TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 51/2021

PROMOSSA DA

VERBANIA SECURITISATION S.R.L.

CONTRO

****OMISSIS** E **OMISSIS****

Creditore intervenuto: **Agenzia Entrate - Riscossione**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Flaminia Ielo**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Ing. Daniela Usai**

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

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

1. Premessa

La sottoscritta Ing. Usai Daniela, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6035 e con studio professionale in Quartu Sant'Elena in Via Armando Diaz n. 12, veniva nominata, con provvedimento del 07/09/2022 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Flaminia Ielo, Consulente Tecnico d'Ufficio per la Procedura Esecutiva n. 51/2021 promossa da VERBANIA SECURITISATION S.R.L. Contro ** Omissis ** e ** Omissis **. La sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato giuramento il 13/09/2022.

Nell'atto di pignoramento immobiliare i beni immobiliari soggetti a pignoramento situati nel Comune di Cagliari vengono indicati come segue:

"1) in Via degli Ulivi n. 32, Magazzino e locale di deposito, distinto in Catasto al Foglio 1, Mapp. 4792, sub. 9, Piano S 1, Cat. C/2, Sup. 150, Classe 6, r. c. € 976,10;

2) in Via degli Ulivi n. 32, Abitazione di tipo civile, in Catasto al F. 1, Mapp. 4792, sub. 7, Piano T, Cat. A/2, Vani 7,5, Classe 4, r. c. € 929,62;

3) in Via degli Ulivi n. 32, Abitazione di tipo civile, in Catasto al F. 1, Mapp. 4792, sub. 8, Piano 1, Cat. A/2, Vani 7, Classe 4, r. c. € 867,65;

4) Terreno in Catasto al F. 1, Mapp. 7814, Semin. Arbor., reddito dominicale 0,62, reddito agrario 0,31, Superficie 171;

con i relativi frutti, pertinenze ed accessori, parti condominiali e con tutto quanto ivi insistente e sia considerato immobile ai sensi di legge."

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Per lo svolgimento delle operazioni di consulenza, inizialmente la sottoscritta, in data 27/09/2022, ha richiesto telematicamente le visure catastali degli immobili oggetto

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

di pignoramento, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco dei subalterni e l'estratto di mappa del terreno nella piattaforma Sister.

Il 29/09/2022 la sottoscritta ha richiesto tramite posta elettronica certificata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Territoriale di Cagliari 1, se fossero al momento presenti dei contratti di locazione relativi agli immobili oggetto di pignoramento, ricevendo un riscontro da tale ufficio in data 07/10/2022.

Sempre il 29/09/2022 la sottoscritta tramite posta elettronica certificata ha inviato all'Ufficio Stato Civile del Comune di Cagliari la richiesta del certificato di stato civile e di matrimonio dei debitori ricevendo un riscontro il 06/10/2022. In seguito a quest'ultimo, la sottoscritta ha inviato la richiesta del certificato di matrimonio dei debitori all'Ufficio Anagrafe del Comune di Monserrato, ricevuto poi in data 24/01/2023 successivamente ad un ulteriore sollecito.

In data 14/10/2022 e 03/07/2023 la scrivente ha effettuato delle ispezioni ipotecarie per gli immobili oggetto di pignoramento attraverso la piattaforma Sister.

Il 17/10/2022 la sottoscritta si è recata presso l'Archivio Notarile di Cagliari per visionare l'atto di compravendita degli immobili oggetto di esecuzione richiedendone una copia ricevuta in data 24/10/2022.

In data 04/11/2022 la sottoscritta ha richiesto al Comune di Cagliari , tramite posta elettronica certificata, mediante la procedura di “accesso agli atti”, copia di tutta la documentazione depositata comprendente eventuali autorizzazioni o concessioni edilizie, certificato di agibilità o qualunque altro atto inerente i beni immobili oggetto di pignoramento. La sottoscritta è stata poi ricevuta presso gli Uffici del Comune di Cagliari dal Sig. Sandro Cappai il 14/12/2022 per estrapolare tramite fotocamera i documenti ritenuti utili alla valutazione degli immobili e ricevere parte della documentazione su supporto elettronico.

In data 13/12/2022 la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Servizio Pianificazione

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

Strategica e Territoriale del Comune di Cagliari, tramite posta elettronica certificata, il certificato di destinazione urbanistica del terreno oggetto di pignoramento. Tale certificato è stato poi ricevuto dalla sottoscritta sempre tramite posta elettronica certificata in data 30/12/2022.

In data 12/01/2023 la sottoscritta ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo dei beni oggetto di perizia tramite posta elettronica certificata ai legali del creditore Dott. Luigi Frau, Dott. Piergiorgio Frau e Dott. Marco Frau ed alla Dott.ssa Mariassunta Pisano, rappresentante il creditore intervenuto.

Il 17/01/2023, data indicata nelle comunicazioni per l'inizio delle operazioni peritali, in accordo con il rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie la sottoscritta si è recata presso gli immobili oggetto di perizia per effettuare il sopralluogo. In tale occasione, la sottoscritta ha ritenuto opportuno non accedere all'immobile indicato al punto 3) nell'atto di pignoramento in quanto, come indicato anche nel processo verbale allegato alla presente relazione, all'interno dell'immobile era presente un minore non accompagnato da un genitore, di conseguenza, in accordo con i presenti ha deciso di rimandare la conclusione delle operazioni peritali a data da destinarsi accordandosi preventivamente con il delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie. In accordo con quest'ultimo, dopo averne dato comunicazione ai legali del creditore e al rappresentante del creditore intervenuto, la sottoscritta ha effettuato un secondo accesso agli immobili oggetto della presente perizia in data 18/04/2023.

Sulla base di quanto emerso in sede di sopralluogo, ma sopratutto di quanto ricostruito dai documenti rilasciati in sede di accesso agli atti, in data 01/08/2023 la sottoscritta ha avuto un incontro con il Geom. Walter Raimondo Sarritzu, tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cagliari per la zona in cui è ubicato il fabbricato, il quale ha ritenuto opportuno indirizzare la sottoscritta dall'Arch. Eugenia Atzeni, responsabile per i condoni edilizi sempre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari. Nel colloquio avvenuto con la Dott.ssa Atzeni in data 24/08/2023, è emersa

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

la necessità da parte della Dott.ssa Eugenia Atzeni di far analizzare le pratiche inerenti il fabbricato oggetto di pignoramento dall'Ufficio Condono del Comune di Cagliari per poter valutare con certezza la possibilità di un'eventuale sanabilità degli immobili. Il risultato dello studio suddetto delle pratiche è stato comunicato telefonicamente alla sottoscritta dall'Arch. Eugenia Atzeni in data 04/09/2023.

Infine in data 18/10/2023, essendo intercorsi vari mesi fra le ricerche effettuate dall'inizio delle operazioni peritali nella piattaforma Sister e la redazione della perizia, la sottoscritta ha ritenuto opportuno effettuare una nuova ricerca sull'immobile per verificare eventuali variazioni. Non essendo stato riscontrato alcun cambiamento si ritiene sufficiente allegare soltanto la prima documentazione richiesta. Nella stessa data e nella stessa piattaforma è stata richiesta anche la visura del terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento per una maggiore precisione nel calcolo della dimensione del lotto.

3. Considerazioni successive alle operazioni peritali e premessa alle risposte ai quesiti.

Sulla base di quanto rilevato dalle ricerche effettuate si rende necessario precisare che per procedere alla vendita separata dei tre immobili oggetto di pignoramento dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

1. Eliminazione della scala interna (bene comune non censibile – sub 10) che collega tutti e tre gli immobili oggetto di procedura, che per inciso non rispetta neanche le prescrizioni relative alle scale condominiali previste dal Regolamento Edilizio di Cagliari. Tale scala potrà eventualmente rimanere a parziale servizio del piano seminterrato per un eventuale fruizione come uscita d'emergenza.
2. Realizzazione di una scala esterna necessaria per l'accesso al piano primo e che

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

quindi servirà esclusivamente tale piano.

3. Separazione degli impianti che servono le tre unità immobiliari. La soluzione tecnicamente più conveniente sarà lasciare l'impianto di riscaldamento a servizio del piano terra, in quanto nel piano seminterrato essendo deposito non è necessario, mentre per il piano primo non si ha l'assoluta certezza che possa essere sanato.

Qualora le condizioni sopra esposte non venissero rispettate sarebbe necessario procedere alla vendita come un unico fabbricato.

Un altro aspetto che si intende sottolineare è che il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato formato dagli immobili oggetto di pignoramento ad oggi non coincide con quanto riportato negli elaborati allegati al progetto di sanatoria in quanto risultava coincidente con il solo mappale 4792. Infatti, come meglio evidenziato negli elaborati di cui all'allegato 12, esso risulta così costituito:

– Mappale 4792 (terreno originario), superficie catastale di 799 mq;

– Mappale 7814 (terreno comunque qui oggetto di pignoramento), superficie catastale di 171 mq;

– Mappale 1075 parte, stimato in mq 76, porzione di terreno acquisita presumibilmente nei primi anni 2000 dai debitori, i Sigg. **Omissis** e **Omissis**, secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo da quest'ultimo, attraverso una scrittura privata non esibita alla sottoscritta e la cui registrazione non risulta dalle ispezioni ipotecarie;

– Mappale 7786 parte, di proprietà, secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo dal Sig. **Omissis**, della cognata dello stesso. Si precisa che su tale porzione di terreno oggi insiste l'unico accesso agli immobili oggetto di pignoramento; che, pertanto ricade su un mappale non pignorato.

Si stima così un valore di superficie stimato pari a circa 1084 mq, contro gli 813 mq del lotto originario riportati nella pratica del condono. Questo aspetto appare

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

importante in quanto essendo, l'attuale lotto su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento sensibilmente più grande rispetto al lotto preso in considerazione per lo studio della volumetria realizzabile in fase di sanatoria, questo potrebbe portare ad una concreta possibilità di rivalutazione della sanabilità degli immobili oggetto di pignoramento.

Per praticità le consistenze delle ultime due porzioni di terreno (Mappali 1075 e 7786) sono state qui determinate da semplici misurazioni sulla carta. E' indubbio che le stesse dovranno essere rilevate in maniera più precisa attraverso misurazioni strumentali in sede di presentazione della pratica di riesame del condono.

Da ultimo in merito all'accesso al lotto e alla sua attuale consistenza, la sottoscritta attraverso il portale Sardegna Foto Aeree, ha potuto verificare che lo stato attuale preesisteva già dal 2006.

Per una maggiore comprensione di quanto rilevato, si rimanda alla rappresentazione grafica presente nell'Allegato 12.

4. Risposte ai quesiti

4.1 Immobile distinto al N.C.E.U. alla Sezione B Foglio 1 Mappale 4792 Subalterno 9

1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio;

La sottoscritta ha provveduto ad inviare al Sig. **Omissis** ed alla Sig.ra **Omissis** l'informativa per il debitore a mezzo lettera raccomandata a. r. in data 16/09/2022. Tale raccomandata è stata riconsegnata alla sottoscritta in data 08/11/2022.

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

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

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni altra 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 delle 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 del 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

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

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

risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse 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.;

Dopo aver esaminato la documentazione presente nel fascicolo della procedura in oggetto, comprendente la certificazione notarile attestante le risultanze dei registri ipotecari e catastali, la sottoscritta ha effettuato delle ricerche telematiche presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari che hanno evidenziato l'assenza nella suindicata certificazione di un'iscrizione.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riscontrate dalla sottoscritta nelle ispezioni telematiche:

ISCRIZIONE: **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cagliari in data 05/02/2021, Registro Particolare n. 426, Registro Generale n. 3154, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cagliari in data 30/10/2010, Repertorio n. 2657.

Favore:

BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A. - Cagliari, C.F. 00232340927 – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota 1/1

Contro:

- **Omissis**, nato a Cagliari il 21/05/1946, C.F. SPGCRL46E21B354H – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½
- **Omissis **, nata a Cagliari il 13/11/1952, C.F. TZEMRP52S53B354O – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½

Immobili:

Comune di Cagliari:

- Magazzino – locale di deposito sito in Via degli Ulivi n. 32 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 9, consistenza 150 mq, piano S1;

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

- Abitazione di tipo civile sita in Via degli Ulivi n. 32 e distinta al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 7, consistenza 7,5 vani, piano T;
- Abitazione di tipo civile sita in Via degli Ulivi n. 32 e distinta al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 8, consistenza 7 vani:
- Terreno distinto al C.T. al Foglio 1 Mappale 7814, consistenza 1 are 71 centiare.

* Nella Sezione D di tale iscrizione si riporta che l'attuale detentore del credito è VERBANIA SECURITISATION S.R.L.

TRASCRIZIONE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cagliari in data 08/02/2021, Registro Particolare n. 4980, Registro Generale n. 6648, Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari in data 18/02/2021, Repertorio n. 549.

Favore:

Verbania Securitisation S.r.l. - Roma, C.F. 14426371002 – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota 1/1

Contro:

- **Omissis**, nato a Cagliari il 21/05/1946, C.F. SPGCRL46E21B354H – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½
- **Omissis** , nata a Cagliari il 13/11/1952, C.F. TZEMRP52S53B354O – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½

Immobili:

Comune di Cagliari:

- Magazzino – locale di deposito sito in Via degli Ulivi n. 32 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 9, consistenza 150 mq, piano S1;
- Abitazione di tipo civile sita in Via degli Ulivi n. 32 e distinta al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 7, consistenza 7,5 vani, piano T;
- Abitazione di tipo civile sita in Via degli Ulivi n. 32 e distinta al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 8, consistenza 7 vani:

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

- Terreno distinto al C.T. al Foglio 1 Mappale 7814, consistenza 1 are 71 centiare.

La sottoscritta ha verificato attraverso delle ricerche telematiche presso la Conservatoria di Cagliari la cronistoria dei titoli di provenienza del ventennio presente all'interno della certificazione notarile. In tale certificazione, si riporta che l'acquisizione dell'immobile oggetto di pignoramento da parte dei debitori, i Sigg. **Omissis** ed **Omissis**., è avvenuta attraverso un atto di compravendita e non risulta ricadente all'interno del ventennio. Dall'acquisizione dell'atto di compravendita da parte della sottoscritta nell'Archivio Notarile di Cagliari è emerso che con tale atto i debitori non hanno acquisito l'immobile oggetto di pignoramento bensì un terreno sul quale sicuramente è sorto successivamente il fabbricato in cui vi è il suddetto immobile. Si riporta comunque di seguito la trascrizione dell'atto di compravendita anche se non ricadente nel ventennio.

TRASCRIZIONE: **ATTO DI COMPRAVENDITA** trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cagliari in data 22/12/1983, a rogito Dott. Antonio Saba in data 14/12/1983, Registro Particolare n. 21480, Registro Generale n. 26435, Repertorio n. 127751, Raccolta n. 12583.

Favore:

- **Omissis**, nato a Pirri il 21/05/1946, C.F. SPGCRL46E21B354H – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½
- **Omissis**, nata a Cagliari il 13/11/1952, C.F. TZEMRP52S53B354O – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½

Contro:

- Carcangiu Mercede, nata a Cagliari il 24/09/1909, C.F. CRCMCD09P64B354T – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota 1/1

Immobili:

Comune di Cagliari - Pirri:

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

- Terreno agricolo in Località "Is Seddas" distinto al C.T. al Foglio 1 Mappale 1058 (ex 265 m) di are 10,40 redditi £ 15,60 e £ 6,65

Infine la sottoscritta, per quanto concerne il certificato di stato civile e il certificato di matrimonio dei debitori , i Sigg. **Omissis** ed **Omissis**, non essendo presenti nel fascicolo, ha provveduto a richiederli tramite posta elettronica certificata all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Cagliari in data 29/09/2022 e all'Ufficio Anagrafe del Comune di Monserrato in data 07/10/2022. Il certificato di matrimonio è stato rilasciato in data 24/01/2023.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un magazzino – locale di deposito sito nel Comune di Cagliari, in via degli Ulivi n. 32.

Si riportano, schematizzati in tabella, i dati catastali attuali richiesti dal quesito.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
B	1	4792	9	3	C/2	6	150 m^2	184 m^2	€ 976,10
INDIRIZZO		VIA DEGLI ULIVI N. 32 piano S1							

Sulla base del sopralluogo effettuato, si rileva che l'immobile pignorato allo stato attuale presenta alcune difformità rispetto alle planimetrie contenute nel progetto di sanatoria presentato al Comune di Cagliari e rispetto alle planimetrie catastali.

L'unità immobiliare si sviluppa nel piano seminterrato del fabbricato.

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

Dal cortile accessibile direttamente da Via Degli Ulivi, è possibile accedere o nella centrale termica o nel deposito commerciale. Su quest'ultimo si affacciano un disimpegno che conduce ad un bagno, una cella frigo anch'essa preceduta da un piccolo disimpegno, un ufficio, un ulteriore ambiente che nelle piante comunali è indicato come deposito commerciale da cui è possibile accedere ad un ulteriore spazio indicato nella pianta di progetto come deposito commerciale ma che nella realtà ospita un soggiorno. Nella pianta catastale uno dei depositi commerciali è indicato come cantina, gli altri due e l'ufficio sono identificati come locale di sgombero, il bagno come lavanderia e la cella frigo come ripostiglio. Alla scala condominiale che conduce ai piani superiori del fabbricato indicate nell'elaborato planimetrico come bene comune non censibile è possibile accedere sia dal deposito commerciale sia dallo spazio di soggiorno sopra citato, però come si è già precedentemente accennato e si spiegherà anche successivamente, quasi sicuramente le scale condominiali non dovranno più essere utilizzate. Nella centrale termica citata prima si affaccia un locale di deposito accessibile anche direttamente dal cortile.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è 147,21 mq.

Da una perizia giurata depositata nel Comune di Cagliari si evince che il fabbricato a cui appartiene l'immobile è stato così realizzato:

– le fondazioni sono continue in calcestruzzo armato e plinti isolati a piastra;

– le murature dallo spiccato della fondazione continua sino all'imposta del primo solaio sono state realizzate in blocchi forati pesanti di calcestruzzo dello spessore di cm 25;

– le murature fuori terra sono state realizzate in muro blocco pesante di cm 25;

– i solai sono stati realizzati in laterocemento con uno spessore complessivo di cm 20, impostati su cordoli armati sulle murature di perimetro portanti e su travi a spessore di solaio di larghezza corrente di cm 60-80, tessute ortogonalmente alle murature portanti in modo da individuare fasce di solaio da mt 4,00 * 4,00 e così gravare

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

uniformemente sulla struttura di fondazione;

– la copertura è a falde inclinate con le stesse caratteristiche dei solai intermedi.

– tetto con manto di tegole a coppi e canali

Dall'analisi delle finiture, si rileva che i pavimenti ed i placcaggi del bagno sono realizzati con piastrelle in ceramica; i sanitari e la rubinetteria possono essere definiti "comuni"; le finestre sono in pvc. I soffitti così come le pareti si presentano tinteggiati.

I pavimenti, i placcaggi, i sanitari e la tinteggiatura interna si presentano in buone condizioni e non presentano allo stato attuale necessità di manutenzione, ad eccezione dei muri e del soffitto della centrale termica e del deposito adiacente e delle pareti dell'ufficio che necessitano di alcuni lavori.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico che, qualora l'immobile fosse venduto separato dagli altri immobili costituenti il fabbricato, andrebbe reso autonomo.

Infine, per quanto riguarda i confini, l'immobile si affaccia sul cortile prospiciente su Via degli Ulivi e su Via Maria Carta.

L'immobile oggetto di pignoramento usufruisce, così come il sub 7 e il sub 8, dei beni comuni non censibili indicati catastalmente con altri identificativi catastali, come ad esempio il vano scala (sub 10), il parcheggio (sub11) ed il giardino (sub 12); questi ultimi però non rientrano nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile stesso.

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'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La sottoscritta, attraverso le ricerche telematiche effettuate nella piattaforma Sister e lo studio dei dati contenuti nel pignoramento, ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, senza rilevare alcuna difformità. Infatti, in entrambi i casi, l'immobile oggetto di perizia risulta essere individuato dai seguenti dati identificativi:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
B	1	4792	9	3	C/2	6	150 m^2	184 m^2	€ 976,10
INDIRIZZO		VIA DEGLI ULIVI N. 32 piano S1							

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

L'immobile oggetto di perizia risulta allo stato attuale accatastato anche se con destinazioni d'uso degli ambienti che lo compongono differenti rispetto alla realtà e rispetto al progetto di sanatoria presentato.

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

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

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 presenza 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 in 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;

Il bene oggetto di pignoramento, indicato nell'atto di pignoramento come *"in Via degli Ulivi n. 32, Magazzino e locale di deposito, distinto in Catasto al Foglio 1, Mapp. 4792, sub. 9, Piano S 1, Cat. C/2, Sup. 150, Classe 6, r. c. € 976,10;* è ubicato nella zona di risanamento e completamento residenziale di Barracca Manna del Comune di Cagliari. Si riporta in allegato uno stralcio delle Norme di Attuazione contenute

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

nell'aggiornamento del Piano di Risanamento di Barracca Manna.

Nel corso dell'accesso agli atti la sottoscritta ha avuto la possibilità di visionare i documenti inerenti l'immobile oggetto di pignoramento e presenti negli archivi comunali. Più precisamente:

– *Ordine di demolizione del 23/10/1984";*

– *Progetto di sanatoria – Prot. Ufficio Condono Edilizio n. 7446 del 15/11/1990 - Pratica n. 9198.1;*

– *Certificato di sanabilità del 07/02/1992;*

– *Richiesta di integrazioni alla domanda di concessione in sanatoria (Pratica n. 9198.1) Prot. n. 11944 del 19/01/2015.*

Da quanto emerso dallo studio dei documenti sopra citati e dal colloquio con l'Arch. Eugenia Atzeni, responsabile dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Cagliari, al momento il progetto di sanatoria non è ancora stato approvato bensì è stata inviata alla Sig.ra **Omissis** la richiesta di integrazioni sopra indicata, a cui non ha avuto seguito un riscontro. Ad oggi, secondo quanto affermato dalla stessa Dott.ssa Atzeni l'immobile potrebbe essere sanabile qualora si presentassero le integrazioni richieste e molto probabilmente a seguito di un'integrazione all'oblazione, però non è possibile affermare con assoluta certezza quanto appena dichiarato sino al momento in cui verranno presentati i documenti richiesti ed in modo particolare il computo metrico estimativo per il calcolo del costo di costruzione.

Infine, il certificato di agibilità non è mai stato rilasciato non essendo mai stato approvato alcun titolo edilizio.

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

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

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

Il bene oggetto di pignoramento distinto al N.C.E.U. al Foglio 1, Mapp. 4792, sub. 9 e sito nel Comune di Cagliari in Via degli Ulivi n. 32 non può essere venduto in più lotti e anche per essere venduto in un unico lotto separato dalle altre unità immobiliari costituenti il fabbricato ed oggetto di perizia, dovrà avere solo accesso dal parcheggio (bene comune non censibile – sub 12) e non dovrà più avere l'accesso alle scale condominiali.

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;

Dal fascicolo della procedura si evince che del bene oggetto di pignoramento i debitori, il Sig. **Omissis** e la Sig.ra **Omissis** risultano ciascuno proprietario di ½ del bene. Tutto ciò è confermato anche nelle visure catastali effettuate telematicamente dalla sottoscritta, di conseguenza, gli stessi debitori sono gli unici proprietari del bene pignorato.

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

La sottoscritta ritiene che il bene oggetto di pignoramento non possa essere diviso in più lotti.

9) accerti se l'immobile 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 e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*

Dalle ricerche effettuate all'Ufficio del Registro dalla sottoscritta non risultano registrati contratti di locazione.

La sottoscritta in sede di sopralluogo ha verificato che l'immobile oggetto di pignoramento è occupato dai debitori, così come anche dichiarato dal Sig. **Omissis**, debitore nella procedura.

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

Per l'immobile oggetto di pignoramento, trattandosi di un magazzino, non si pone

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

il caso di occupazione da parte del coniuge separato o dell'ex coniuge di uno dei debitori, quindi non è stato necessario acquisire alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

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

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta sui beni pignorati non risulterebbero 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;

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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;

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

La valutazione relativa all'immobile pignorato è stata condotta secondo il criterio del "più probabile valore di mercato".

A tal fine è stata condotta un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare prendendo in considerazione gli immobili al momento in vendita comparabili a quello oggetto di stima. Per fare ciò, la sottoscritta ha preso informazioni da alcune agenzie immobiliari, oltre ad aver valutato vari annunci di vendite di immobili reperiti sui siti Internet.

Al contempo, per avere conferma della conclusione a cui si è giunti analizzando il mercato, si è proceduto anche per una seconda via, esaminando i dati più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), più precisamente del secondo semestre del 2022, riferiti alla zona "Periferica/PIRRI NORD (BARRACCA – IS ARGIOLAS – S. TERESA)" del Comune di Cagliari nella quale ricade l'immobile oggetto di stima. Non essendo però presenti i valori relativi ai magazzini/depositi, secondo cui è accatastato l'immobile, la sottoscritta ha ritenuto opportuno considerare l'intervallo relativo alla destinazione produttiva, tra il valore di mercato minimo, 900 €/mq, e quello massimo, 1.200 €/mq. All'interno di questo intervallo si è ritenuto corretto considerare il valore medio di 1050 €/mq.

Successivamente si è deciso di applicare al valore scelto un coefficiente correttivo per la determinazione del quale si è tenuto conto non della *zona,* essendo già stata presa in considerazione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la divisione in zone del Comune di Cagliari, ma solo delle *caratteristiche dell'immobile*.

Le caratteristiche dell'immobile valutate sono la *vetustà*, la *conservazione*, l'*altezza*, gli *impianti* e le *strutture*.

Dall'analisi di tutte queste caratteristiche, si è giunti ad ottenere un coefficiente correttivo pari a 0.79, che, moltiplicato per il valore di mercato unitario dedotto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle informazioni fornite dalle agenzie immobiliari, permette di determinare il valore di mercato unitario da utilizzare per il

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

bene pignorato. Moltiplicando quest'ultimo valore ottenuto per la superficie commerciale si ricava il più probabile valore di mercato V_m relativo al bene pignorato.

Di seguito si riporta la tabella del calcolo della superficie commerciale.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE		
Superfici	**Consistenza**	**mq**
Superficie calpestabile	100%	147,21
Superficie pareti divisorie interne	100%	22,51
Superficie pareti perimetrali	100%	21,03
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE =		**190,75**

Dopo aver così calcolato la superficie commerciale, è possibile calcolare, attraverso la tabella riportata di seguito, il valore medio unitario di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento:

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE	
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO =	1050 €/mq
COEFFICIENTE CORRETTIVO =	0,79
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO CORRETTO = 1050 €/mq x 0,60 =	829,50 €/mq
SUPERFICIE COMMERCIALE =	190,75 mq
V_m = 829,50 €/mq x 190,75 mq =	**€ 158.988,00**

Al valore di mercato appena calcolato andrebbero detratte le spese tecniche per la presentazione dell'integrazione richiesta dal Comune di Cagliari per l'approvazione del progetto di sanatoria presentato in passato con probabile integrazione all'oblazione dei costi di sanatoria già eventualmente versati. Al momento però non è possibile valutare a quanto potrebbero ammontare le spese sopra elencate non conoscendo l'esito dell'integrazione sopra citata, quindi si può solo indicare un costo complessivo ipotetico stimato in 5.000 €.

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

Un ulteriore costo da detrarre al valore dell'immobile per venderlo singolarmente è rappresentato dalla separazione degli impianti fra le tre unità immobiliari costituenti il fabbricato. Tale costo andrebbe spartito e si ipotizza per ciascun immobile pari a 10.000 €.

Infine al valore precedentemente calcolato, va applicata anche la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ritenuta dalla sottoscritta valutabile al 5%.

Tutto ciò premesso può essere così riassunto:

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE CON OPPORTUNE DETRAZIONI	
VALORE DI MERCATO V_m =	€ 158.988,00
SPESE PER RIESAME SANATORIA =	€ 5.000,00
RIDUZIONE DELL'ASSENZA PER GARANZIA DI VIZI =	€ 7.949,41
SPESA PER SEPARAZIONE IMPIANTI =	€ 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE (in arrotondamento) =	**€ 136.000,00**

Secondo quanto sopra esposto, il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, sito in Via Degli Ulivi n. 32 nel Comune di Cagliari, distinto al N.C.E.U. al foglio 1 mappale 4792 sub 9, di proprietà del Sig. **Omissis** e della Sig.ra **Omissis**, è, quindi, **V = 136.000,00 €**

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;

Trattandosi di un bene appartenente ad un fabbricato le cui unità appartengono

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

tutte agli stessi proprietari, al momento non si è in presenza di spese fisse di gestione o di manutenzione o di spese condominiali.

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.

La sottoscritta ha predisposto e depositato telematicamente quanto richiesto dal quesito.

4.2 <u>Immobile distinto al N.C.E.U. alla Sezione B Foglio 1 Mappale 4792 Subalterno 7</u>

1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio;

La sottoscritta ha provveduto ad inviare al Sig. **Omissis** ed alla Sig.ra **Omissis** l'informativa per il debitore a mezzo lettera raccomandata a. r. in data 16/09/2022. Tale raccomandata è stata riconsegnata alla sottoscritta in data 08/11/2022.

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

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

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 dei documenti in atti e di ogni altra 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 delle 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 del 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 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.;

Dopo aver esaminato la documentazione presente nel fascicolo della procedura in

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

oggetto, comprendente la certificazione notarile attestante le risultanze dei registri ipotecari e catastali, la sottoscritta ha effettuato delle ricerche telematiche presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari che hanno evidenziato l'assenza nella suindicata certificazione di un'iscrizione.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riscontrate dalla sottoscritta nelle ispezioni telematiche:

ISCRIZIONE: **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cagliari in data 05/02/2021, Registro Particolare n. 426, Registro Generale n. 3154, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cagliari in data 30/10/2010, Repertorio n. 2657.

Favore:

BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A. - Cagliari, C.F. 00232340927 – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota 1/1

Contro:

- **Omissis**, nato a Cagliari il 21/05/1946, C.F. SPGCRL46E21B354H – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½
- **Omissis**, nata a Cagliari il 13/11/1952, C.F. TZEMRP52S53B354O – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½

Immobili:

Comune di Cagliari:

- Magazzino – locale di deposito sito in Via degli Ulivi n. 32 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 9, consistenza 150 mq, piano S1;
- Abitazione di tipo civile sita in Via degli Ulivi n. 32 e distinta al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 7, consistenza 7,5 vani, piano T;
- Abitazione di tipo civile sita in Via degli Ulivi n. 32 e distinta al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 8, consistenza 7 vani:
- Terreno distinto al C.T. al Foglio 1 Mappale 7814, consistenza 1 are 71 centiare.

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

* Nella Sezione D di tale iscrizione si riporta che l'attuale detentore del credito è VERBANIA SECURITISATION S.R.L.

TRASCRIZIONE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cagliari in data 08/02/2021, Registro Particolare n. 4980, Registro Generale n. 6648, Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari in data 18/02/2021, Repertorio n. 549.

Favore:

Verbania Securitisation S.r.l. - Roma, C.F. 14426371002 – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota 1/1

Contro:

- **Omissis**, nato a Cagliari il 21/05/1946, C.F. SPGCRL46E21B354H – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½
- **Omissis**, nata a Cagliari il 13/11/1952, C.F. TZEMRP52S53B354O – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½

Immobili:

Comune di Cagliari:

- Magazzino – locale di deposito sito in Via degli Ulivi n. 32 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 9, consistenza 150 mq, piano S1;
- Abitazione di tipo civile sita in Via degli Ulivi n. 32 e distinta al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 7, consistenza 7,5 vani, piano T;
- Abitazione di tipo civile sita in Via degli Ulivi n. 32 e distinta al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 8, consistenza 7 vani:
- Terreno distinto al C.T. al Foglio 1 Mappale 7814, consistenza 1 are 71 centiare.

La sottoscritta ha verificato attraverso delle ricerche telematiche presso la Conservatoria di Cagliari la cronistoria dei titoli di provenienza del ventennio presente all'interno della certificazione notarile. In tale certificazione, si riporta che l'acquisizione

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

dell'immobile oggetto di pignoramento da parte dei debitori, i Sigg. **Omissis** ed **Omissis**., è avvenuta attraverso un atto di compravendita e non risulta ricadente all'interno del ventennio. Dall'acquisizione dell'atto di compravendita da parte della sottoscritta nell'Archivio Notarile di Cagliari è emerso che con tale atto i debitori non hanno acquisito l'immobile oggetto di pignoramento bensì un terreno sul quale sicuramente è sorto successivamente il fabbricato in cui vi è il suddetto immobile. Si riporta comunque di seguito la trascrizione dell'atto di compravendita anche se non ricadente nel ventennio.

TRASCRIZIONE: ATTO DI COMPRAVENDITA trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cagliari in data 22/12/1983, a rogito Dott. Antonio Saba in data 14/12/1983, Registro Particolare n. 21480, Registro Generale n. 26435, Repertorio n. 127751, Raccolta n. 12583.

Favore:

- **Omissis**, nato a Pirri il 21/05/1946, C.F. SPGCRL46E21B354H – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½
- **Omissis**, nata a Cagliari il 13/11/1952, C.F. TZEMRP52S53B354O – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½

Contro:

- Carcangiu Mercede, nata a Cagliari il 24/09/1909, C.F. CRCMCD09P64B354T – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota 1/1

Immobili:

Comune di Cagliari - Pirri:

- Terreno agricolo in Località "Is Seddas" distinto al C.T. al Foglio 1 Mappale 1058 (ex 265 m) di are 10,40 redditi £ 15,60 e £ 6,65

Infine la sottoscritta, per quanto concerne il certificato di stato civile e il certificato di matrimonio dei debitori , i Sigg. **Omissis** ed **Omissis**, non essendo presenti

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

nel fascicolo, ha provveduto a richiederli tramite posta elettronica certificata all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Cagliari in data 29/09/2022 e all'Ufficio Anagrafe del Comune di Monserrato in data 07/10/2022. Il certificato di matrimonio è stato rilasciato in data 24/01/2023.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un'abitazione di tipo civile sita nel Comune di Cagliari, in via degli Ulivi n. 32.

Si riportano, schematizzati in tabella, i dati catastali attuali richiesti dal quesito.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
B	1	4792	7	3	A/2	4	7,5 vani	162 m^2	€ 929,62
INDIRIZZO		VIA DEGLI ULIVI N. 32 piano T							

Sulla base del sopralluogo effettuato, si rileva che l'immobile pignorato allo stato attuale presenta alcune difformità rispetto alle planimetrie contenute nel progetto di sanatoria depositato al Comune di Cagliari mentre rispecchia la planimetria catastale.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra del fabbricato e vi si accede attraverso delle scale poste al piano seminterrato o da uno spazio esterno antistante l'ingresso e che si affaccia nel cortile comune.

L'immobile è costituito da una zona giorno ed una zona notte separate da un

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

ingresso. Da quest'ultimo si accede nella zona giorno in un disimpegno su cui si affacciano rispettivamente un bagno, una cucina ed un pranzo soggiorno che a sua volta si affaccia su una veranda coperta. La zona notte, invece, è costituita da un disimpegno su cui si affacciano un bagno, una camera da letto con bagno padronale ed altre due camere da letto.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è 135,74 mq, mentre quella della veranda antistante il pranzo soggiorno è di 24,53 mq. La superficie del vano scala, del parcheggio e del giardino non è stata conteggiata trattandosi di beni comuni non censibili e non usufruibili esclusivamente dall'immobile oggetto di perizia.

Da una perizia giurata depositata nel Comune di Cagliari si evince che il fabbricato a cui appartiene l'immobile è stato così realizzato:

– le fondazioni sono continue in calcestruzzo armato e plinti isolati a piastra;

– le murature dallo spiccato della fondazione continua sino all'imposta del primo solaio sono state realizzate in blocchi forati pesanti di calcestruzzo dello spessore di cm 25;

– le murature fuori terra sono state realizzate in muro blocco pesante di cm 25;

– i solai sono stati realizzati in laterocemento con uno spessore complessivo di cm 20, impostati su cordoli armati sulle murature di perimetro portanti e su travi a spessore di solaio di larghezza corrente di cm 60-80, tessute ortogonalmente alle murature portanti in modo da individuare fasce di solaio da mt 4,00 * 4,00 e così gravare uniformemente sulla struttura di fondazione;

– la copertura è a falde inclinate con le stesse caratteristiche dei solai intermedi.

– tetto con manto di tegole a coppi e canali

Dall'analisi delle finiture, si rileva che i pavimenti ed i placcaggi dei bagni e della cucina sono realizzati con piastrelle in ceramica; i sanitari e la rubinetteria possono essere definiti “comuni”; gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera. I soffitti così come le pareti si presentano normalmente tinteggiati.

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

I pavimenti, i placcaggi, e i sanitari si presentano in buone condizioni e non presentano allo stato attuale necessità di manutenzione, a differenza di alcuni soffitti che necessitano di una manutenzione e di una porzione del soffitto dell'ingresso che deve essere ancora portato a termine.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento centralizzato ma non di impianto citofonico o videocitofonico. Nel caso di vendita dell'immobile separatamente dalle unità immobiliari costituenti il fabbricato, si renderebbe necessario separare anche gli impianti.

Infine, per quanto riguarda i confini, l'immobile si affaccia sul cortile prospiciente su Via degli Ulivi e su Via Maria Carta.

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

La sottoscritta, attraverso le ricerche telematiche effettuate nella piattaforma Sister e lo studio dei dati contenuti nel pignoramento, ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, senza rilevare alcuna difformità. Infatti, in entrambi i casi, l'immobile oggetto di perizia risulta essere individuato dai seguenti dati identificativi:

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
B	1	4792	7	3	A/2	4	7,5 vani	162 m^2	€ 929,62
INDIRIZZO		VIA DEGLI ULIVI N. 32 piano T							

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

L'immobile oggetto di perizia risulta allo stato attuale accatastato e la planimetria catastale rispecchia la situazione attuale.

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

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presenza 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 in 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;

Il bene oggetto di pignoramento, indicato nell'atto di pignoramento come "*in Via degli Ulivi n. 32, Abitazione di tipo civile, in Catasto al F. 1, Mapp. 4792, sub. 7, Piano T, Cat. A/2, Vani 7,5, Classe 4, r. c. € 929,62;"* è ubicato nella zona di risanamento e completamento residenziale di Barracca Manna del Comune di Cagliari. Si riporta in allegato uno stralcio delle Norme di Attuazione contenute nell'aggiornamento del Piano di Risanamento di Barracca Manna.

Nel corso dell'accesso agli atti la sottoscritta ha avuto la possibilità di visionare i documenti inerenti l'immobile oggetto di pignoramento e presenti negli archivi comunali. Più precisamente:

- *Ordine di demolizione del 23/10/1984";*
- *Progetto di sanatoria – Prot. Ufficio Condono Edilizio n. 7446 del 15/11/1990 - Pratica n. 9198.1;*
- *Certificato di sanabilità del 07/02/1992;*

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

– *Richiesta di integrazioni alla domanda di concessione in sanatoria (Pratica n. 9198.1) Prot. n. 11944 del 19/01/2015.*

Da quanto emerso dallo studio dei documenti sopra citati e dal colloquio con l'Arch. Eugenia Atzeni, responsabile dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Cagliari, al momento il progetto di sanatoria non è mai stato approvato bensì è stata inviata alla Sig.ra **Omissis** una richiesta di integrazioni, sopra indicata, a cui non ha avuto seguito un riscontro. Ad oggi, secondo quanto affermato dalla stessa Dott.ssa Atzeni l'immobile potrebbe essere sanabile qualora si rispettassero determinate condizioni:

– presentazione delle integrazioni richieste;

– con molta probabilità presentazione di un'integrazione all'oblazione;

– presentazione di una nuova pratica edilizia per la regolarizzazione della veranda coperta o rimozione della copertura della stessa.

Non è possibile però affermare con assoluta certezza quanto appena dichiarato sino al momento in cui verranno presentati i documenti richiesti ed in modo particolare il computo metrico estimativo per il calcolo del costo di costruzione.

Infine, il certificato di agibilità non è mai stato rilasciato non essendo mai stato approvato alcun titolo edilizio.

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

Il bene oggetto di pignoramento distinto al N.C.E.U. al Foglio 1, Mapp. 4792, sub.

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

7 e sito nel Comune di Cagliari in Via degli Ulivi n. 32 non può essere venduto in più lotti, però si precisa che per essere venduto come singola unità immobiliare devono essere rispettate le condizioni sopra esposte al punto 2) della presente relazione di stima. Nello specifico l'accesso all'immobile dovrà essere esclusivamente dai gradini presenti esterno su cui si affaccia l'ingresso e non anche dalle scale condominiali come avviene allo stato attuale.

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;

Dal fascicolo della procedura si evince che del bene oggetto di pignoramento i debitori, il Sig. **Omissis** e la Sig.ra **Omissis**, risultano ciascuno proprietario di ½ del bene. Tutto ciò è confermato anche nelle visure catastali effettuate telematicamente dalla sottoscritta, di conseguenza, gli stessi debitori sono gli unici proprietari del bene pignorato.

9) accerti se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

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 e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*

Dalle ricerche effettuate all'Ufficio del Registro dalla sottoscritta non risultano registrati contratti di locazione.

La sottoscritta in sede di sopralluogo ha verificato che l'immobile oggetto di pignoramento è occupato dai debitori, così come anche dichiarato dal Sig. **Omissis**, debitore nella procedura.

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

Per l'immobile oggetto di pignoramento non si pone il caso di occupazione da parte del coniuge separato o dell'ex coniuge di uno dei debitori, quindi non è stato necessario acquisire alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta sui beni pignorati non risulterebbero 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;

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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;

La valutazione relativa all'immobile pignorato è stata condotta secondo il criterio del "più probabile valore di mercato".

A tal fine è stata condotta un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare di Cagliari, ma più precisamente della zona di Barracca Manna in cui è ubicata l'unità immobiliare, prendendo in considerazione gli immobili al momento in vendita

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

comparabili a quello oggetto di stima. Per fare ciò, la sottoscritta ha preso informazioni da alcune agenzie immobiliari della zona, oltre ad aver valutato vari annunci di vendite di immobili reperiti sui siti Internet.

Al contempo, per avere conferma della conclusione a cui si è giunti analizzando il mercato, si è proceduto anche per una seconda via, utilizzando i dati più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), più precisamente del secondo semestre del 2022, riferiti alla zona "Periferica/PIRRI NORD (BARRACCA MANNA – IS ARGIOLAS – S. TERESA)" del Comune di Cagliari nella quale ricade l'unità immobiliare oggetto di stima. È stato considerato l'intervallo, relativo alle abitazioni civili, tra il valore di mercato minimo, 1.500 €/mq, e quello massimo, 1.900 €/mq. All'interno di questo intervallo si è ritenuto corretto considerare il valore medio pari a 1.700 €/mq.

Quanto appena affermato è schematizzato di seguito nella tabella reperita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Tipologia	**Stato conservativo**	**Valore Mercato (€/mq)**	
		Min	**Max**
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1900

Successivamente si è deciso di applicare al valore scelto un coefficiente correttivo per la determinazione del quale si è tenuto conto soltanto dell'*alloggio* e non della *zona.* Questo è stato dettato dal fatto che le caratteristiche della zona, e più precisamente le *caratteristiche posizionali,* ossia la centralità e la vicinanza ad elementi di pregio, le *caratteristiche funzionali*, ossia la presenza di elementi di urbanizzazione che possono influenzare positivamente o negativamente la zona, e le *caratteristiche estetiche*, ossia la presenza di elementi naturali o artificiali, si ritiene siano state già prese in considerazione per la divisione in zone del Comune di Cagliari da parte dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

Per l'edificio sono state valutate le *caratteristiche funzionali*, quindi la presenza o l'assenza degli impianti elettrico, idrico, gas, riscaldamento e condizionamento, le *caratteristiche estetiche* con l'analisi delle facciate, della scala e degli accessi alle unità immobiliari, le *caratteristiche di conservazione* inerenti la necessità o meno di lavori.

Per quanto concerne l'alloggio, sono state prese in considerazione le qualità proprie dell'immobile oggetto di stima. I parametri di analisi che si è ritenuto potessero influenzare il valore dell'unità immobiliare sono cinque: gli *aspetti funzionali*, quindi l'illuminazione, la ventilazione, l'insolazione, la disposizione e la dimensione degli ambienti, la presenza di zone morte o di ambienti di deposito, la qualità dei servizi e della cucina, le *varianti estetiche*, quindi il portoncino d'ingresso, le porte interne, le finestre, gli scuri, le tinte e i decori, le pavimentazioni, le piastrelle della cucina e dei bagni, la rubinetteria, le placche elettriche e le altre rifiniture, la *variante posizionale*, basata sull'affaccio prevalente della zona giorno, la *variante dimensionale*, quindi il taglio dimensionale dell'alloggio, e *varianti di conservazione*, quindi l'analisi dei possibili interventi di cui necessita l'alloggio. Inoltre nello studio del coefficiente si è tenuto conto anche dell'assenza di un impianto citofonico/videocitofonico, l'influenza dei lavori necessari da effettuare nell'immobile, più precisamente la risistemazione del soffitto e delle pareti della cucina che, come è possibile vedere dalla documentazione fotografica allegata, presentano segni di umidità.

Dall'analisi di tutte queste caratteristiche, si è giunti ad ottenere un coefficiente correttivo pari a 0.94, che moltiplicato per il valore di mercato unitario dedotto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, permette di determinare il valore di mercato unitario da utilizzare per il bene pignorato. Moltiplicando quest'ultimo valore ottenuto per la superficie commerciale, si ricava il più probabile valore di mercato V_m relativo al bene pignorato.

Di seguito si riporta la tabella del calcolo della superficie commerciale.

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE		
Superfici	**Consistenza**	**mq**
Superficie calpestabile	100%	134,58
Superficie pareti divisorie interne	100%	6,93
Superficie pareti perimetrali	100%	14,68
Superficie veranda	60%	14,72
Superficie antistante l'ingresso	60%	9,98
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE =		**180,89**

Si precisa che nello studio della superficie della veranda si è considerata una consistenza del 60% cioè nella condizione più svantaggiosa considerandola scoperta non sapendo se in un futuro si regolarizzerà con la presentazione di una nuova pratica edilizia o con la rimozione della copertura.

Dopo aver così calcolato la superficie commerciale, è possibile calcolare, attraverso la tabella riportata di seguito, il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento:

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE	
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO =	1.700 €/mq
COEFFICIENTE CORRETTIVO =	0,94
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO CORRETTO = 1.700 €/mq x 0.94 =	1.598 €/mq
SUPERFICIE COMMERCIALE =	180,89 mq
V_m = 1.598 €/mq x 180,89 mq =	**€ 289.062,22**

Al valore di mercato appena calcolato andrebbero detratte le seguenti spese:

- le spese tecniche per la presentazione dell'integrazione richiesta dal Comune di Cagliari per l'approvazione del progetto di sanatoria presentato in passato con probabile integrazione all'oblazione dei costi di sanatoria già eventualmente versati;

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

– gli oneri per la regolarizzazione della chiusura della veranda ottenibile o con la presentazione di una nuova pratica o con la rimozione della copertura presente allo stato attuale.

Al momento non è possibile valutare a quanto potrebbero ammontare le spese sopra elencate non conoscendo l'esito dell'integrazione sopra citata e la scelta su cui si opterà per la veranda, quindi si può solo indicare un costo complessivo ipotetico stimato in 10.000 €.

Un ulteriore costo da detrarre al valore dell'immobile per venderlo singolarmente è rappresentato dalla separazione degli impianti fra le tre unità immobiliari costituenti il fabbricato. Tale costo andrebbe spartito e si ipotizza per ciascun immobile pari a 10.000 €.

Infine al valore precedentemente calcolato, va applicata anche la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ritenuta dalla sottoscritta valutabile al 5%.

Tutto ciò premesso può essere così riassunto:

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE CON OPPORTUNE DETRAZIONI	
VALORE DI MERCATO V_m =	€ 289.062,22
SPESE PER RIESAME SANATORIA =	€ 10.000,00
SPESE PER SEPARAZIONE IMPIANTI =	€ 10.000,00
RIDUZIONE DELL'ASSENZA PER GARANZIA DI VIZI =	€ 14.453,11
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE (in arrotondamento) =	**€ 254.609,00**

Secondo quanto sopra esposto, il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, sito in Via Degli Ulivi n. 32 nel Comune di Cagliari, distinto al N.C.E.U. al foglio 1 mappale 4792 sub 7, di proprietà del Sig. **Omissis** e della Sig.ra **Omissis**, è, quindi, **254.609,00 €**

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

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;

Trattandosi di un bene appartenente ad un fabbricato le cui unità appartengono tutte agli stessi proprietari, al momento non si è in presenza di spese fisse di gestione o di manutenzione o di spese condominiali.

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.

La sottoscritta ha predisposto e depositato telematicamente quanto richiesto dal quesito.

4.3 <u>Immobile distinto al N.C.E.U. alla Sezione B Foglio 1 Mappale 4792 Subalterno 8</u>

1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio;

La sottoscritta ha provveduto ad inviare al Sig. **Omissis** ed alla Sig.ra

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

Omissis l'informativa per il debitore a mezzo lettera raccomandata a. r. in data 16/09/2022. Tale raccomandata è stata riconsegnata alla sottoscritta in data 08/11/2022.

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

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni altra 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 delle 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,

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante del 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 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.;

Dopo aver esaminato la documentazione presente nel fascicolo della procedura in oggetto, comprendente la certificazione notarile attestante le risultanze dei registri ipotecari e catastali, la sottoscritta ha effettuato delle ricerche telematiche presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari che hanno evidenziato l'assenza nella suindicata certificazione di un'iscrizione.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riscontrate dalla sottoscritta nelle ispezioni telematiche:

ISCRIZIONE: **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cagliari in data 05/02/2021, Registro Particolare n. 426, Registro Generale n. 3154, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cagliari in data 30/10/2010, Repertorio n. 2657.

Favore:

BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A. - Cagliari, C.F. 00232340927 – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota 1/1

Contro:

- **Omissis**, nato a Cagliari il 21/05/1946, C.F. SPGCRL46E21B354H – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½
- **Omissis**, nata a Cagliari il 13/11/1952, C.F. TZEMRP52S53B354O – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

Immobili:

Comune di Cagliari:

- Magazzino – locale di deposito sito in Via degli Ulivi n. 32 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 9, consistenza 150 mq, piano S1;
- Abitazione di tipo civile sita in Via degli Ulivi n. 32 e distinta al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 7, consistenza 7,5 vani, piano T;
- Abitazione di tipo civile sita in Via degli Ulivi n. 32 e distinta al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 8, consistenza 7 vani:
- Terreno distinto al C.T. al Foglio 1 Mappale 7814, consistenza 1 are 71 centiare.

* Nella Sezione D di tale iscrizione si riporta che l'attuale detentore del credito è VERBANIA SECURITISATION S.R.L.

<u>TRASCRIZIONE:</u> VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cagliari in data 08/02/2021, Registro Particolare n. 4980, Registro Generale n. 6648, Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari in data 18/02/2021, Repertorio n. 549.

Favore:

Verbania Securitisation S.r.l. - Roma, C.F. 14426371002 – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota 1/1

Contro:

- **Omissis**, nato a Cagliari il 21/05/1946, C.F. SPGCRL46E21B354H – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½
- **Omissis**, nata a Cagliari il 13/11/1952, C.F. TZEMRP52S53B354O – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½

Immobili:

Comune di Cagliari:

- Magazzino – locale di deposito sito in Via degli Ulivi n. 32 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 9, consistenza 150 mq, piano S1;

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

- Abitazione di tipo civile sita in Via degli Ulivi n. 32 e distinta al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 7, consistenza 7,5 vani, piano T;
- Abitazione di tipo civile sita in Via degli Ulivi n. 32 e distinta al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 8, consistenza 7 vani:
- Terreno distinto al C.T. al Foglio 1 Mappale 7814, consistenza 1 are 71 centiare.

La sottoscritta ha verificato attraverso delle ricerche telematiche presso la Conservatoria di Cagliari la cronistoria dei titoli di provenienza del ventennio presente all'interno della certificazione notarile. In tale certificazione, si riporta che l'acquisizione dell'immobile oggetto di pignoramento da parte dei debitori, i Sigg. **Omissis** ed **Omissis**., è avvenuta attraverso un atto di compravendita e non risulta ricadente all'interno del ventennio. Dall'acquisizione dell'atto di compravendita da parte della sottoscritta nell'Archivio Notarile di Cagliari è emerso che con tale atto i debitori non hanno acquisito l'immobile oggetto di pignoramento bensì un terreno sul quale sicuramente è sorto successivamente il fabbricato in cui vi è il suddetto immobile. Si riporta comunque di seguito la trascrizione dell'atto di compravendita anche se non ricadente nel ventennio.

TRASCRIZIONE: **ATTO DI COMPRAVENDITA** trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cagliari in data 22/12/1983, a rogito Dott. Antonio Saba in data 14/12/1983, Registro Particolare n. 21480, Registro Generale n. 26435, Repertorio n. 127751, Raccolta n. 12583.

Favore:

- **Omissis**, nato a Pirri il 21/05/1946, C.F. SPGCRL46E21B354H – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½
- **Omissis**, nata a Cagliari il 13/11/1952, C.F. TZEMRP52S53B354O – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½

Contro:

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

- Carcangiu Mercede, nata a Cagliari il 24/09/1909, C.F. CRCMCD09P64B354T – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota 1/1

Immobili:

Comune di Cagliari - Pirri:

- Terreno agricolo in Località "Is Seddas" distinto al C.T. al Foglio 1 Mappale 1058 (ex 265 m) di are 10,40 redditi £ 15,60 e £ 6,65

Infine la sottoscritta, per quanto concerne il certificato di stato civile e il certificato di matrimonio dei debitori , i Sigg. **Omissis** ed **Omissis**, non essendo presenti nel fascicolo, ha provveduto a richiederli tramite posta elettronica certificata all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Cagliari in data 29/09/2022 e all'Ufficio Anagrafe del Comune di Monserrato in data 07/10/2022. Il certificato di matrimonio è stato rilasciato in data 24/01/2023.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un'abitazione di tipo civile sita nel Comune di Cagliari, in via degli Ulivi n. 32.

Si riportano, schematizzati in tabella, i dati catastali attuali richiesti dal quesito.

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
B	1	4792	8	3	A/2	4	7 vani	136 m^2	€ 867,65
INDIRIZZO		VIA DEGLI ULIVI N. 32 piano 1							

Sulla base del sopralluogo effettuato, si rileva che l'immobile pignorato allo stato attuale presenta alcune difformità rispetto alle planimetrie contenute nel progetto di sanatoria depositato al Comune di Cagliari e anche rispetto alla planimetria catastale.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo del fabbricato e vi si accede attraverso delle scale poste al piano seminterrato. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in parte concluso e in parte in fase di costruzione.

L'immobile è costituito da una zona giorno (ancora in fase di costruzione) ed una zona notte. Quest'ultima è costituita da un disimpegno su cui si affacciano un bagno, una camera da letto con bagno padronale, e altra due camere da letto. Due delle camere da letto si affacciano su un balcone.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è 97,68 mq, quella della veranda coperta antistante il soggiorno è di 19,22 mq, quella della veranda scoperta antistante l'ingresso è di 21,23 mq, quella del balcone su cui si affacciano due camere da letto è di 3,07 mq, mentre quella del vano scala, del parcheggio e del giardino non è stata conteggiata trattandosi di beni comuni e non usufruibili esclusivamente dell'immobile oggetto di perizia.

Da una perizia giurata depositata nel Comune di Cagliari si evince che il fabbricato a cui appartiene l'immobile è stato così realizzato:

– le fondazioni sono continue in calcestruzzo armato e plinti isolati a piastra;

– le murature dallo spiccato della fondazione continua sino all'imposta del primo solaio sono state realizzate in blocchi forati pesanti di calcestruzzo dello spessore di cm 25;

– le murature fuori terra sono state realizzate in muro blocco pesante di cm 25;

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

– i solai sono stati realizzati in laterocemento con uno spessore complessivo di cm 20, impostati su cordoli armati sulle murature di perimetro portanti e su travi a spessore di solaio di larghezza corrente di cm 60-80, tessute ortogonalmente alle murature portanti in modo da individuare fasce di solaio da mt 4,00 * 4,00 e così gravare uniformemente sulla struttura di fondazione;

– la copertura è a falde inclinate con le stesse caratteristiche dei solai intermedi.

– tetto con manto di tegole a coppi e canali

Dall'analisi delle finiture, si rileva che i pavimenti ed i placcaggi dei bagni sono realizzati con piastrelle in ceramica; i sanitari e la rubinetteria possono essere definiti "comuni"; gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera. I soffitti sono in legno ad eccezione di quelli del disimpegno e del bagno padronale.

I pavimenti, i placcaggi, e i sanitari si presentano in buone condizioni e non presentano allo stato attuale necessità di manutenzione.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento centralizzato, ma non di impianto citofonico o videocitofonico. Nel caso di vendita dell'immobile separatamente dalle unità immobiliari costituenti il fabbricato, si renderebbe necessario separare anche gli impianti.

Infine, per quanto riguarda i confini, l'immobile si affaccia sul cortile prospiciente su Via degli Ulivi e su Via Maria Carta.

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'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La sottoscritta, attraverso le ricerche telematiche effettuate nella piattaforma Sister e lo studio dei dati contenuti nel pignoramento, ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, senza rilevare alcuna difformità. Infatti, in entrambi i casi, l'immobile oggetto di perizia risulta essere individuato dai seguenti dati identificativi:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
B	1	4792	8	3	A/2	4	7 vani	136 m^2	€ 867,65
INDIRIZZO		VIA DEGLI ULIVI N. 32 piano 1							

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

L'immobile oggetto di perizia risulta allo stato attuale accatastato anche se nella planimetria catastale non è rappresentato come nella realtà. Si sottolinea però che, come meglio sarà specificato nel quesito 6), l'immobile risulta abusivo e non si ha la certezza che possa essere sanabile.

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

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

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 presenza 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 in 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;

Il bene oggetto di pignoramento, indicato nell'atto di pignoramento come "*in Via degli Ulivi n. 32, Abitazione di tipo civile, in Catasto al F. 1, Mapp. 4792, sub. 8, Piano 1, Cat. A/2, Vani 7, Classe 4, r. c. € 867,65;* è ubicato nella zona di risanamento e completamento residenziale di Barracca Manna del Comune di Cagliari. Si riporta in

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

allegato uno stralcio delle Norme di Attuazione contenute nell'aggiornamento del Piano di Risanamento di Barracca Manna.

Nel corso dell'accesso agli atti la sottoscritta ha avuto la possibilità di visionare i documenti inerenti l'immobile oggetto di pignoramento e presenti negli archivi comunali. Più precisamente:

- *Ordine di demolizione del 23/10/1984";*
- *Progetto di sanatoria – Prot. Ufficio Condono Edilizio n. 7446 del 15/11/1990 - Pratica n. 9198.1;*
- *Certificato di sanabilità del 07/02/1992;*
- *Richiesta di condono edilizio – Pratica n. 92847*

Da quanto emerso dallo studio dei documenti sopra citati e dal colloquio con l'Arch. Eugenia Atzeni, responsabile dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Cagliari, al momento il progetto di sanatoria non è mai stato approvato e per quanto riguarda il piano primo su cui si sviluppa l'immobile oggetto di pignoramento dovrebbe esistere anche una sentenza in appello del 28/02/1988 che però la sottoscritta non ha potuto visionare. Inoltre con la seconda richiesta di condono non risulta essere stato presentato alcun progetto, di conseguenza, secondo quanto affermato dalla stessa Dott.ssa Atzeni, oggi, si può supporre che l'immobile non sia sanabile perchè si presume si sia superata la cubatura consentita ma per poterlo affermare con assoluta certezza, sarebbe necessario richiedere un riesame del condono. Si precisa inoltre che, lo studio della volumetria per valutare la sanabilità dell'immobile potrebbe essere stato fatto sulla base del lotto su cui insiste il fabbricato e comprendente anche il parcheggio e il giardino e non considerando il lotto intero prima del frazionamento per la cessione di una striscia di terreno al Comune di Cagliari per la realizzazione di una strada di collegamento tra la Via degli Ulivi e la Via Maria Carta. Quest'ultimo terreno citato, oggetto anche di pignoramento in questa procedura, non è mai stato utilizzato dal Comune di Cagliari ed oggi è tuttora accorpato al lotto su cui si presume siano stati fatti

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

i calcoli per la volumetria realizzabile. A questo si aggiunge che, secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo dal Sig. **Omissis**, debitore nella procedura, lo stesso ha acquistato tramite scrittura privata, mai visionata dalla sottoscritta e non risultante dalle ispezioni ipotecarie, una porzione del terreno che anche il proprietario del terreno vicino avrebbe dovuto cedere al Comune di Cagliari per la stessa motivazione.

Quanto appena affermato, conferma la necessità quindi di un nuovo studio della volumetria realizzabile per poter affermare con assoluta certezza la non sanabilità dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

Il bene oggetto di pignoramento distinto al N.C.E.U. al Foglio 1, Mapp. 4792, sub. 8 e sito nel Comune di Cagliari in Via degli Ulivi n. 32 non può essere venduto in più lotti, ma qualora fosse sanabile, per essere venduto singolarmente e non con gli altri immobili pignorati come unico fabbricato, necessiterebbe della realizzazione di una scala esterna non potendosi più utilizzare la scala interna attualmente presente non rispettando quest'ultima le prescrizioni del regolamento Edilizio di Cagliari per le scale condominiali.

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

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

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;

Dal fascicolo della procedura si evince che del bene oggetto di pignoramento i debitori, il Sig. **Omissis** e la Sig.ra **Omissis**, risultano ciascuno proprietario di ½ del bene. Tutto ciò è confermato anche nelle visure catastali effettuate telematicamente dalla sottoscritta, di conseguenza, gli stessi debitori sono gli unici proprietari del bene pignorato.

9) accerti se l'immobile 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 e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare*

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

Dalle ricerche effettuate all'Ufficio del Registro dalla sottoscritta non risultano registrati contratti di locazione.

La sottoscritta in sede di sopralluogo ha verificato che l'immobile oggetto di pignoramento è occupato dal figlio dei debitori in assenza di titolo, così come anche dichiarato dal Sig. **Omissis**, debitore nella procedura. Si precisa però che, come anche riportato nel documento redatto dalla sottoscritta durante il primo sopralluogo, tra gli occupanti dell'immobile vi è anche un minore.

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

Per l'immobile oggetto di pignoramento non si pone il caso di occupazione da parte del coniuge separato o dell'ex coniuge di uno dei debitori, quindi non è stato necessario acquisire alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

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

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta sui beni pignorati non risulterebbero 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

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

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;

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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;

Sulla base di quanto indicato nelle risposte ai quesiti precedenti, non essendo certi che l'immobile oggetto di stima possa essere sanato, si ritiene opportuno valutare l'eventuale valore d'uso dell'immobile considerando che se anche l'immobile non fosse sanabile la sua demolizione non sarebbe immediata perchè ci sarebbero dei tempi tecnici necessari per il riesame della pratica di condono, per l'eventuale immissione, qualora venisse emesso, dell'ordine di demolizione e per il conseguente rilascio dell'immobile da parte degli attuali occupanti considerato che fra di essi è presente un minore. Si procede quindi valutando l'eventuale valore di locazione dell'immobile per i prossimi 15 anni. Per fare questo si considerano i dati più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), più precisamente del secondo semestre del 2022, riferiti al canone di locazione della zona "Periferica/PIRRI NORD (BARRACCA MANNA – IS

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

ARGIOLAS – S. TERESA)" del Comune di Cagliari nella quale ricade l'unità immobiliare oggetto di stima. È stato considerato l'intervallo, relativo alle abitazioni civili, tra il valore di mercato minimo, 5.50 €/mq, e quello massimo, 7 €/mq. All'interno di questo intervallo si è ritenuto corretto considerare in via cautelativa il valore minimo pari a 5.50 €/mq.

Successivamente si è deciso di applicare al valore scelto un coefficiente correttivo per la determinazione del quale si è tenuto conto dell'*edificio* e dell'*alloggio* e non della *zona.* Questo è stato dettato dal fatto che le caratteristiche della zona, e più precisamente le *caratteristiche posizionali,* ossia la centralità e la vicinanza ad elementi di pregio, le *caratteristiche funzionali*, ossia la presenza di elementi di urbanizzazione che possono influenzare positivamente o negativamente la zona, e le *caratteristiche estetiche*, ossia la presenza di elementi naturali o artificiali, si ritiene siano state già prese in considerazione per la divisione in zone del Comune di Cagliari da parte dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per l'edificio sono state valutate le *caratteristiche funzionali*, quindi la presenza o l'assenza degli impianti elettrico, idrico, gas, riscaldamento e condizionamento, le *caratteristiche estetiche* con l'analisi delle facciate, della scala e degli accessi alle unità immobiliari, le *caratteristiche di conservazione* inerenti la necessità o meno di lavori.

Per quanto concerne l'alloggio, sono state prese in considerazione le qualità proprie dell'immobile oggetto di stima. I parametri di analisi che si è ritenuto potessero influenzare il valore dell'unità immobiliare sono cinque: gli *aspetti funzionali*, quindi l'illuminazione, la ventilazione, l'insolazione, la disposizione e la dimensione degli ambienti, la presenza di zone morte o di ambienti di deposito, la qualità dei servizi e della cucina, le *varianti estetiche*, quindi il portoncino d'ingresso, le porte interne, le finestre, gli scuri, le tinte e i decori, le pavimentazioni, le piastrelle della cucina e dei bagni, la rubinetteria, le placche elettriche e le altre rifiniture, la *variante posizionale*, basata sull'affaccio prevalente della zona giorno, la *variante dimensionale*, quindi il

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

taglio dimensionale dell'alloggio, e *varianti di conservazione*, quindi l'analisi dei possibili interventi di cui necessita l'alloggio. Inoltre nello studio del coefficiente si è tenuto conto anche dell'assenza di un impianto citofonico/videocitofonico e dell'influenza dei lavori necessari per completare la realizzazione dell'unità immobiliare, quali ad esempio la tinteggiatura e la posa della pavimentazione nella zona giorno.

Dall'analisi di tutte queste caratteristiche, si è giunti ad ottenere un coefficiente correttivo pari a 0.90, che moltiplicato per il valore di mercato unitario dedotto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, permette di determinare il valore di mercato unitario da utilizzare per il bene pignorato. Moltiplicando quest'ultimo valore ottenuto per la superficie commerciale, si ricava il più probabile valore di mercato V_m relativo al bene pignorato.

Di seguito si riporta la tabella del calcolo della superficie commerciale.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE		
Superfici	**Consistenza**	**mq**
Superficie calpestabile	100%	97,68
Superficie pareti divisorie interne	100%	6,60
Superficie pareti perimetrali	100%	48,47
Superficie veranda coperta	60%	12,74
Superficie veranda scoperta	65%	12,49
Superficie balcone	35%	1,07
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE =		**179,06**

Dopo aver così calcolato la superficie commerciale, è possibile calcolare, attraverso la tabella riportata di seguito, il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento:

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

CALCOLO DEL VALORE D'USO DELL'IMMOBILE	
VALORE MEDIO DI LOCAZIONE =	5,50 €/mq
COEFFICIENTE CORRETTIVO =	0,90
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO CORRETTO = 5,50 €/mq x 0.90 =	4,95 €/mq
SUPERFICIE COMMERCIALE =	179,06 mq
VALORE CANONE LOCAZIONE MENSILE = 4,95 €/mq x 179,06 mq =	€ 886,35
VALORE CANONE DI LOCAZIONE ANNUALE =	€ 10.636,20
VALORE CANONE DI LOCAZIONE PER 15 ANNI =	€ 159.543,00

Al valore di mercato appena calcolato andrebbero detratte le spese per la realizzazione di una scala esterna ipotizzabili pari a 20.000 € e le spese per la separazione degli impianti stimate pari a 10.000 € per ogni unità.

Infine al valore precedentemente calcolato, va applicata anche la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ritenuta dalla sottoscritta valutabile al 5%.

Tutto ciò premesso può essere così riassunto:

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE CON OPPORTUNE DETRAZIONI	
VALORE D?USO Vu =	€ 159.543,00
SPESE PER LAVORI =	€ 30.000,00
RIDUZIONE DELL'ASSENZA PER GARANZIA DI VIZI =	€ 7.977,15
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE (in arrotondamento) =	**€ 121.565,00**

Secondo quanto sopra esposto, il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, sito in Via Degli Ulivi n. 32 nel Comune di Cagliari distinto al N.C.E.U. al foglio 1 mappale 4792 sub 8, di proprietà del Sig. **Omissis** e della Sig.ra **Omissis**, è, quindi, **V = 121.565 €**

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

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;

Trattandosi di un bene appartenente ad un fabbricato le cui unità appartengono tutte agli stessi proprietari, non si è in presenza di spese fisse di gestione o di manutenzione o di spese condominiali.

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.

La sottoscritta ha predisposto e depositato telematicamente quanto richiesto dal quesito.

4.4 <u>Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 7814</u>

1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio;

La sottoscritta ha provveduto ad inviare al Sig. **Omissis** ed alla Sig.ra **Omissis** l'informativa per il debitore a mezzo lettera raccomandata a. r. in data

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

16/09/2022. Tale raccomandata è stata riconsegnata alla sottoscritta in data 08/11/2022.

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

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni altra 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 delle 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

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

dell'esecutato come risultante del 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 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.;

Dopo aver esaminato la documentazione presente nel fascicolo della procedura in oggetto, comprendente la certificazione notarile attestante le risultanze dei registri ipotecari e catastali, la sottoscritta ha effettuato delle ricerche telematiche presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari che hanno evidenziato l'assenza nella suindicata certificazione di un'iscrizione.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riscontrate dalla sottoscritta nelle ispezioni telematiche:

ISCRIZIONE: **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cagliari in data 05/02/2021, Registro Particolare n. 426, Registro Generale n. 3154, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cagliari in data 30/10/2010, Repertorio n. 2657.

Favore:

BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A. - Cagliari, C.F. 00232340927 – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota 1/1

Contro:

- **Omissis**, nato a Cagliari il 21/05/1946, C.F. SPGCRL46E21B354H – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½
- **Omissis**, nata a Cagliari il 13/11/1952, C.F. TZEMRP52S53B354O – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½

Immobili:

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

Comune di Cagliari:

- Magazzino – locale di deposito sito in Via degli Ulivi n. 32 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 9, consistenza 150 mq, piano S1;
- Abitazione di tipo civile sita in Via degli Ulivi n. 32 e distinta al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 7, consistenza 7,5 vani, piano T;
- Abitazione di tipo civile sita in Via degli Ulivi n. 32 e distinta al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 8, consistenza 7 vani:
- Terreno distinto al C.T. al Foglio 1 Mappale 7814, consistenza 1 are 71 centiare.

* Nella Sezione D di tale iscrizione si riporta che l'attuale detentore del credito è VERBANIA SECURITISATION S.R.L.

<u>TRASCRIZIONE:</u> VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cagliari in data 08/02/2021, Registro Particolare n. 4980, Registro Generale n. 6648, Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari in data 18/02/2021, Repertorio n. 549.

Favore:

Verbania Securitisation S.r.l. - Roma, C.F. 14426371002 – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota 1/1

Contro:

- **Omissis**, nato a Cagliari il 21/05/1946, C.F. SPGCRL46E21B354H – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½
- **Omissis**, nata a Cagliari il 13/11/1952, C.F. TZEMRP52S53B354O – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½

Immobili:

Comune di Cagliari:

- Magazzino – locale di deposito sito in Via degli Ulivi n. 32 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 9, consistenza 150 mq, piano S1;
- Abitazione di tipo civile sita in Via degli Ulivi n. 32 e distinta al N.C.E.U. al Foglio 1

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

Mappale 4792 sub. 7, consistenza 7,5 vani, piano T;

- Abitazione di tipo civile sita in Via degli Ulivi n. 32 e distinta al N.C.E.U. al Foglio 1 Mappale 4792 sub. 8, consistenza 7 vani:

- Terreno distinto al C.T. al Foglio 1 Mappale 7814, consistenza 1 are 71 centiare.

La sottoscritta ha verificato attraverso delle ricerche telematiche presso la Conservatoria di Cagliari la cronistoria dei titoli di provenienza del ventennio presente all'interno della certificazione notarile. In tale certificazione, si riporta che l'acquisizione degli immobili oggetto di pignoramento da parte dei debitori, i Sigg. **Omissis** ed **Omissis**, è avvenuta attraverso un atto di compravendita e non risulta ricadente all'interno del ventennio. Dall'acquisizione dell'atto di compravendita da parte della sottoscritta nell'Archivio Notarile di Cagliari è emerso che con tale atto i debitori non hanno acquisito gli immobili oggetto di pignoramento bensì un terreno sul quale sicuramente sono sorti successivamente i suddetti immobili ed il terreno oggetto della presente stima. Si riporta comunque di seguito la trascrizione dell'atto di compravendita anche se non ricadente nel ventennio.

TRASCRIZIONE: ATTO DI COMPRAVENDITA trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cagliari in data 22/12/1983, a rogito Dott. Antonio Saba in data 14/12/1983, Registro Particolare n. 21480, Registro Generale n. 26435, Repertorio n. 127751, Raccolta n. 12583.

Favore:

- **Omissis**, nato a Pirri il 21/05/1946, C.F. SPGCRL46E21B354H – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½

- **Omissis**, nata a Cagliari il 13/11/1952, C.F. TZEMRP52S53B354O – Per il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota ½

Contro:

- Carcangiu Mercede, nata a Cagliari il 24/09/1909, C.F. CRCMCD09P64B354T – Per

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

il diritto di PROPRIETÀ – Per la quota 1/1

Immobili:

Comune di Cagliari - Pirri:

- Terreno agricolo in Località "Is Seddas" distinto al C.T. al Foglio 1 Mappale 1058 (ex 265 m) di are 10,40 redditi £ 15,60 e £ 6,65

Infine la sottoscritta, per quanto concerne il certificato di stato civile e il certificato di matrimonio dei debitori , i Sigg. **Omissis** ed **Omissis**, non essendo presenti nel fascicolo, ha provveduto a richiederli tramite posta elettronica certificata all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Cagliari in data 29/09/2022 e all'Ufficio Anagrafe del Comune di Monserrato in data 07/10/2022. Il certificato di matrimonio è stato rilasciato in data 24/01/2023.

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

L'immobile oggetto di pignoramento dovrebbe essere un terreno ubicato nel Comune di Cagliari, in via degli Ulivi n. 32.

Si riportano, schematizzati in tabella, i dati catastali attuali richiesti dal quesito.

IMMOBILE	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
						DOMINICALE	AGRARIO
Terreno	1	7814	SEMIN ARBOR	3	171 m^2	Euro 0,62	Euro 0,31

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

Il terreno oggetto di pignoramento non è identificabile all'interno della proprietà dei debitori, i Sigg, **Omissis** e **Omissis**. Secondo quanto dichiarato da quest'ultimo, il terreno sarebbe stato precedentemente destinato alla realizzazione di una strada di collegamento tra la Via Degli Ulivi e la Via Maria Carta, però successivamente tale strada non è stata realizzata ed è stato quindi accorpato al parcheggio del fabbricato costituito dalle unità precedentemente analizzate ed ad una porzione del terreno che anche il vicino avrebbe dovuto cedere per la realizzazione della strada. La cessione della porzione del terreno del vicino (mappale 1075) sarebbe avvenuta attraverso una scrittura privata non mostrata alla sottoscritta dal Sig. **Omissis** in sede di sopralluogo.

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

La sottoscritta, attraverso le ricerche telematiche effettuate nella piattaforma Sister e lo studio dei dati contenuti nel pignoramento, ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, senza rilevare alcuna difformità. Infatti, in entrambi i casi, l'immobile oggetto di perizia risulta essere individuato dai seguenti dati identificativi:

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

IMMOBILE	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
						REDDITO	
	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DOMINICALE	AGRARIO
Terreno	1	7814	SEMIN ARBOR	3	171 m^2	Euro 0,62	Euro 0,31

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

L'immobile oggetto di perizia risulta allo stato attuale accatastato e di proprietà dei debitori, i Sigg. **Omissis** e **Omissis**.

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

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presenza 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 in 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;

Il bene oggetto di pignoramento, indicato nell'atto di pignoramento come "*in Via degli Ulivi n. 32, Abitazione di tipo civile, in Catasto al F. 1, Mapp. 4792, sub. 8, Piano 1, Cat. A/2, Vani 7, Classe 4, r. c. € 867,65;* è un terreno ubicato in zona RCA RISANAMENTO RESIDENZIALE del Piano di Risanamento Urbanistico (PRU) "Barracca Manna – Is Corrias – Su Mulinu" le cui prescrizioni sono indicate nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione.

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

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

Da quanto si evince dall'estratto di mappa, non avendo per i motivi sopra esposti potuto effettuare un normale sopralluogo nel terreno, quest'ultimo dovrebbe essere vendibile in un unico lotto.

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;

Dal fascicolo della procedura si evince che del bene oggetto di pignoramento i debitori, il Sig. **Omissis** e la Sig.ra **Omissis**, risultano ciascuno proprietario di ½ del bene. Tutto ciò è confermato anche nelle visure catastali effettuate telematicamente dalla sottoscritta, di conseguenza, gli stessi debitori sono gli unici proprietari del bene pignorato.

9) accerti se l'immobile 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

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

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 e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*

Dalle ricerche effettuate all'Ufficio del Registro dalla sottoscritta non risultano registrati contratti di locazione.

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

Trattandosi di un terreno non si pone il problema dell'eventuale assegnazione della casa coniugale.

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

Sui beni pignorati non dovrebbero risultare vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

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;

I beni pignorati non dovrebbero essere gravati da censo, livello o uso civico.

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;

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del terreno oggetto di stima si è optato per utilizzare il metodo del valore di trasformazione.

Tenuto conto degli indici indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Risanamento Urbanistico Barracca Manna, si è supposto di realizzare una superficie massima di 57 mq con una superficie del lotto rimanente pari a 114 mq che si suppone verrà destinata a giardino. Di conseguenza, si avrà:

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	
VOLUME IPOTETICO REALIZZABILE =	171 mc
SUPERFICIE IPOTETICA REALIZZABILE =	57 mq
SUPERFICIE IPOTETICA GIARDINO =	114 mq
SUPERFICIE GIARDINO CONSIDERATA (CONSISTENZA AL 10%)	11,40 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE =	68,40 mq

Tenuto conto che i dati più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), più precisamente del secondo semestre del 2022, riferiti alla zona "Periferica/PIRRI NORD (BARRACCA MANNA – IS ARGIOLAS – S. TERESA)" del Comune di Cagliari nella quale ricade l'unità immobiliare oggetto di stima per le abitazioni civili varia tra il valore di mercato minimo, 1.500 €/mq, e quello massimo, 1.900 €/mq, all'interno di questo intervallo si è ritenuto corretto considerare il valore massimo pari a 1.900 €/mq. Di conseguenza avremo:

VALORE IMMOBILE = 1900,00 €/mq * 68,40 mq = 129960,00 €

Ipotizzando però un costo di costruzione di 1800,00 €/mq e realizzando 57 mq, si avrebbe:

SPESA REALIZZAZIONE IMMOBILE: 1800,00 €/mq *57 mq=102.600,00 €

Di conseguenza il valore del terreno potrebbe essere dato dalla differenza tra il valore dell'immobile finito e la spesa di realizzazione dell'immobile:

VALORE TERRENO = 129.960,00 € – 102.600,00 € = 27.360,00 €

Infine al valore precedentemente calcolato, va applicata anche la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ritenuta dalla sottoscritta valutabile al 5% che nel caso in esame sarebbe pari a 1368 €.

Secondo quanto sopra esposto, il valore di mercato dell'immobile oggetto di

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

pignoramento, sito in Via Degli Ulivi n. 32 nel Comune di Cagliari distinto al C.T. al foglio 1 mappale 7814, di proprietà del Sig. **Omissis** e della Sig.ra **Omissis**, è, quindi, **V = 25.992,00 €.**

Si sottolinea però che il terreno per la sua conformazione non è presumibilmente vendibile in quanto da solo non avrebbe una capacità edificatoria. Acquisisce invece tale valore per come si presenta allo stato attuale, inserito nel lotto urbanistico di cui fanno parte gli immobili sopra stimati, in quanto la possibile volumetria realizzabile stimata nei calcoli sopra potrebbe, anche se non lo si può affermare con assoluta certezza, contribuire a rendere sanabile l'immobile posto al primo piano del fabbricato.

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;

Trattandosi di un terreno non si hanno naturalmente delle spese condominiali o delle spese fisse di gestione o manutenzione .

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.

La sottoscritta ha predisposto e depositato telematicamente quanto richiesto dal

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f

quesito.

La sottoscritta, con la presente relazione e con gli allegati che seguono, ritiene di aver evaso con professionalità l'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, e rimane a disposizione qualora dovesse necessitare un qualunque chiarimento o richiesta d'integrazione.

Quartu Sant'Elena, 21 Ottobre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 6035 Dott. Ing. Daniela USAI

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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

Firmato Da: USAI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18bc37f90a207c5b807c11263b59d49f