare, Consistenza mq 4.**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18.11.2008**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 4762, Sub. 14, Categoria lastrico solare, Consistenza mq 4;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Variazione del 18/11/2008, prot. n. CA0591986, in atti dal 18.11.2008 – Bonifica identificativo catastale (n. 41217.1/2008);

intestazione:

\*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, proprietà per 1/1;

**Situazione degli intestati dal 10.05.1995**

dati identificativi e di classamento:

Geom. Antonio Campus

R.E. n° 221/2018

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 14, Categoria lastrico solare, Consistenza

mq 4;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

intestazione:

\_\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, proprietà per 1/1;

dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 10/05/1995 prot. n. 207745, Voltura in atti dal 06/06/2002, Repertorio n. 14235, Rogante Dr. Alberto Luciano, Sede Senorbi, Registrazione: sede Cagliari, n. 3737 del 29/05/1995 – Permuta (n. 2246.1/1996);

**Situazione dell'unità immobiliare dal 29.04.1995**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 14, Categoria lastrico solare, Consistenza mq 4;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Frazionamento del 29/04/1995, prot. n. 207726, in atti dal 06.06.2002 – Frazionamento per trasferimento di diritti (n. 43-C1.1/1995), (frazionamento del sub. 11 che ha originato i sub. 13 – 14 – 15);

intestazione:

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Cagliari l'\*\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\*\*,  
proprietà per 1/1;

**Situazione degli intestati dall'8.06.1994**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 11, Categoria lastrico solare, Consistenza  
mq 112;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

intestazione:

-\*\*\*\*\* nato a Cagliari l'\*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* ,

proprietà per 1/1 fino al 10/05/1995;

dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) dell'8/06/1994 prot. n. 207720, Voltura in atti  
dal 06/06/2002, Repertorio n. 12736, Rogante Dr. Alberto Luciano, Sede  
Senorbi, Registrazione: sede Cagliari, n. 4262 del 27/06/1994 – compra-  
vendita (n. 851.1/1995);

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal  
19.11.1993**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 11, Categoria lastrico solare, Consistenza  
mq 112;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Costituzione del 19/11/1993 in atti dal 16/01/1999 – Unità afferente edifi-  
cate in sopraelevazione (n. 111B1.1/1993);

intestazione:

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* , proprietà per 1/1;

**Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) – Comune di Maracalagonis, Foglio 4,**

**Particella 4762, Sub. 15, Categoria lastrico solare, Consistenza mq 12.**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18.11.2008**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 4762, Sub. 15, Categoria lastrico solare, Consistenza

mq 12;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Variazione del 18/11/2008, prot. n. CA0591986, in atti dal 18.11.2008 –

Bonifica identificativo catastale (n. 41218.1/2008);

intestazione:

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\* , cod. fisc.

\*\*\*\*\* , proprietà per 1/2;

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Cagliari l'\*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* ,

proprietà per 1/2;

**Situazione degli intestati dal 10.05.1995**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 15, Categoria lastrico solare, Consistenza

mq 12;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

intestazione:

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\* , cod. fisc.

\*\*\*\*\*, proprietà per 1/21;

\*\*\*\*\* nato a Cagliari l'\*\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\*\*;

proprietà per 1/2;

dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 10/05/1995 prot. n. 207745, Voltura in atti dal 06/06/2002, Repertorio n. 14235, Rogante Dr. Alberto Luciano, Sede Senorbi, Registrazione: sede Cagliari, n. 3737 del 29/05/1995 – Permuta (n. 2246.1/1996);

Voltura d'ufficio con data di efficacia 10/05/1995, protocollo CA0090714, in atti dal 16/09/2020 per allineamento titolarità - Ist. 90487/2020 (8786.1/2020);

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 29.04.1995**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 15, Categoria lastrico solare, Consistenza mq 12;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Frazionamento del 29/04/1995, prot. n. 207726, in atti dal 06.06.2002 – Frazionamento per trasferimento di diritti (n. 43-C1.1/1995), (**frazionamento del sub. 11 che ha originato i sub. 13 – 14 – 15**);

intestazione:

\*\*\*\*\* nato a Cagliari l'\*\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\*\*;

proprietà per 1/1;

#### **Situazione degli intestati dall'8.06.1994**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 11, Categoria lastrico solare, Consistenza

mq 112;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

intestazione:

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Cagliari l'\*\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\*\*  
proprietà per 1/1 fino al 10/05/1995;

dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) dell'8/06/1994 prot. n. 207720, Voltura in atti  
dal 06/06/2002, Repertorio n. 12736, Rogante Dr. Alberto Luciano, Sede  
Senorbì, Registrazione: sede Cagliari, n. 4262 del 27/06/1994 – compra-  
vendita (n. 851.1/1995);

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal  
19.11.1993**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 11, Categoria lastrico solare, Consistenza

mq 112;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Costituzione del 19/11/1993 in atti dal 16/01/1999 – Unità afferente edifi-  
cate in sopraelevazione (n. 111B1.1/1993);

intestazione:

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*  
proprietà per 1/1;

**Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) – Comune di Maracalagonis, Foglio 4,**

**Particella 4762, Sub. 17, Categoria lastrico solare, Consistenza mq 1.**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18.11.2008**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 4762, Sub. 17, Categoria lastrico solare, Consistenza

mq 1;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Variazione del 18/11/2008, prot. n. CA0591986, in atti dal 18.11.2008 –

Bonifica identificativo catastale (n. 41220.1/2008);

intestazione:

\*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, proprietà per 1/1;

**Situazione degli intestati dal 10.05.1995**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 17, Categoria lastrico solare, Consistenza

mq 1;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

intestazione:

\*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, proprietà per 1/1;

dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 10/05/1995 prot. n. 207745, Voltura in atti

dal 06/06/2002, Repertorio n. 14235, Rogante Dr. Alberto Luciano, Sede  
Senorbì, Registrazione: sede Cagliari, n. 3737 del 29/05/1995 – Permuta  
(n. 2246.1/1996);

**Situazione dell'unità immobiliare dal 29.04.1995**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 17, Categoria lastrico solare, Consistenza  
mq 1;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Frazionamento del 29/04/1995, prot. n. 207728, in atti dal 06.06.2002 –  
Frazionamento per trasferimento di diritti (n. 45-C1.1/1995), (*fraziona-  
mento del sub. 12 che ha originato i sub. 16 – 17*);

intestazione:

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, proprietà per 1/2;

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Cagliari l'\*\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\*\*,

proprietà per 1/2;

**Situazione degli intestati dall'8.06.1994**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 12, Categoria lastrico solare, Consistenza  
mq 21;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

intestazione:

-\*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, proprietà per 1/2;

-\*\*\*\*\* nato a Cagliari l'\*\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\*\*,

proprietà per 1/2;

dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) dell'8/06/1994 prot. n. 207722, Voltura in atti dal 06/06/2002, Repertorio n. 12736, Rogante Dr. Alberto Luciano, Sede Senorbi, Registrazione: sede Cagliari, n. 4262 del 27/06/1994 – compravendita (n. 851.1/1995);

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19.11.1993**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 12, Categoria lastrico solare, Consistenza mq 21;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Costituzione del 19/11/1993 in atti dal 16/01/1999 – Unità afferente edificate in sopraelevazione (n. 111B1.1/1993);

intestazione:

-\*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*, proprietà per 1/1;

**Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) – Comune di Maracalagonis, Foglio 4, Particella 4762, Sub. 18, Categoria lastrico solare, Consistenza mq 112.**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 4762, Sub. 18, Categoria lastrico solare, Consistenza

mq 112;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Variazione del 18/11/2008, prot. n. CA0591986, in atti dal 18.11.2008 –

Bonifica identificativo catastale (n. 41221.1/2008);

intestazione:

\*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\* , proprietà per 1/1;

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 29.04.1995**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 18, Categoria lastrico solare, Consistenza

mq 1;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Frazionamento del 29/04/1995, prot. n. 207729, in atti dal 06.06.2002 –

Frazionamento per trasferimento di diritti (n. 44-C1.1/1995), (***frazionamento del sub. 10 che ha originato i sub. 18 – 19***);

intestazione:

\*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\* , proprietà per 1/1;

#### **Situazione degli intestati dall'8.06.1994**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 10, Categoria lastrico solare, Consistenza

mq 120;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

intestazione:

\*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, proprietà per 1/12;

dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) dell'8/06/1994 prot. n. 207721, Voltura in atti

dal 06/06/2002, Repertorio n. 12736, Rogante Dr. Alberto Luciano, Sede

Senorbì, Registrazione: sede Cagliari, n. 4262 del 27/06/1994 – compra-

vendita (n. 851.1/1995);

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal**

**19.11.1993**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 10, Categoria lastrico solare, Consistenza

mq 120;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Costituzione del 19/11/1993 in atti dal 16/01/1999 – Unità afferente edifi-

cate in sopraelevazione (n. 111B1.1/1993);

intestazione:

\*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*, proprietà per 1/1;

**Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) – Comune di Maracalagonis, Foglio 4,**

**Particella 4762, Sub. 19, Categoria lastrico solare, Consistenza mq 8.**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18.11.2008**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 4762, Sub. 19, Categoria lastrico solare, Consistenza  
mq 8;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Variazione del 18/11/2008, prot. n. CA0591986, in atti dal 18.11.2008 –

Bonifica identificativo catastale (n. 41222.1/2008);

intestazione:

\*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, proprietà per 1/1;

**Situazione dell'unità immobiliare dal 29.04.1995**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 19, Categoria lastrico solare, Consistenza  
mq 8;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Frazionamento del 29/04/1995, prot. n. 207729, in atti dal 06.06.2002 –

Frazionamento per trasferimento di diritti (n. 44-C1.1/1995);

intestazione:

\*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, proprietà per 1/1;

**Situazione degli intestati dall'8.06.1994**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 10, Categoria lastrico solare, Consistenza

mq 120;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

intestazione:

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\*\*, cod. fisc.  
\*\*\*\*\*\*, proprietà per 1/1;

dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) dell'8/06/1994 prot. n. 207721, Voltura in atti dal 06/06/2002, Repertorio n. 12736, Rogante Dr. Alberto Luciano, Sede Senorbì, Registrazione: sede Cagliari, n. 4262 del 27/06/1994 – Compravendita (n. 851.1/1995);

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19.11.1993**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 10, Categoria lastrico solare, Consistenza

mq 120;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Costituzione del 19/11/1993 in atti dal 16/01/1999 – Unità afferente edificate in sopraelevazione (n. 111B1.1/1993);

intestazione:

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*\*, proprietà per 1/1;

**Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) – Comune di Maracalagonis, Foglio 4,**

**Particella 4762, Sub. 9, Categoria area urbana.**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18.11.2008**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 4762, Sub. 9, Categoria area urbana;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano T;

dati derivanti da:

Variazione del 18/11/2008, prot. n. CA0591986, in atti dal 18.11.2008 –

Bonifica identificativo catastale (n. 41215.1/2008);

intestazione:

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, proprietà per 1/2;

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Cagliari l'\*\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\*\*,

proprietà per 1/2;

**Situazione degli intestati dall'8.06.1994**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 9, Categoria area urbana;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano T;

intestazione:

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, proprietà per 1/2;

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Cagliari l'\*\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\*\*,

proprietà per 1/2;

dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) dell'8/06/1994 prot. n. 207722, Voltura in atti dal 06/06/2002, Repertorio n. 12736, Rogante Dr. Alberto Luciano, Sede Senorbì, Registrazione: sede Cagliari, n. 4262 del 27/06/1994 – Compravendita (n. 851.1/1995);

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12.11.1993**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 9, Categoria area urbana;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano T;

dati derivanti da:

Frazionamento del 12/11/1993 in atti dal 19/09/1998 – Classamento (n. 159C1.1/1993);

intestazione:

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* , proprietà per 1/1;

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.12.1992**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 7;

indirizzo:

Via Nazionale, piano T;

dati derivanti da:

Frazionamento del 29/12/1992 in atti dal 19/09/1998 – Classamento (n. 53C1.1/1992);

intestazione:

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* , proprietà per 1/1;

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal**

**27.03.1986**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub.2;

indirizzo:

Via Nazionale, piano T;

dati derivanti da:

Ampliamento del 27/03/1986 in atti dal 07/06/1990 – Frazionamento (n. 96C1/1986);

intestazione:

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* , proprietà per 1/1;

**Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) – Comune di Maracalagonis, Foglio 4,**

**Particella 4762, Sub. 16, Categoria lastrico solare, Consistenza mq 20.**

**Unità immobiliare soppressa dal 14/10/2020**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 4762, Sub. 16;

dati derivanti da:

Variazione del 13/10/20208, prot. n. CA0099202, in atti dal 14.10.2020  
– Unità afferenti edificate su lastrico solare (n. 34315.1/2020);

intestazione:

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Cagliari l'\*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* ,

proprietà per 1/1;

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18.11.2008**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 4762, Sub. 16, Categoria lastrico solare, Consistenza

mq 20;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Variatione del 18/11/2008, prot. n. CA0591986, in atti dal 18.11.2008 –

Bonifica identificativo catastale (n. 41219.1/2008);

intestazione:

-\*\*\*\*\* nato a Cagliari l'\*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* ,

proprietà per 1/1;

#### Situazione degli intestati dal 10.05.1995

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 16, Categoria lastrico solare, Consistenza

mq 20;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

intestazione:

-\*\*\*\*\* nato a Cagliari l'\*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* ,

proprietà per 1/1;

dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 10/05/1995 prot. n. 207746, Voltura in atti

dal 06/06/2002, Repertorio n. 14235, Rogante Dr. Alberto Luciano, Sede

Senorbi, Registrazione: sede Cagliari, n. 3737 del 29/05/1995 – Permuta

(n. 2246.1/1996);

Voltura d'ufficio con data di efficacia del 10/05/1995, in atti dal 16/09/2020, allineamento titolarità, ist. 90486/2020 (n. 8785.1/2020;

**Situazione dell'unità immobiliare dal 29.04.1995**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 16, Categoria lastrico solare, Consistenza

mq 20;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Frazionamento del 29/04/1995, prot. n. 207728, in atti dal 06.06.2002 –

Frazionamento per trasferimento di diritti (n. 45-C1.1/1995), (*frazionamento del sub. 12 che ha originato i sub. 16 – 17*);

intestazione:

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, proprietà per 1/2;

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Cagliari l'\*\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\*\*,

proprietà per 1/2;

**Situazione degli intestati dall'8/06/1994**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 16, Categoria lastrico solare, Consistenza

mq 20;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Istrumento del 08/06/1994, protocollo n. 207722, voltura in atti dal

6/06/2002, repertorio n. 12736, registrazione: sede Cagliari, n. 4262 del  
27/06/1994 – Compravendita (n. 851.1/1995);

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal**

**19.11.1993**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 4, Particella 1517, Sub. 12, Categoria lastrico solare, Consistenza

mq 21;

indirizzo:

Via Omero s.n.c., piano 1;

dati derivanti da:

Costituzione del 19/11/1993 in atti dal 16/01/1999 – Unità afferente edifi-  
cate in sopraelevazione (n. 111B1.1/1993);

intestazione:

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* , proprietà per 1/1;

**Catasto Terreni (N.C.T.) – Comune di Sinnai Foglio 70, Particella 426,**

**Qualità Pascolo Cespugliato, Classe 2, Superficie mq 21'015.**

**Situazione dell'immobile dal 06.07.1998**

dati identificativi e di classamento:

Foglio 70, Particella 426, Qualità Pascolo Cespugliato, Classe 2, Superfi-

cie mq 21'015;

dati derivanti da:

Scrittura privata del 06/07/1998, in atti dal 22/10/1999 (n. 12704.1/1998);

intestazione:

-\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\* , cod. fisc.

\*\*\*\*\* , proprietà per 1/1;

dati derivanti da:

Scrittura privata del 06/07/1998, Trascrizione in atti dal 22/10/1999, Repertorio n. 28350, Rogante Felter M. L., Registrazione n. 12704.1/1998.

### **3. Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maracalagonis**

Dalla verifica della documentazione tecnica reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Maracalagonis si traggono i seguenti dati relativi all'immobile in oggetto:

a) Concessione Edilizia n° 19 rilasciata in data 20.03.1995 (pratica edilizia n° 23/71) ai sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a Cagliari l'\*\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\*\* , per i lavori di variante al progetto allegato alla Concessione n° 37 del 08.07.1994, relativi alla costruzione di due appartamenti al piano primo da destinare a civile abitazione con ingresso dalla via Omero;

b) Comunicazione fine lavori ultimati in data 11.03.1999;

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità.

### **III) RISPOSTE AI QUESITI**

#### **1. Risposta al quesito 1**

*Provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.*

E' stata inviata l'informativa al debitore esecutato presso il proprio domicilio con raccomandata A.R. n° 1310574453-2, recapitata il 07.05.2021.

#### **2. Risposta al quesito 2**

*a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione*

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

*b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*

*c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

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

*e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza*

*di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

**Quadro sinottico della provenienza immobili in Maracalagonis**

1) Descrizione: atto di compravendita;

Rogante: Notaio Luciano Alberto;

Data: 8 giugno 1994, repertorio n. 12736;

Trascrizione: effettuata a Cagliari l'11 giugno 1994, Registro Generale 12265, Registro Particolare 8105;

contro:

- \*\*\*\*\* nato a Maracalagonis il 23.11.1923, cod. fisc. PDDVST23S23E903W;

a favore:

- \*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\*;

Immobili nel Comune di Maracalagonis via Omero s.n.c.:

- Lastrico solare al piano primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 10, consistenza mq 120, per l'intera proprietà;

- Lastrico solare al piano primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 12, consistenza mq 21, per la quota di proprie-

tà pari a 1/2;

- Area urbana, censito nel

N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 9, per la quota di proprietà pari a 1/2;

2) Descrizione: atto di compravendita;

Rogante: Notaio Luciano Alberto;

Data: 8 giugno 1994, repertorio n. 12736;

Trascrizione: effettuata a Cagliari l'11 giugno 1994, Registro Generale 12266, Registro Particolare 8106;

contro:

- \*\*\*\*\* nato a Maracalagonis il 23.11.1923, cod. fisc.

PDDVST23S23E903W;

a favore:

- \*\*\*\*\* nato a Cagliari l'\*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*.

Immobili nel Comune di Maracalagonis via Omero s.n.c.:

- Lastrico solare al piano primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 11, consistenza mq 112, per l'intera proprietà;

- Lastrico solare al piano primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 12, consistenza mq 21, per la quota di proprietà pari a 1/2;

- Area urbana, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 9, per la quota di proprietà pari a 1/2;

3) Descrizione: atto di permuta;

Rogante: Notaio Luciano Alberto;

Data: 10 maggio 1995, repertorio n. 14235;

Trascrizione: effettuata a Cagliari il 13 maggio 1995, Registro Generale 12630, Registro Particolare 8320;

contro:

- \*\*\*\*\* nato a Cagliari l'\*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*;

a favore:

- \*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\* , cod. fisc.

\*\*\*\*\*;

Immobili nel Comune di Maracalagonis via Omero s.n.c.:

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 14,

consistenza mq 4, per l'intera proprietà;

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 17,

consistenza mq 1, per la quota di proprietà pari a 1/2;

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 15,

consistenza mq 12, per la quota di proprietà pari a 1/2;

4) Descrizione: atto di permuta;

Rogante: Notaio Luciano Alberto;

Data: 10 maggio 1995, repertorio n. 14235;

Trascrizione: effettuata a Cagliari il 13 maggio 1995, Registro Generale 12631, Registro Particolare 8321;

contro:

- \*\*\*\*\* nato a Cagliari il \*\*\*\*\* , cod. fisc.

\*\*\*\*\*;

a favore:

- \*\*\*\*\* nato a Cagliari l'\*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*;

Immobile nel Comune di Maracalagonis via Omero s.n.c.:

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 16,  
consistenza mq 20, per la quota di proprietà pari a 1/2;

**Quadro sinottico della provenienza immobile in Sinnai**

1) Descrizione: scrittura privata compravendita con sottoscrizione autentica;

Rogante: Notaio Felter Maria Lodovica;

Data: 6 luglio 1998, repertorio n. 28350;

Trascrizione: effettuata a Cagliari il 31 luglio 1998, Registro Generale 18911, Registro Particolare 12704;

contro:

- \*\*\*\*\* nata a Sinnai il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, per la quota di 7/21;

- \*\*\*\*\* nato a Sinnai il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, per la quota di 2/21;

- \*\*\*\*\* nato a Sinnai il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, per la quota di 2/21;

- \*\*\*\*\* nato a Sinnai il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, per la quota di 2/21;

- \*\*\*\*\* nato a Sinnai il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\* , per la quota di 2/21;

- \*\*\*\*\* nata a Sinnai il \*\*\*\*\* , cod. fisc.

\*\*\*\*\* , per la quota di 2/21;

- \*\*\*\*\* nato a Sinnai il \*\*\*\*\* , cod. fisc.

\*\*\*\*\* , per la quota di 2/21;

- \*\*\*\*\* nato a Sinnai il \*\*\*\*\* , cod. fisc.

\*\*\*\*\* , per la quota di 2/21;

a favore:

- \*\*\*\*\* , nato a Cagliari il \*\*\*\*\* , cod. fisc.

\*\*\*\*\* , per l'intera proprietà;

Immobile nel Comune di Sinnai loc. Monte Cresia:

- Terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 70, Mappale 426;

2) Descrizione: atto per causa di morte, data di efficacia 5 settembre 1994;

Rogante: Ufficio del Registro di Cagliari;

Data: 31 marzo 1998, repertorio n. 49/12;

Trascrizione: effettuata a Cagliari il 14 maggio 2007, Registro Generale 19256, Registro Particolare 12732;

contro:

- \*\*\*\*\* nato a Sinnai il \*\*\*\*\* , cod. fisc.

\*\*\*\*\* , per l'intera proprietà;

a favore:

- \*\*\*\*\* nata a Sinnai il \*\*\*\*\* , cod. fisc.

\*\*\*\*\* , per la quota di 7/21;

- \*\*\*\*\* nato a Sinnai il \*\*\*\*\* , cod. fisc.

\*\*\*\*\* , per la quota di 2/21;

- \*\*\*\*\* nato a Sinnai il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, per la quota di 2/21;

- \*\*\*\*\* nato a Sinnai il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, per la quota di 2/21;

- \*\*\*\*\* nato a Sinnai il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, per la quota di 2/21;

- \*\*\*\*\* nata a Sinnai il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, per la quota di 2/21;

- \*\*\*\*\* nato a Sinnai il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, per la quota di 2/21;

- \*\*\*\*\* nato a Sinnai il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*, per la quota di 2/21;

Immobile nel Comune di Sinnai loc. Monte Cresia:

- Terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 70, Mappale 426;

**Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

1) Descrizione: ipoteca volontaria per la somma di € 144'000,00, derivante da concessione a garanzia di un mutuo condizionato (da rimborsare in anni 15) pari a € 72'000,00;

Rogante: Notaio Luciano Alberto;

Data: 19 giugno 1995, repertorio n. 14365;

Iscrizione: effettuata a Cagliari il 21 giugno 1995, Registro Generale 16536, Registro Particolare 2329;

a favore:

- Istituto Bancario Sanpaolo di Torino S.p.a., con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 – intero piena proprietà;

contro:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*;

Immobili nel Comune di Maracalagonis via Omero s.n.c.:

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 14,

consistenza mq 4, per l'intera proprietà;

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 17,

consistenza mq 1, per l'intera proprietà;

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 18,

consistenza mq 112, per l'intera proprietà;

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 19,

consistenza mq 8, per l'intera proprietà;

2) Descrizione: costituzione di vincolo (derivante da finanziamento parziale interessi mutuo);

Rogante: Notaio Luciano Alberto;

Data: 19 giugno 1995, repertorio n. 14365;

Trascrizione: effettuata a Cagliari il 21 giugno 1995, Registro Generale 16537, Registro Particolare 11028;

a favore:

- Regione Autonoma della Sardegna con sede in Cagliari, codice fi-

scale 80002870923 – intero piena proprietà;

contro:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*;

Immobili nel Comune di Maracalagonis via Omero s.n.c.:

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 14,

consistenza mq 4, per l'intera proprietà;

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 17,

consistenza mq 1, per l'intera proprietà;

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 18,

consistenza mq 112, per l'intera proprietà;

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 19,

consistenza mq 8, per l'intera proprietà;

3) Descrizione: erogazione a s\*\*\*\*\*;

Rogante: Notaio Luciano Alberto;

Data: 28 agosto 1996, repertorio n. 16450;

Annotazione: effettuata a Cagliari il 17 ottobre 1996, Registro Generale 22754, Registro Particolare 3409;

a favore:

- Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.a., con sede in Torino,

codice fiscale 06210280019 – intero piena proprietà;

contro:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*;

Formalità di riferimento: iscrizione del 21 giugno 1995, Registro

Particolare 2329;

4) Descrizione: ipoteca legale per la somma di € 206'588,32, derivante da

concessione a garanzia della somma di € 103'294,16;

Rogante: Equitalia Sardegna S.p.a.;

Data: 20 maggio 2009, repertorio n. 2009/275;

Iscrizione: effettuata a Cagliari il 28 maggio 2009, Registro Generale

16462, Registro Particolare 2805;

a favore:

- Equitalia Sardegna S.p.a. con sede in Sassari, codice fiscale

01667270928 – intero piena proprietà;

contro:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.

\*\*\*\*\*;

Immobili nel Comune di Maracalagonis via Omero s.n.c.:

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 14,

consistenza mq 4, per l'intera proprietà;

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 15,

consistenza mq 12, per l'intera proprietà;

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 1517, Sub. 18,

consistenza mq 112, per l'intera proprietà;

5) Descrizione: ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per la somma di € 111'554,69, derivante da concessione a garanzia di un mutuo condizionato (da rimborsare in anni 15) pari a € 37'184,90;

Rogante: Notaio Luciano Alberto;

Data: 19 giugno 1995, repertorio n. 14365;

Iscrizione: effettuata a Cagliari il 21 aprile 2015, Registro Generale 10398, Registro Particolare 1302;

a favore:

- Istituto Bancario Sanpaolo S.p.a., con sede in Torino, codice fiscale 00799960158;

contro:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\*\*;

Immobili nel Comune di Maracalagonis via Omero s.n.c.:

- Lastrico solare al piano primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 4762, Sub. 14, consistenza mq 4, per l'intera proprietà;

- Lastrico solare al piano primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 4762, Sub. 17, consistenza mq 1, per l'intera proprietà;

- Lastrico solare al piano primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 4762, Sub. 18, consistenza mq 112, per l'intera proprietà;

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 4762, Sub. 19,  
consistenza mq 8, per l'intera proprietà;

Formalità di riferimento: iscrizione del 21 giugno 1995, Registro  
Particolare 2329;

6) Descrizione: pignoramento immobiliare;

Rogante: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari;

Data: 4 maggio 2018, repertorio n. 2617/2018;

Trascrizione: effettuata a Cagliari il 9 agosto 2018, Registro Genera-  
le 24301, Registro Particolare 18273;

a favore:

- Intesa Sanpaolo S.p.a., con sede in Torino, codice fiscale  
00799960158;

contro:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, cod. fisc.  
\*\*\*\*\*;

Immobili nel Comune di Maracalagonis via Omero s.n.c.:

- Lastrico solare al piano  
primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 4762, Sub. 14,  
consistenza mq 4, per l'intera proprietà;

- Lastrico solare al piano  
primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 4762, Sub. 15,  
consistenza mq 12, per l'intera proprietà;

- Lastrico solare al piano  
primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 4762, Sub. 17,  
consistenza mq 1, per l'intera proprietà;

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 4762, Sub. 18, consistenza mq 112, per l'intera proprietà;

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 4762, Sub. 19, consistenza mq 8, per l'intera proprietà;

- Area urbana, censita nel

N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 4762, Sub. 9, per la quota di proprietà pari a 1/2;

- Lastrico solare al piano

primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 4762, Sub. 16, consistenza mq 20, per la quota di proprietà pari a 1/2;

- Terreno in Sinnai, distinto

al N.C.T. al Foglio 70, mappale 426 di Ha 2.10.15, per l'intera proprietà.

In risposta al quesito:

- è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma c.p.c.; è stato inoltre acquisito l'estratto di mappa del terreno pignorato (non presente nella documentazione in atti) previa presentazione di istanza catastale all'Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari (prot. CA0073819/2021 del 27.08.2021- vedasi allegato "C5") per la rettifica dell'identificativo erroneamente riportato nella mappa digitale wegis che non ne consentiva il rilascio;

- è stato redatto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli aggiornato alla data del 30.08.2021 (vedasi visure effettuata alla C.RR.II. - alle-

gato "D") e si conferma la sussistenza della continuità delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

- oltre all'estratto di mappa del terreno pignorato è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (allegato "E3");

- è stato altresì acquisito il certificato di stato civile dell'esecutato (allegato "F"), con il quale è stato possibile accertare che l'esecutato ha contratto matrimonio in data successiva all'acquisizione degli immobili pignorati.

Come già anticipato nella comunicazione presentata dal sottoscritto al sig. Giudice in data 31.08.2021, nella quale si segnalavano, all'esito dei controlli preliminari durante la propria attività, alcune incongruenze contenute nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione, riporta quanto accertato:

- **lastrico solare al piano  
1°, consistenza mq 12 - N.C.E.U. foglio 4 particella 4762 sub. 15**

proprietà di

\*\*\*\*\* \*, nato a Cagliari il \*\*\*\*\*, per la quota di 1/2;

\*\*\*\*\* \*, nato a Cagliari l'\*\*\*\*\*, per la quota di 1/2;

**contrariamente a quanto riportato erroneamente nell'atto di pignoramento "di piena proprietà di Pedditzi \*\*\*\*\*"**

- **lastrico solare al piano  
1°, consistenza mq 20 - N.C.E.U. foglio 4 particella 4762 sub. 16**

proprietà di

\*\*\*\*\* \*, nato a Cagliari l'\*\*\*\*\*, per l'intera proprietà;

**contrariamente a quanto riportato erroneamente nell'atto di pignoramento "di proprietà in ragione di 1/2 di Pedditzi \*\*\*\*\*".**

Pertanto i beni immobili corretti che si sarebbero dovuti riportare nell'atto di

pignoramento sono i seguenti:

*Di piena proprietà di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\**

*- in Comune di Maracalagonis, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 4,*

*mappale 4762, subalterni 14, 17, 18 e 19;*

*- in Comune di Sinnai, censito in Catasto Terreni al foglio 70, mappale 426.*

*Di proprietà in ragione di 1/2 di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\**

*- in Comune di Maracalagonis, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 4,*

*mappale 4762, subalterni 9 e 15;*

### **3. Risposta al quesito 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.).*

***A) Immobili nel Comune di Maracalagonis - N.C.E.U. foglio 4 particella 4762, sub. 27 (ex sub. 14 - 17 - 18 - 19) sub. 9 - 15***

Il giorno 22 settembre 2021 e successivi si è proceduto al sopralluogo degli immobili consistente nell'esame dello stato dei luoghi, nella verifica della consistenza e più in generale nel reperimento di tutte le informazioni necessarie allo svolgimento delle operazioni peritali.

Gli immobili oggetto di esproprio contenuti nell'atto di pignoramento sono costituiti dall'area di sedime al piano primo di un fabbricato (catastalmente individuata da porzioni di lastrici solari) sito a sud-ovest del centro abitato del Comune di Maracalagonis, prospiciente alla via Omero ad angolo con la

via Nazionale, in aderenza alla stazione di servizio Q8 (vedasi inquadramento satellitare - allegato "A"). Dal sopralluogo si è accertato che tra gli anni 1995 e 1999, in seguito alla presentazione di un progetto di sopraelevazione per due unità immobiliari (di cui una su altra proprietà), è stata edificata un'abitazione sui lastrici solari oggetto di esproprio, per la quale si è provveduto alla denuncia di accatastamento da parte del sottoscritto nelle more dell'incarico affidatogli, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. Pertinenze dell'abitazione, in comune con l'altra unità abitativa presente al piano primo dell'edificio, sono un ballatoio (sub. 15) ed un'area cortilizia (sub. 9) con annesso locale di deposito.

#### **Descrizione dello stabile nel quale si trova l'immobile pignorato**

Edificio composto nel complesso da 3 unità abitative e ulteriori 6 unità immobiliari a destinazione commerciale e uffici (compresa la stazione di servizio) ultimato nel marzo 1999, sito in Maracalagonis, come detto, tra la via Omero e la via Nazionale con annessa area cortilizia comune.

Fabbricato sviluppato complessivamente su due piani fuori terra, composto da unità immobiliari indipendenti o semi indipendenti tra loro e dotati di vari ingressi dalle strade alle quali si affaccia.

La struttura dell'edificio è in cemento armato le tamponature sono in blocchi di laterizio tipo Poroton, solai orizzontali interpiano e di copertura sono in latero-cementizi, le tramezzature interne sono in laterizio forato, la scala esterna è in cemento armato.

All'esterno prospetti intonacati e tinteggiati. Scala esterna con pedate e alzatte in cotto, portoncino d'ingresso dalla strada in ferro battuto verniciato. Il tutto nel complesso in buono stato di conservazione ad eccezione dei ciellini

dei balconi (l'intradosso delle solette), risultati con l'intonaco ammalorato e in alcuni casi con evidenti manifestazioni di sfondellamento, con i ferri di armatura a vista, bisognevoli di opere di manutenzione straordinaria.

### **Ubicazione, dati catastali attuali e confini degli immobili pignorati**

Gli immobili pignorati, come detto, si trovano nel Comune di Maracalagonis con ingresso dal civico n° 3 della via Omero che consente l'accesso ad un'area cortilizia comune (sub. 9), dove si trova un piccolo locale di deposito ed una scala esterna che conduce a due unità abitative al piano primo.

Dati catastali attuali (Catasto Fabbricati) - Comune censuario di Maracalagonis

#### ***Proprietà esclusiva di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\****

Foglio 4, Particella 4762, Sub. 27, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 340,86;

#### ***Proprietà di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in comune con \*\*\*\*\* \*\*\*\*\****

Foglio 4, Particella 4762, Sub. 9, Categoria F/1 (area urbana);

Foglio 4, Particella 4762, Sub. 15, Categoria F/5 (lastrico solare);

#### Confini

L'immobile confina (in senso orario) con la via Omero, con la stazione di servizio Q8 (che si affaccia alla via nazionale) di proprietà degli eredi \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e altra proprietà degli eredi \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

#### Parti comuni

Immobile non facente parte di un condominio, dotato di ingresso comune dalla via Omero n° 3 che consente l'accesso attraverso un'area cortilizia (sub. 9) in comproprietà al sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , dove all'interno si trova una scala esterna che conduce al piano primo di pertinenza sia dell'unità abitativa og-

getto di pignoramento che ad altra unità di proprietà di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*. Arrivati in cima alla scala, per poter accedere all'abitazione, si deve percorrere un ballatoio comune (sub. 15) fino alla porta di ingresso dell'appartamento oggetto della presente perizia.

### **Descrizione immobili in pignoramento**

Appartamento al piano primo costituito da un'ampia sala adibita a soggiorno-pranzo con annesso angolo cottura, due camere da letto, due servizi igienici, disimpegno e un balcone di pertinenza esclusiva (a partire dall'ingresso) che si affaccia sulla via Omero ed alla via Nazionale.

La superficie residenziale utile interna dell'appartamento è di mq 84,44, la superficie residenziale lorda (compresi muri) è di mq 97,00. La superficie non residenziale dei balconi è di mq 30,58. L'area cortilizia, della quale il debitore esecutato detiene la quota di proprietà pari a 1/2, si estende per una superficie di circa mq 200 (al netto della superficie coperta del locale di deposito), compresa la superficie di sedime della scala.

Il vano soggiorno- pranzo, di ampie dimensioni, è ottimamente illuminato da una portafinestra (che consente l'accesso all'abitazione) e da una finestra entrambi apribili, con vista alla via Omero. Da segnalare un ulteriore portafinestra nella zona pranzo che si affaccia illecitamente alla terrazza di altra proprietà, inspiegabilmente prevista anche nel progetto approvato (di cui si rimanda agli opportuni approfondimenti in risposta al quesito 6). Le camere da letto, correttamente dimensionate, sono ottimamente illuminate ciascuna da una ampia portafinestra apribile a due ante, con accesso al balcone con vista alla via Nazionale (e alla stazione di servizio Q8).

Il bagno di servizio, completo di lavabo, vaso e box doccia, è illuminato ed

aerato naturalmente da una finestra ad anta singola. L'altro bagno presente nell'abitazione, completo di lavabo, vaso, bidet e vasca, è anch'esso aerato naturalmente da una finestra ad anta singola prospiciente al balcone.

L'unità abitativa internamente è discretamente rifinita. Pavimenti interni in gres porcellanato con posa in diagonale e battiscopa in gres per tutta la superficie dell'unità immobiliare. Pareti intonacate, rasate a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile in tutti gli ambienti. Nei bagni lavabo, vaso e bidet in ceramica smaltata bianca, vasca in metacrilato bianco e pareti parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica. Infissi esterni in alluminio dotati di vetrocamera e di persiane sempre in alluminio per quelli prospicienti alla via Nazionale. Infissi interni in legno tamburato, porta d'ingresso in alluminio composta da tre ante con ingresso dall'anta centrale.

Unità immobiliare dotata di impianto di climatizzazione a pompa di calore canalizzata e di stufa a pellet presente al centro del soggiorno. Impianti elettrico e idrico adeguatamente dimensionati. Acqua calda sanitaria alimentata da caldaia a gas posizionata illecitamente (vedasi risposta al quesito 6) nella terrazza di altra proprietà.

La distribuzione interna dell'unità immobiliare garantisce ottima funzionalità, le finiture interne ed esterne e lo stato di conservazione sono in buone condizioni generali ad eccezione, come detto, dei balconi che presentano episodi di distacco dell'intonaco nell'intradosso della soletta (sottobalcone) lasciando i ferri a vista, causati da infiltrazioni d'acqua derivati dal deterioramento dell'impermeabilizzazione.

Come detto, pertinenza dell'abitazione, in comproprietà con il sig. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , è una area ubicata in aderenza alla via Omero (sub. 9) nella quale si

trova una piccola costruzione adibita a riserva idrica e locale ricovero bombole ad uso delle due abitazioni al piano primo. Il locale risulta realizzato parte in mattoni di calcestruzzo dello spessore di cm 20 e parte in laterizi dello spessore di cm 10 e copertura a tetto in lastre di cemento amianto con sovrastante manto di tegole portoghesi. La superficie utile è pari a mq 10 (sup. commerciale mq 11,25, altezza media mt 2,45).

### **Immobile nel Comune di Sinnai - N.C.T. foglio 70, mappale 426**

Area di terreno in agro del Comune di Sinnai, sita in località "Monte Cresia" di superficie catastale pari a mq 21'015. Il terreno è raggiungibile dalla SS 125, svoltando al km 30 per la strada vicinale di Monte Cresia che conduce al parco 7 Fradis, percorrendo il tracciato asfaltato per circa 7 km fino al bivio con la strada sterrata via Limbarinu, e, tenendosi sulla sinistra, ci si imette nella via Serra Gallittas per poi svoltare nella via Del Vento; percorsi circa 250 metri si arriva al terreno. L'area si inserisce a margine di un piccolo villaggio popolato da case per l'utilizzo prettamente stagionale in una zona che risulta molto ventosa. Il terreno si estende in una zona prevalentemente collinare e risulta scosceso con forti pendenze, per la maggior parte ricoperto da essenze arboree quali macchia mediterranea oltre alla presenza di massi affioranti.

### **Dati catastali attuali e confini degli immobili pignorati**

**Proprietà di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per 1000/1000**

Foglio 70, Particella 426, Qualità Pascolo Cespugliato, Classe 2, Superficie ha 2.10.15, Reddito Dominicale € 3,26, Reddito Agrario € 3,26;

### **Confini**

L'immobile confina (in senso orario) con proprietà eredi Dentoni Dome-

nico, proprietà Lecca-Ligas e più, proprietà Cappai-Perra-Serra, proprietà

\*\*\*\*\* Elena e proprietà Manunza Ermelinda.

#### 4. **Risposta al quesito 4**

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

I dati dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

*Immobili di piena proprietà di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.*

*- in Comune di Maracalagonis, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 4, mappale 4762, subalterni 14, 15, 17, 18 e 19;*

*- in Comune di Sinnai, censito in Catasto Terreni al foglio 70, mappale 426;*

*nonchè i seguenti beni immobili di proprietà in ragione di 1/2 dei \*\*\*\*\**

*\*\*\*\*\*.*

*- in Comune di Maracalagonis, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 4, mappale 4762, subalterni 9 e 16;*

*nonchè tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e comunque in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato.*

I dati che individuano i beni, indicati nell'atto di pignoramento, corrisponde-

vano a quelli prima della redazione della denuncia di accatastamento (redatta dal sottoscritto) ad eccezione di alcune incongruenze rilevate nei riferimenti catastali riportati nell'atto (già anticipato al Giudice dell'esecuzione con la comunicazione inviata il 31.08.2021) non risultati corretti agli esiti delle verifiche effettuate.

Più precisamente le criticità riscontrate sono le seguenti:

- il ballatoio di accesso agli appartamenti ad uso comune, identificato con il sub. 15, è di proprietà per 1/2 ciascuno in capo ai sig,ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e non come erroneamente riportato nell'atto di pignoramento di piena proprietà di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*;

- il lastrico solare identificato con il sub. 16 (ora soppresso dove risulta edificata un'abitazione) è di proprietà esclusiva di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , pertanto deve essere estromesso nella presente procedura di esecuzione.

Anche la descrizione non risulta completa, in quanto carente dell'ubicazione toponomastica per una agevole individuazione degli immobili.

Pertanto, dopo la denuncia di accatastamento effettuata (per "unità afferenti edificate su lastrico solare") la descrizione corretta degli immobili è la seguente:

***Immobili di piena proprietà di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\****

***- in Comune di Maracalagonis, abitazione al piano primo, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 4, mappale 4762, subalterno 27 (edificato sui lastrici solari individuati con i sub. 14 – 17 – 18 – 19);***

***- in Comune di Sinnai, terreno in loc. "Monte Cresia", censito in Catasto Terreni al foglio 70, mappale 426;***

***nonchè i seguenti beni immobili di proprietà in ragione di 1/2 dei \*\*\*\*\****

\*\*\*\*\*.

*- in Comune di Maracalagonis, area cortilizia con annessa scala esterna e locale deposito, ed un ballatoio al piano primo, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 4, mappale 4762, subalterno 9 (cortile con scala esterna e locale deposito) e subalterno 15 (ballatoio al piano primo).*

Per la cronistoria catastale degli immobili si rimanda agli accertamenti preliminari (vedasi il paragrafo II.2).

#### **5. Risposta al quesito 5**

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

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che al posto dei lastrici solari oggetto di pignoramento è stata edificata una costruzione adibita a civile abitazione. Si è provveduto pertanto alla denuncia di accatastamento dell'abitazione, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione comunicata in data 06.09.2021.

Non risulta accatastato il locale deposito (edificato in assenza di titolo edilizio - vedasi risposta al successivo quesito n° 6) presente nell'area cortilizia comune ad uso di entrambi i proprietari.

Per la documentazione catastale si rimanda agli allegati alla presente (allegato "C").

#### **6. Risposta al quesito 6**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*

**A) Immobili nel Comune di Maracalagonis N.C.E.U. foglio 4 particella**

**4762, sub. 27 (ex sub. 14 – 17 – 18 – 19) sub. 9 - 15**

Ai sensi del Piano Urbanistico Comunale attualmente in vigore, gli immobili ricadono in zona urbanistica “B1” che definisce la zona “*Completamento residenziale*”.

Dall’accesso agli atti presso l’archivio dell’edilizia privata del Comune di Maracalagonis l’abitazione edificata sui lastrici solari pignorati risulta essere stata realizzata in seguito alla concessione edilizia n° 19 rilasciata il 20.03.1995 ai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Non risulta inoltre essere stato rilasciato il certificato di Agibilità dell’immobile.

Per maggiori dettagli sui titoli edilizi rilasciati per il fabbricato si rimanda al paragrafo II.3 (Accertamenti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Maracalagonis).

Dal confronto tra il progetto approvato allegato alla predetta concessione e lo stato di fatto si evincono le seguenti criticità:

- a) difformità prospettiche dovute alla realizzazione del balcone in continuità nei due prospetti che si affacciano alla via Omero e la via Nazionale anziché in tre corpi separati come previsto nel progetto approvato;
- b) lievi difformità alla distribuzione degli spazi interni;
- c) realizzazione di un locale di deposito nell’area di proprietà comune non previsto nel progetto approvato.

In aggiunta a quanto riportato, si segnala la realizzazione di una portafinestra nell’ambiente soggiorno-pranzo che, sebbene regolarmente prevista nella tavola di progetto approvato, si affaccia alla terrazza di altra proprietà, pertan-

to dovrà essere necessariamente chiusa. Ne consegue che al vano suddetto non è più garantito il rapporto aeroilluminante corretto (superficie minima finestrata) dettato dalle norme sui requisiti igienico-sanitari degli ambienti ad uso residenziale (D.M. 05.07.1975), nè è applicabile l'art. 34 D.P.R. 380/2001 in materia di tolleranze dimensionali. Anche la caldaia per l'acqua calda sanitaria che alimenta l'abitazione ubicata nella terrazza suddetta, al pari della portafinestra, dovrà essere necessariamente rimossa per essere montata nel balcone di pertinenza dell'abitazione.

Al fine di regolarizzare le opere eseguite in difformità, non trova applicazione l'articolo 40, comma 6° della L. 47/1985 e ss.mm., in quanto le ragioni di credito per cui si interviene non sono di data anteriore all'entrata in vigore della citata Legge e ss.mm.ii.

Per la regolarizzazione delle difformità indicate ai punti a) e b), basterà presentare una comunicazione di mancata SCIA con opere (L.R. 23/85 art. 14 comma 2), corredata dagli elaborati tecnici redatti da un tecnico abilitato oltre al pagamento di una sanzione pecuniaria di € 500.

Le opere da eseguire saranno quelle relative alla chiusura della portafinestra prospiciente la terrazza e all'ampliamento della porta d'ingresso per garantire la superficie finestrata minima al vano soggiorno-pranzo, oltre lo spostamento della caldaia ad altra sede.

I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, inerenti la sanzione pecuniaria ed i lavori di adeguamento, ammontano a € 3'500,00 (€ 500,00 + 3'000,00), oltre gli onorari da corrispondere al tecnico incaricato verosimilmente quantificabili in € 2'000,00 compresi oneri accessori.

Per quanto riguarda la difformità indicata al punto c), ovvero la realizzazio-

ne del locale di deposito in assenza di titolo abilitativo ubicato nell'area in  
comproprietà con il sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, si dovrà presentare domanda di ac-  
certamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85, in quanto  
opere non in contrasto con lo strumento urbanistico in vigore sia al momento  
della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della do-  
manda.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria sarà subordinato al paga-  
mento al Comune degli oneri di concessione in misura doppia, che nel caso  
in esame, vista la modesta entità dell'opera, sarà in misura non inferiore a €  
500. A questi costi si dovranno sommare quelli dovuti per spese relative agli  
onorari da corrispondere ad un tecnico abilitato per la redazione delle prati-  
che tecnico amministrative da presentare al Comune che si aggirano a circa  
€ 2'500,00 comprese spese accessorie. Da segnalare inoltre le ulteriori spese  
da sostenere per la bonifica delle lastre di cemento amianto presenti nel lato  
interno della copertura del locale deposito ubicato nell'area cortilizia comu-  
ne. L'intervento più economico risulta quello di incapsulare le lastre, ovvero  
rivestirle con una speciale guaina elastomerica impermeabilizzante data a  
spruzzo, per un costo che si aggira a circa € 300.

Naturalmente tutti i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e la  
bonifica delle opere indicate al punto c) dovranno essere equamente ripartite  
con il titolare della rimanente quota di proprietà sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* .Pertan-  
to si ha  $(€ 300 + € 500,00 + € 2'500,00) \times 1/2 = € 1'6500,00$ .

***B) Immobile nel Comune di Sinnai - N.C.T. foglio 70, mappale 426***

Secondo il Piano Urbanistico Comunale attualmente in vigore il terreno rica-  
de in zona Agricola "E" e più precisamente parte in zona E5 (per la maggior

superficie) e parte in zona E3.1 (per una piccola superficie corrispondente alla strada di penetrazione agraria).

Per la parte di terreno ricadente nella zona E5, fatto salvo il rispetto della disciplina generale delle Zone Agricole, gli utilizzi consentiti sono la realizzazione di costruzioni strettamente legate all'attività colturale e zootecnica, le strutture per il recupero dei disabili e dei tossicodipendenti, fabbricati per l'agriturismo, punti di ristoro ecc.

L'immobile risulta sottoposto a diversi vincoli:

1. All'interno del D.M. 24.03.1983 – Aree di notevole interesse pubblico, assoggettato a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i.;
2. In parte area boscata assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, del decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i.;
3. Vincolo idrogeologico forestale di cui ai Regi Decreti n. 3267 del 30 dicembre 1923 e n. 1126/1926;
4. In parte all'interno della fascia dei 150 metri di rispetto fluviale del Rio Gromma assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, del decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i.;
5. In parte all'interno della fascia di tutela dei corpi idrici superficiali di cui all'art. 8, comma 8, delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.I., nella quale sono vietati gli interventi di cui al comma 9 dello stesso articolo;
6. In parte all'interno della fascia di "prima salvaguardia" ai sensi dell'art. 30 ter delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.I.

Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura del certificato di destinazione urbanistica (allegato "E3").

**7. Risposta al quesito 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.*

Immobile con annesse pertinenze non divisibile in lotti, alienabile singolarmente.

**8. Risposta al quesito 8**

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

Unità immobiliare pignorata per l'intero di proprietà del debitore esecutato (acquisita prima del matrimonio), ad eccezione delle pertinenze accessorie costituite dal cortile con annesso locale di deposito (sub. 9) e di una parte del balcone (ballatoio per accesso comune - sub. 15), di cui il debitore esecutato detiene la proprietà di 1/2. La quota di proprietà rimanente degli immobili

suddetti appartengono al sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

### 9. Risposta al quesito 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).*

**A) Immobili nel Comune di Maracalagonis (N.C.E.U. foglio 4 particella 4762, sub. 27 – 9 - 15)**

Unità abitativa (sub. 27) occupata dal debitore esecutato e dai suoi familiari, quale abitazione principale. Le pertinenze (sub. 9 e sub. 15) risultano utilizzate in comune con il sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

**B) Immobile nel Comune di Sinnai (N.C.T. foglio 70, mappale 426)**

Area di terreno libera ed inutilizzata.

### 10. Risposta al quesito 10

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

Non sussiste la condizione per gli immobili oggetto della presente.

**11. Risposta al quesito 11**

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

Non esistono nei beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**12. Risposta al quesito 12**

*Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ad 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.*

Immobili di proprietà del debitore esecutato ad eccezione delle pertinenze (sub. 9 – sub. 15) in comproprietà con il sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, non gravati da vincoli quali censo e livello ad uso civico.

**13. Risposta al quesito 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.*

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato degli

immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi immobili, in regime di ordinarietà, assumerebbero in libero mercato si è ritenuto adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "a valore di mercato" tramite metodo comparativo, poiché basato sull'esame di operazioni di compravendita immobiliare avvenute nella medesima zona e per immobili simili a quello oggetto di stima. Con tale criterio il valore dei fabbricati è determinato utilizzando quale parametro di confronto il prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale. Al valore complessivo ottenuto, moltiplicando la superficie commerciale al prezzo unitario per metro quadrato, si terrà conto, in aggiunta alla funzionalità dell'immobile e alle condizioni del mercato, alle specifiche caratteristiche quali oneri per la regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, ed infine i vincoli e gli oneri giuridici.

La letteratura a cui si è fatto riferimento sono i dati forniti dagli osservatori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio. Inoltre, appropriate indagini effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari locali, hanno permesso di determinare il valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale che in appresso si applica alle diverse consistenze.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo le regole adottate dall'Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

***A) Immobili nel Comune di Maracalagonis (N.C.E.U. foglio 4 particella 4762, sub. 27 - 9 - 15)***

**Calcolo superficie commerciale**

La superficie commerciale è determinata dalla somma delle superfici residenziali (coperte calpestabili), al lordo dei muri perimetrali e delle quote percentuali delle superfici lorde delle parti accessorie come di seguito specificato:

▪ balconi (fino a mq 25)	30%
▪ balconi (oltre mq 25)	10%
▪ pertinenze accessorie non comunicanti (ripostiglio)	25%
▪ area scoperta (fino alla sup. dell'unità immobiliare)	10%
▪ area scoperta (per sup. eccedenti l'unità immobiliare)	2%

- Superficie residenziale lorda mq 97,00;
- Superficie lorda pertinenze esclusive comunicanti (balconi) mq 30,58;
- Superficie pertinenze accessorie non comunicanti (ripostiglio) mq 11,25  
per la quota di 1/2 = mq 11,25 x 1/2 = mq 5,63
- Area cortilizia di pertinenza per la quota di proprietà pari a 1/2 =  
mq 200 x 1/2 = mq 100,00;

#### Superfici omogeneizzate

- Superficie residenziale mq 97,00 x 100% = mq 97,00
- Superficie pertinenze esclusive (balconi mq 30,58)  
mq 25,00 x  
30% = mq 7,50  
mq (30,58 -  
25,00) x 10% = mq 0,56
- Superficie accessori non comunicanti (ripostiglio mq 5,63)  
mq 5,63 x 25% = mq 1,41
- Superficie area cortilizia (mq 100,00)

mq (97,00

x 10%) =

mq 9,70

mq (100,00

- 97,00) x 2% =

mq 0,06

**Superficie commerciale****mq 116,23****Calcolo valore di mercato**

A seguito delle indagini svolte è risultato che immobili di condizioni simili sono compravenduti per un costo unitario variabile da un minimo di €/mq 750,00 ad un massimo di €/mq 1'000,00.

In considerazione delle buone caratteristiche di finitura di cui è dotato l'immobile ma, di contro, della particolare ubicazione sfavorevole a causa della vicinanza della stazione di servizio si ritiene congruo diminuire il valore massimo individuato nella misura del 5%, per cui il valore unitario utilizzato sarà pari a:

**Valore unitario = €/mq 1'000,00 - 5% = €/mq 950,00**

- Stima valore di mercato: mq 116,23 x 950,00 = € 110'418,50

**Adeguamenti e correzioni di stima**

- Assenza garanzia per vizi art. 1490 C.C. (5%) € - 5'520,93

- Oneri per la regolarizzazione urbanistica (costi di sanatoria + spese tecniche ecc.)

€ - 7'150,00

- Vincoli e oneri giuridici

non risulta nessun vincolo o onere giuridico € 0,00

Totale valore complessivo immobile pignorato = € 97'747,57

Per quanto su esposto si ritiene assumere quale più probabile valore

di mercato dell'immobile il valore arrotondato pari a € 98'000,00 (di-  
consi Euro novantottomila/00).

**B) Immobile nel Comune di Sinnai (N.C.T. foglio 70, mappale 426)**

A seguito delle indagini effettuate, considerando le caratteristiche  
estrinseche ed intrinseche del terreno, i vincoli ai quali è sottoposto,  
si ritiene congruo assegnare il valore unitario pari a €/ha 5'000,00 o  
€/mq 0,50.

- Stima valore di mercato: mq 21'015,00 x 0,50 = € 10'507,50

Per quanto su esposto si ritiene assumere quale più probabile valore  
di mercato dell'immobile il valore arrotondato pari a € 10'500,00 (di-  
consi Euro diecimilacinquecento/00).

**14. Risposta al quesito 14**

*Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di  
manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il re-  
lativo 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.*

Immobile semindipendente, non facente parte di un condominio, privo di  
spese fisse di gestione o di manutenzione di qualsiasi natura condominiale.

**15. Risposta al quesito 15**

*Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documenta-  
zione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati neces-  
sari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga  
anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e  
ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;*

E' stata predisposta la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura.

E' stato inoltre redatto un foglio riassuntivo contenuto in un file formato word.

#### **IV) Conclusioni**

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, avendo assolto il mandato conferitogli dall'Ill.mo sig. Giudice, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, corredata dagli allegati e la specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Selargius, 6 dicembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

**GEOM. ANTONIO CAMPUS**