

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**  
**– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –**

**Riepilogo dati procedimento Esecuzione Immobiliare**

**Rito:** Esecuzione immobiliare Post Legge 80

**Numero di Ruolo generale:** 27/2016

**Giudice:** Dr.ssa Flaminia Ielo

**C.T.U.:** Ing. Gianluca Deidda

**Parti:** Intesa San Paolo S.P.A. vs [REDACTED]

**Debitore:** [REDACTED]

**Quota di possesso dell'esecutato:** 1/1

**Terzi interessati nel procedimento di esecuzione:** Nessuno

**Immobili pignorati:** 7

**Stato degli immobili:** liberi

**Valore stimato per gli immobili pignorati:**

**Conformità e vizi negli immobili pignorati:** Nessuno

**Altre pendenze sugli immobili pignorati:** Nessuno

**Altri creditori sugli immobili pignorati:**

- PENELOPE SPV S.R.L. – codice fiscale 4934510266;
- EQUITALIA CENTRO SPA – codice fiscale 3078981200;
- AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – codice fiscale 13756881002;
- CONDOMINIO VIA IRLANDA, 6 – codice fiscale 92040820927.

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**ING. GIANLUCA DEIDDA**



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 27/2016 promossa  
da Intesa San Paolo S.P.A.**

**Contro**

████████████████████

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. ING. GIANLUCA DEIDDA**

\*\*\*\*\*

**1. PREMESSA.**

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 09 Giugno 2020 io sottoscritto Ing. Gianluca Deidda, nato a Cagliari il 21/06/1971, libero professionista residente in Quartu Sant'Elena (Ca) in via Antares n. 20, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3562 e all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito con procedimento telematico in data 29 Giugno 2020, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

1. *Provveda, prima di tutto a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
2. *a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di*



*cui all'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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

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

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

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

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



stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

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

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

**6. indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva



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

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

8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari



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

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

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

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



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

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

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

15. *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;*

*Dispone, inoltre, che l'esperto:*

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



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

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

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

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

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

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



## 2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Pignoramento immobiliare ai danni del Sig. [REDACTED]

[REDACTED], nato a [REDACTED] residente a [REDACTED]

[REDACTED] dei seguenti beni immobili e diritti ed i relativi frutti, accessori e pertinenze:

- 1) piena proprietà dell'immobile sito a Quartu Sant'Elena (Ca), via Irlanda, piano quarto, scala C, identificato al Catasto fabbricati, foglio 10, mappale 909, sub 176, vani 4, categoria A/2;
- 2) piena proprietà dell'immobile sito a Quartu Sant'Elena (Ca), via Irlanda, piano terra, identificato al Catasto fabbricati, foglio 10, mappale 909, sub 83, categoria C/6, di mq 8
- 3) proprietà per 1/1 piena proprietà dell'immobile sito a Maracalagonis (Ca), Località Puncioni, censito nel Catasto Terreni la foglio 18, mappale 22, natura T, terreno di 26 are 10 centiare (Non oggetto di stima);
- 4) proprietà per 1/1 piena proprietà dell'immobile sito a Maracalagonis (Ca), Località Puncioni, censito nel Catasto Terreni la foglio 18, mappale 237, natura R, terreno di 3 are 60 centiare;
- 5) proprietà per 1/1 piena proprietà dell'immobile sito a Maracalagonis (Ca), Località Puncioni, censito nel Catasto Terreni la foglio 18, mappale 469, natura T, terreno di 16 are 70 centiare;
- 6) proprietà per 1/1 piena proprietà dell'immobile sito a Maracalagonis (Ca), Località Puncioni, censito nel Catasto Terreni la foglio 18, mappale 471, natura T, terreno di 37 are 40 centiare;



7) proprietà per 1/1 piena proprietà dell'immobile sito a Maracalagonis (Ca), Località Puncioni, censito nel Catasto Terreni la foglio 18, mappale 504, natura T, terreno di 16 are;

8) proprietà per 1/1 piena proprietà dell'immobile sito a Maracalagonis (Ca), Località Puncioni, censito nel Catasto Terreni la foglio 18, mappale 506, natura T, terreno di 8 are 85 centiare;

### **3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con la verifica, da parte del sottoscritto CTU, dei documenti in atti, la consultazione in via telematica presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari, per l'acquisizione della relativa documentazione, quindi lo stesso si recava presso lo studio Notarile per estrarre copia conforme degli atti di provenienza dei beni in pignoramento, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari dove alla presenza dei tecnici comunali prendeva visione e richiedeva copia della documentazione riguardante gli immobili in questione.

Le operazioni peritali in loco sono iniziate in data 06 Agosto 2020 dalle ore 14:00 alle ore 15:00, presso l'immobile ubicato a Quartu Sant'Elena (Ca) in via Irlanda n. 6.

Al sopralluogo nell'immobile ubicato al piano quarto e del posto auto al piano terra dell'edificio sito a Quartu Sant'Elena (Ca) in via Irlanda n. 6, risultavano presenti nell'unità immobiliare oltre allo scrivente C.T.U. il collaboratore tecnico Ing. Andrea Cadeddu, il sig. [REDACTED] in rappresentanza dell'esecutato sig. [REDACTED] come da verbale delle operazioni peritali (**allegato n. 1**).

Previo consenso del sig. [REDACTED] proprietario esecutato, il sottoscritto CTU ha potuto effettuare l'accesso all'unità immobiliare predetta con la scorta della planimetria e visura catastale dell'unità



residenziale (**allegato n. 2A-2B**) e del posto auto (**allegato n. 3A-3B**), della Concessione Edilizia ed elaborato progettuale, della Autorizzazione in variante e dell'Agibilità (**allegato n. 4A-4B-4C**), procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche degli stessi e in tale occasione ha potuto acquisire una accurata documentazione fotografica (**allegato n. 5**). Inoltre è stato eseguito nella stessa data un sopralluogo nei terreni ubicati nel Comune di Maracalagonis individuati al Catasto Terreni al foglio 18 mappali 22 (escluso nella presente stima), 237, 469, 471, 504 e 506 acquisendo una accurata documentazione fotografica (**allegato n. 5 e 10**).

#### **4. RISPOSTA AI QUESITI.**

##### **RISPOSTA AL QUESITO 1**

Il sottoscritto CTU ha provveduto a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio esecuzioni immobiliari tramite raccomandata A/R in data 23.07.2020 (**allegato n. 6**)

##### **RISPOSTA AL QUESITO 2**

**2a)** Il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., rilevando le seguenti informazioni:

##### **Immobile sito a Quartu Sant'Elena (CA), via Irlanda n. 6**

Presenza nella documentazione in atti del certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

##### **Immobili siti nel comune di Maracalagonis (CA), individuati al Catasto Terreni al foglio 18 mappali 22 (escluso nella presente stima), 237, 469, 471, 504 e 506**

Presenza nella documentazione in atti del certificato notarile sostitutivo del certificato



ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

**2b)** Il sottoscritto CTU ha effettuato una verifica ipocatastale, nonché tutta la documentazione presente nel fascicolo rilevando le seguenti informazioni:

**Immobile sito in Quartu Sant'Elena (CA), via Irlanda n° 6**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE di [REDACTED] e di [REDACTED], in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alberto Floris del 23.07.1987, repertorio n. 17330, trascritto il 10.04.1987 ai nn. 8249/6044, contro Caspi Costruzioni SRL con sede in Quartu Sant'Elena;
2. TRASCRIZIONE A FAVORE di [REDACTED] in virtù della sentenza di divorzio n.1825 del 26.10.1999 del Tribunale di Cagliari, trascritta il 16.02.2000 ai nn. 4403/2764, contro [REDACTED] [REDACTED];
3. TRASCRIZIONE A FAVORE di [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giovanni Gorini del 28.04.2005, repertorio n. 9791/1854, trascritto il 29.04.2005 ai nn. 14528/9846, contro [REDACTED];
4. IPOTECA VOLONTARIA DI € 210.000,00 iscritta il 29.04.2005 ai nn. 14529/2621, in favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma, con domicilio ipotecario eletto a Quartu Sant'Elena in via C. Colombo n. 27/a, contro [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni a garanzia del mutuo di € 105.000,00 al 5,80% concesso con atto notarile pubblico rep. 9792/1855 del 28.04.2005 del Notaio Dott.



Giovanni Gorini in Quartu Sant'Elena, rimborsabile in anni 15; gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Quartu Sant'Elena, via Irlanda snc, identificate nel Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

- Quartu Sant'Elena (Ca), via Irlanda snc, Catasto Fabbricati foglio 10 mappale 563 sub 176 categ. A/2 classe 6 vani 4 rendita £ 880.000;
- Quartu Sant'Elena (Ca), via Irlanda snc, Catasto Fabbricati foglio 10 mappale 563 sub 83 categ. C/6 classe 1 piano terra mq 8 rendita £ 14,05;

5. IPOTECA LEGALE ESATTORIALE di € 136,46 iscritta il 06.10.2010 ai nn. 33216/8708, in favore della Equitalia Sardegna Spa con sede in Sassari e domicilio ipotecario eletto a Cagliari in viale Bonaria n. 33, contr

in forza dell'atto esattoriale n. 5586 del 28.09.2010, a garanzia del debito capitale di € 68.075,23; gravante tra l'altro, sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Quartu Sant'Elena, via Irlanda snc, identificate nel Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

- Quartu Sant'Elena (Ca), via Irlanda snc, Catasto Fabbricati foglio 10 mappale 909 sub 176 categ. A/2 classe 6 vani 4 rendita £ 880.000;
- Quartu Sant'Elena (Ca), via Irlanda snc, Catasto Fabbricati foglio 10 mappale 909 sub 83 categ. C/6 classe 1 piano terra mq 8 rendita £ 14,05;

6. IPOTECA GIUDIZIALE di € 53.250,25 iscritta il 01.04.2011 ai nn. 9364/1605, in favore della Martini Alimentare Srl con sede in Ravenna domicilio ipotecario eletto: Ravenna, via IV Novembre n. 5/c, c/o Avv. Andrea Monti contro

in forza del Decreto Ingiuntivo n. 920 del 24.09.2004 del Tribunale di Ravenna,



garanzia del debito capitale di € 53.250,25, gravante tra l'altro, sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Quartu Sant'Elena, via Irlanda snc, identificate nel Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

- Quartu Sant'Elena (Ca), via Irlanda snc, Catasto Fabbricati foglio 10 mappale 909 sub 176 categ. A/2 classe 6 vani 4 rendita £ 880.000;
- Quartu Sant'Elena (Ca), via Irlanda snc, Catasto Fabbricati foglio 10 mappale 909 sub 83 categ. C/6 classe 1 piano terra mq 8 rendita £ 14,05;

7. IPOTECA GIUDIZIALE di € 400.000,00 iscritta il 15.09.2014 ai nn. 22361/2345, in favore della BANCA DI CREDITO SARDO SPA con sede in Cagliari domicilio ipotecario eletto: Cagliari, viale Bonaria, Palazzo CIS, contro [REDACTED]

[REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, in forza del Decreto Ingiuntivo n. 2417 del 09.08.2004 del Tribunale di Cagliari, a garanzia del debito capitale di € 376.000,00 al 6,455%, gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Quartu Sant'Elena, via Irlanda snc, identificate nel Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

- Quartu Sant'Elena (Ca), via Irlanda snc, Catasto Fabbricati foglio 10 mappale 909 sub 176 categ. A/2 classe 6 vani 4 rendita £ 880.000;
- Quartu Sant'Elena (Ca), via Irlanda snc, Catasto Fabbricati foglio 10 mappale 909 sub 83 categ. C/6 classe 1 piano terra mq 8 rendita £ 14,05;

8. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n. 27/2016, notificato il 06.02.2016, trascritto il 16.02.2016 ai nn. 3718/2832, in favore di INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino, c.f. 00799960158, c/0o Avv. Andrea Monti, contro [REDACTED]

[REDACTED] a



cautela della somma di € 381.446,75, gravante tra l'altro, sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Quartu Sant'Elena, via Irlanda snc, identificate nel Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

- Quartu Sant'Elena (Ca), via Irlanda snc, Catasto Fabbricati foglio 10 mappale 909 sub 176 categ. A/2 classe 6 vani 4 rendita £ 880.000;

Quartu Sant'Elena (Ca), via Irlanda snc, Catasto Fabbricati foglio 10 mappale 909 sub 83 categ. C/6 classe 1 piano terra mq 8 rendita £ 14,05;

9. IPOTECA GIUDIZIALE di € 4.737,085 iscritta il 03.03.2016 ai nn. 5350/695, in favore del CONDOMINIO VIA IRLANDA N.6 con sede in Quartu Sant'Elena, c.f. 92040820927, domicilio ipotecario eletto: omissis, contro

[REDACTED], coniugato in regime

di separazione dei beni, in forza del Decreto Ingiuntivo n. 6919 del 24.09.2015 del Giudice di Pace di Cagliari, a garanzia del debito capitale di € 3.475,29, gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Quartu Sant'Elena, via Irlanda snc, identificate nel Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

- Quartu Sant'Elena (Ca), via Irlanda snc, Catasto Fabbricati foglio 10 mappale 909 sub 176 categ. A/2 classe 6 vani 4 rendita £ 880.000;

- Quartu Sant'Elena (Ca), via Irlanda snc, Catasto Fabbricati foglio 10 mappale 909 sub 83 categ. C/6 classe 1 piano terra mq 8 £ 14,05;

**Immobili siti nel comune di Maracalagonis (CA), individuati al Catasto Terreni al foglio 18 mappali 22 (escluso nella presente stima), 237, 469, 471, 504 e 506**

Per tali immobili non si riscontrano trascrizioni.

**2e)** Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto a recuperarlo presso l'ufficio di Stato Civile



del comune di Quartu Sant'Elena. Da tale documentazione si evince che l'esecutato è coniugato con la [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni non essendoci dichiaratamente espresse convenzioni matrimoniali ai sensi della Legge 19 maggio 1975 n. 151, e residente dal [REDACTED]

Si specifica inoltre che alla data dell'acquisto del bene pignorato l'esecutato risultava coniugato con la [REDACTED]

### **RISPOSTA AL QUESITO 3**

#### **Immobile sito in Quartu Sant'Elena (CA), via Irlanda n° 6**

L'immobile pignorato è sito in via Irlanda al civico 6, del Comune di Quartu Sant'Elena (CA) al piano quarto del maggior fabbricato composto da un totale di sette piani.

L'immobile pignorato confina altri appartamenti facenti parte dello stesso edificio.

Dal punto di vista catastale è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari al Foglio 10, Particella 909, Subalterno 176, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza vani 4, Superficie Catastale mq 82, Rendita Euro 454,48.

L'immobile pignorato ha una superficie calpestabile complessiva di mq. 60,96 così suddivisa: soggiorno mq 20,30, cucina mq 6,37, due camere rispettivamente di mq 9,88 e mq 15,35, bagno mq 4,94, disimpegno mq 4,12 e due verande rispettivamente di mq 4,24 e mq 3,78 (**allegato n. 7**).

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da una unità residenziale ubicata al piano quarto dell'edificio sito nel Comune di Quartu Sant'Elena (CA), nella via Irlanda n. 6, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena, foglio 10, particella 909, sub 176, confina con la predetta via Irlanda, e altra proprietà sui rimanenti confini. L'ingresso all'immobile avviene dalla via via Irlanda al civico 6,



attraverso un cancello pedonale e un cancello carrabile in ferro, che tramite il cortile, adibito in gran parte a parcheggio, consente di raggiungere il l'ingresso dell'edificio, e attraverso il vano scala e ascensore si accede all'abitazione.

Esternamente le pareti si presentano intonacate al fratazzo ed in buono stato di conservazione.

Come si evince dalla planimetria l'unità immobiliare risulta costituita da:

un soggiorno (foto n. 9 e 10), due camere da letto (foto n. 11), una cucina (foto n. 12), bagno (foto n. 14), disimpegno e due verande (foto n. 15 e 16);

con le seguenti pertinenze:

posto auto scoperto (foto n. 20).

L'immobile risulta realizzato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento e tamponature in laterizio, copertura a falde, intonacatura al civile e tinteggiata, portoncino blindato, infissi esterni in legno, infissi interni in legno, pavimenti in gres, placcature con piastrelle ceramiche nei bagni (foto n. 14), si riscontrano ottime finiture interne, i bagni sono dotati di tutti gli apparecchi igienico-sanitari completi di rubinetteria, inoltre l'unità immobiliare è collegata agli impianti idrico-fognari ed elettrico. Si rileva la presenza di un impianto di climatizzazione a pompa di calore.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

**Immobili siti nel comune di Maracalagonis (CA), individuati al Catasto Terreni al foglio 18 mappali 22 (escluso nella presente stima), 237, 469, 471, 504 e 506**

Tali terreni risultano recintati e accorpati

#### **RISPOSTA AL QUESITO 4**

**Immobile sito in Quartu Sant'Elena (CA), via Irlanda n° 6**

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta



nell'atto di pignoramento ad eccezione della chiusura dell'angolo cottura mediante il prolungamento del divisorio interno e il posizionamento di una porta interna.

**Immobili siti nel comune di Maracalagonis (CA), individuati al Catasto Terreni al foglio 18 mappali 22 (escluso nella presente stima), 237, 469, 471, 504 e 506**

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento

**RISPOSTA AL QUESITO 5**

**Immobile sito in Quartu Sant'Elena (CA), via Irlanda n° 6**

Dalle indagini catastali eseguite e dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che la planimetria catastale presente in atti necessita di essere aggiornata in quanto leggermente difforme per distribuzione interna dallo stato dei luoghi, così come meglio descritto ed evidenziato al successivo punto di cui al "quesito n. 6".

**Immobili siti nel comune di Maracalagonis (CA), individuati al Catasto Terreni al foglio 18 mappali 22 (escluso nella presente stima), 237, 469, 471, 504 e 506**

Dalle indagini catastali eseguite e dall'analisi dello stato dei luoghi risultano conformi.

**RISPOSTA AL QUESITO 6**

**Immobile sito in Quartu Sant'Elena (CA), via Irlanda n° 6**

Dal punto di vista urbanistico secondo il vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) l'immobile esecutato ricade in zona "C\*\*" – Zona di espansione in fase di integrazione. Dall'accesso agli atti è stato possibile accertare che l'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto allo stato attuale secondo le seguenti autorizzazioni:

- Concessione per esecuzione lavori edili – pratica n. 500, prot. 11109 del 26.07.1979 e progetto approvato n. 4655 del 10/04/1963, ricevuta prefettura n. 2481 del 19/02/1964, autorizzazione di variante per opere edili n. 206, prot.



16399 del 14.10.1986 e abitabilità del 22.10.1987 e certificato di nuova costruzione n. 13 del 27.05.1987 (**allegato n. 4A**);

- Progetto approvato allegato alla autorizzazione di variante per opere edili n. 206, prot. 16399 del 14.10.1986 (**allegato n. 4B**);
- Autorizzazione di variante per opere in corso n. 123 prot. 4971 del 30.03.1983, certificato di nuova costruzione n. 89 del 08.08.1986 e progetto approvato (**allegato n. 4C**);

L'immobile in questione dal punto di vista urbanistico ed autorizzativo risulta leggermente difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi in quanto è stata realizzata la chiusura dell'angolo cottura mediante il prolungamento del divisorio interno e il posizionamento di una porta interna

La difformità riscontrata dà luogo ad una diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto all'ultima concessione edilizia assentita.

Dal punto di vista della sanabilità delle opere realizzate in difformità si può tranquillamente affermare che risulta insanabile per cui occorre ripristinare la situazione originaria rimuovendo la parte di divisorio interno e la porta per creare un unico ambiente soggiorno-pranzo-ang.cottura, la difformità riscontrata rientra tra quelle classificabili come "abusi minori", cioè, sanabili previo pagamento di una sanzione pecuniaria di € 500 (Euro cinquecento/00) da allegare ed inviare telematicamente mediante inserimento sul portale regionale SUAPE assieme alla pratica edilizia per comunicazione di mancata CILA predisposta e sottoscritta da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo professionale di appartenenza ai sensi della *L.R. n. 22 del 1984 - L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4 - L.R. n. 45 del 1989 - L.R. n. 12 del 1994 - L.R. n. 28 del 1998 - D.P.R. n. 380 del 2001 - L.R. n. 8 del 2015, L.R. n.*



*11 del 3 luglio 2017 e successive modificazioni ed integrazioni.*

In conseguenza alla presentazione della pratica sul portale regionale SUAPE, il tecnico preposto dovrà aggiornare anche la planimetria catastale mediante la redazione di un nuovo DOCFA per variazione catastale.

Si significa che per DOCFA s'intende: **DO**cumenti **C**atasto **F**abbricati e non è altro che un software per la compilazione dei documenti tecnici catastali e la presentazione agli Uffici Provinciali – territorio del modello di "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana".

Ad oggi non risultano presentate pratiche edilizie e catastali per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Dal punto di vista economico, per sanare le difformità descritte occorre sostenere le spese di seguito riportate:

Descrizione	Importo	Totale
Rimozione e conferimento in discarica della parte di divisorio e della porta di accesso alla cucina	€ 2.500,00	
Sanzione pecuniaria	€ 500,00	
Diritti di segreteria comunali per istruttoria pratica	€ 50,00	
Diritti per liquidazione catastale	€ 50,00	
Onorario medio del tecnico per l'espletamento della pratica comunale e catastale	€ 1.500,00	
Importo totale al netto degli oneri di legge		<b>€ 4.600,00</b>

L'immobile esecutato è in possesso dell'abitabilità pratica edilizia n. (506-507)79; 123/83, 187/85; 206/86 del 22/10/1987 (**allegato n. 4A**) e certificato di nuova costruzione n. 13 del 22.05.1987 (**allegato n. 4B**)



**Immobili siti nel comune di Maracalagonis (CA), individuati al Catasto Terreni al foglio 18 mappali 22 (escluso nella presente stima), 237, 469, 471, 504 e 506**

Si veda certificato di destinazione urbanistica (**allegato n. 8**)

**RISPOSTA AL QUESITO 7**

**Immobile sito in Quartu Sant'Elena (CA), via Irlanda n° 6**

Il bene pignorato in questione non è divisibile in più lotti, in quanto, avendo una superficie utile di ridotte dimensioni e necessitando per il frazionamento, ed utilizzo futuro, di opere di adeguamento, l'operazione immobiliare diventerebbe antieconomica, di difficile utilizzo del bene in futuro e difficilmente vendibile in tempi congrui.

**Immobili siti nel comune di Maracalagonis (CA), individuati al Catasto Terreni al foglio 18 mappali 22 (escluso nella presente stima), 237, 469, 471, 504 e 506**

Il bene pignorato in questione non è divisibile in più lotti.

**RISPOSTA AL QUESITO 8**

**Immobile sito in Quartu Sant'Elena (CA), via Irlanda n° 6**

L'immobile pignorato, risulta per intero di proprietà esclusiva del [REDACTED]

con quota di proprietà pari a 100/100.

**Immobili siti nel comune di Maracalagonis (CA), individuati al Catasto Terreni al foglio 18 mappali 22 (escluso nella presente stima), 237, 469, 471, 504 e 506**

L'immobile pignorato, risulta per intero di proprietà esclusiva del [REDACTED]

con quota di proprietà pari a 100/100.

**RISPOSTA AL QUESITO 9**

**Immobile sito in Quartu Sant'Elena (CA), via Irlanda n° 6**

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero



**Immobili siti nel comune di Maracalagonis (CA), individuati al Catasto Terreni al foglio 18 mappali 22 (escluso nella presente stima), 237, 469, 471, 504 e 506**

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero

**RISPOSTA AL QUESITO 10**

Per gli immobili oggetto del pignoramento non vi è nessun provvedimento di assegnazione per il coniuge.

**RISPOSTA AL QUESITO 11**

Per gli immobili eseguiti, lo scrivente CTU non ha riscontrato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Ed inoltre non ha rilevato l'esistenza di vincoli di natura condominiale.

**RISPOSTA AL QUESITO 12**

Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di vincoli e pesi gravati da censo, livello o uso civico, diritti demaniali od altro.

**RISPOSTA AL QUESITO 13**

Il procedimento estimativo utilizzato per la stima di tutti gli immobili eseguiti consisterà nel determinare quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima. Nel caso specifico, l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, da valutare allo stato attuale.

Fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato, si è ritenuto più idoneo mediare tra quello analitico e quello sintetico comparativo.



### **Stima analitica - Il procedimento**

Il criterio applicabile ai fini della determinazione del valore di mercato, si basa sull'applicazione dell'espressione  $V=B/i$ , dove B è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario, con il fabbricato dato in locazione, o supposto tale. Il valore B viene determinato per differenza tra il canone medio annuo normale di affitto e le spese medie annue normali che sostiene, o dovrebbe sostenere il proprietario con il fabbricato dato in locazione (quote assicurative, deprezzamento, manutenzione dei manufatti, servizi vari, imposte, tasse e contributi vari, spese di amministrazione ecc.) Nel caso specifico in esame l'ammontare di tali spese può ragionevolmente fissarsi nella misura del 25% del canone annuo. Con i si è indicato il saggio di capitalizzazione, o saggio medio di investimento del fabbricato in oggetto, ricavabile in modo diretto attraverso confronto con altri fabbricati simili, di cui sono noti i redditi e i valori, oppure per via indiretta sulla base del saggio di interesse mediamente ritraibile da altri investimenti paragonabili per sicurezza e durata d'impiego. Trattandosi nel caso in esame di fabbricato ad uso non residenziale, e tenuto conto di quanto illustrato in precedenza, valutate le influenze ascendenti e discendenti, il valore i può essere ragionevolmente fissato in ragione del 7,5%.

### **Stima sintetica - procedimento**

Si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con beni analoghi oggetto di scambio negli ultimi tempi, utilizzando quale parametro il valore per unità di superficie convenzionale (€/mq).

Per entrambe le metodologie di stima si è fatto riferimento sia a quanto riportato dal borsino delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sia a quanto riportato dagli annunci di vendita/affitto delle agenzie immobiliari più affermate e competenti che esercitano sul territorio comunale d'interesse nel raggio di 700 m circa dagli



immobili oggetto di stima.

## Immobile sito in Quartu Sant'Elena (CA), via Irlanda n° 6

### Stima analitica secondo l'attuale configurazione

#### **Il calcolo**

E' stato ipotizzato un più probabile canone di affitto per l'unità immobiliare eseguita destinata a locale residenziale, nelle condizioni e stato in cui si trova, escluso gli arredi, pari a €. 600 mensili anticipati, paria a € 7,19 a mq/mese. L'importo a mq/mese applicato scaturisce dalla media aritmetica dei valori di mercato medi per tipologia di immobili simili per destinazione, finiture e superficie in affitto nella zona di ubicazione dell'immobile eseguitato, nonché per confronto e verifica rispetto a quanto indicato dal borsino delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il saggio di capitalizzazione derivata dal rapporto tra il reddito annuo ed il prezzo di mercato di tale immobile. Per gli immobili non residenziali mediamente si aggira fra il 6,5 / 7,5 % lordo.

Nel caso specifico si applica un saggio di interesse pari al 7,5%

Tutto ciò premesso si ottiene:

Canone ordinario mensile anticipato: €. 600,00

Canone annuo posticipato: €. 600,00 x (12+78/12x0,075) = €. 7.492,50

Manutenzione, imposte, amministrazione e altre voci:

€. 7.492,50 x 0,25 = €.1.873,12

Per cui: €. 7.492,50 - €. 1.873,12 = €. 5.619,38

Valore di calcolo: €. 5.619,38 / 0,075 = €. 74.925,067

Valore di calcolo arrotondato: €. 12.943,29 / 0,075 = €. 74.925,00

#### **Detrazioni per lavori necessari per manutenzione**



L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, pertanto non si rendono necessari lavori di manutenzione.

### **Determinazione del valore attuale secondo la stima analitica.**

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato = Valore di calcolo – spese di manutenzione

€. 74.925,00 - €. 0.000,00 = **€. 74.925,00**

### **Stima sintetica secondo l'attuale configurazione**

Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto della zona di ubicazione, delle caratteristiche tecnologiche, della consistenza, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, è stato possibile determinare su un campione di n. 6 unità immobiliari, un valore commerciale oscillante tra €/mq 1.860,00 ed €/mq 520,00.

Nel caso specifico è stato assunto un valore medio pari a €/mq 800,00.

In base alle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica (allegato n. 5), risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprehensive di tamponature e tramezzi):

**Superficie Commerciale lorda mq 75,01**

**Superficie calpestabile interna pari a mq 69,37**

Il valore dell'immobile in esame, tenuto conto di quanto sopra considerato risulta quindi pari a: €/mq 1600,00 x mq 75,01 = **€ 120.000,16** approssimato a **€ 120.000,00**

### **Detrazioni per lavori necessari per manutenzione**

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, pertanto non si rendono necessari lavori di manutenzione.

### **Determinazione del valore secondo l'attuale configurazione**



Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato = Valore di calcolo – spese di manutenzione

€. 120.000,00 - €. 0.000,00 = **€. 120.000,00**

Visti i risultati ottenuti con l'applicazione dei due metodi di stima, analizzato il mercato immobiliare nella zona d'interesse, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile, lo stato dei luoghi e la non conformità dello stesso rispetto agli ultimi atti autorizzativi, la scrivente CTU al fine di addivenire al valore di mercato dell'immobile esecutato, ritiene di procedere alla media aritmetica tra i due valori ottenuti.

Comparazione fra i risultati ottenuti:

Valore ottenuto da stima analitica €. 74.925,00

Valore ottenuto da stima sintetica €. 120.000,00

Valore medio delle due stime = ( €. 74.925,00 + € 120.000,00 ) / 2 = €. 94.462,50

Valore di calcolo arrotondato: **€. 97.500,00**

Considerato che per la regolarizzazione degli illeciti urbanistici evidenziati al precedente “paragrafo 6” occorre sostenere una spesa di € 4.600 oltre oneri di legge (Iva e contributi previdenziali) la scrivente C.T.U. ritiene che al valore dell'immobile in esame, calcolato secondo la media dei due procedimenti di calcolo sopradescritti si debba ulteriormente dedurre la sopracitata spesa, addivenendo così all'importo del più probabile valore di mercato di **€. 92.900,00** (diconsi Euro novantaduenovecento virgolazero).

**Immobili siti nel comune di Maracalagonis (CA), individuati al Catasto Terreni al foglio 18 mappali 22 (escluso nella presente stima), 237, 469, 471, 504 e 506**

**Stima sintetica secondo l'attuale configurazione**

Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di



immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto della zona di ubicazione, delle caratteristiche tecnologiche, della consistenza, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, è stato possibile determinare su un campione di n. 3 immobili, un valore commerciale oscillante tra €/mq 20,00 ed €/mq 30,00.

Nel caso specifico è stato assunto un valore medio pari a €/mq 25,00.

In base alle misurazioni effettuate risultano le seguenti superfici:

- immobile sito a Maracalagonis (Ca), Località Puncioni, censito nel Catasto Terreni la foglio 18, mappale 237, di mq 360;
- proprietà per 1/1 piena proprietà dell'immobile sito a Maracalagonis (Ca), Località Puncioni, censito nel Catasto Terreni la foglio 18, mappale 469, di mq 1.670;
- proprietà per 1/1 piena proprietà dell'immobile sito a Maracalagonis (Ca), Località Puncioni, censito nel Catasto Terreni la foglio 18, mappale 471, di mq 3.740;
- proprietà per 1/1 piena proprietà dell'immobile sito a Maracalagonis (Ca), Località Puncioni, censito nel Catasto Terreni la foglio 18, mappale 504, di mq 1.600;
- proprietà per 1/1 piena proprietà dell'immobile sito a Maracalagonis (Ca), Località Puncioni, censito nel Catasto Terreni la foglio 18, mappale 506, di mq 885;

Il valore dell'immobile in esame, tenuto conto di quanto sopra considerato risulta quindi pari a: €/mq 25,00 x mq 8.255 = **€ 206.375,00** approssimato a **€ 206.000,00**

#### **RISPOSTA AL QUESITO 14**

##### **Immobile sito in Quartu Sant'Elena (CA), via Irlanda n° 6**

L'immobile esecutato ricade all'interno del condominio legalmente costituito, Amministrato dal Rag. Dario Vacca Associato A.N.AMM.I n° 12194, con sede Via Irlanda, 2 a Quartu Sant'Elena (CA).

Il predetto è gravato da spese condominiali fisse di gestione e manutenzione di €



33,00, per complessivi € 396,00 annuali.

Risultano ad oggi lavori deliberati per la messa in sicurezza del fabbricato per un importo dovuto pari a € 49,42;

Alla data odierna risultano non pagate tutte le spese condominiali riferite agli ultimi due anni antecedenti la redazione della presente perizia, per un importo di **€ 7.610,29**.

**Immobili siti nel comune di Maracalagonis (CA), individuati al Catasto Terreni al foglio 18 mappali 22 (escluso nella presente stima), 237, 469, 471, 504 e 506**

Per tali immobili non risulta costituito condominio.

### **RISPOSTA AL QUESITO 15**

Il CTU ha provveduto a compilare la check list dei principali controlli effettuati, nonché il riepilogo di tutti i dati inerenti alla procedura esecutiva (**allegato 9**).

### **5. CONCLUSIONI.**

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con gli allegati e la documentazione fotografica.

*Il trattamento dei dati personali presenti nella relazione e allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p..*

Cagliari li, 10/06/2021

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**



## ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 - Verbale operazioni peritali
- Allegato 2A - Visura catastale F.10 M.909 SUB.176
- Allegato 2B - Planimetria catastale F.10 M.909 SUB.176
- Allegato 3A - Visura catastale F.10 M.909 SUB.83
- Allegato 3B - Planimetria catastale F.10 M.909 SUB.83
- Allegato 4A - Concessione per esecuzioni lavori edili
- Allegato 4B - Progetto approvato allegato alla autorizzazione di variante per opere edili n. 206, prot. 16399 del14.10.1986
- Allegato 4C - Autorizzazione di variante per lavori in corso
- Allegato 5 – Documentazione fotografica
- Allegato 6 - Raccomandata A-R
- Allegato 7 - Rilievo unità residenziale e posto auto
- Allegato 8 - Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 9A - Visura catastale F.18 M.237
- Allegato 9B - Visura catastale F.18 M.469
- Allegato 9C - Visura catastale F.18 M.471
- Allegato 9D - Visura catastale F.18 M.504
- Allegato 9E - Visura catastale F.18 M.506
- Allegato 10 – Estratto di mappa terreni
- Allegato 11 - check list e modello di riepilogo

