
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. N° 507/2016

Creditore pignorante :

[REDACTED]

Creditori intervenuti :

[REDACTED]

Debitore :

[REDACTED]

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

Il C.T.U.
(Geom. Cocco Cristiano)




SOMMARIO :

PARTE INTRODUTTIVA SU INCARICO ASSEGNATO	Pag. 03
PREMESSA	Pag. 07
QUESITI POSTI DAL GIUDICE E RISPOSTE FORMULATE DAL CTU	Pag. 09
- QUESITO n° 1 / Risposta formulata	Pag. 09
- QUESITO n° 2 / Risposta formulata	Pag. 09
- QUESITO n° 3 / Risposta formulata	Pag. 12
- QUESITO n° 4 / Risposta formulata	Pag. 14
- QUESITO n° 5 / Risposta formulata	Pag. 15
- QUESITO n° 6 / Risposta formulata	Pag. 15
- QUESITO n° 7 / Risposta formulata	Pag. 18
- QUESITO n° 8 / Risposta formulata	Pag. 18
- QUESITO n° 9 / Risposta formulata	Pag. 18
- QUESITO n° 10 / Risposta formulata	Pag. 19
- QUESITO n° 11 / Risposta formulata	Pag. 19
- QUESITO n° 12 / Risposta formulata	Pag. 19
- QUESITO n° 13 / Risposta formulata	Pag. 19
- QUESITO n° 14 / Risposta formulata	Pag. 22
- QUESITO n° 15 / Risposta formulata	Pag. 22
CONSIDERAZIONI FINALI	Pag. 23
- ELENCO ALLEGATI	Pag. 24

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA - PROC. R.E.S. IMMOBILIARI N° 507/2016

Il sottoscritto Geometra COCCO CRISTIANO, nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fiscale [REDACTED], iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e G.L. della Provincia di Cagliari al n. [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, con studio tecnico in Quartu Sant'Elena (CA) nella Via Amilcare Ponchielli n. 29, già nominato con provvedimento dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Ill.ma Dott.SSA FLAMINIA IELO in data 17/05/2019, prestava giuramento di rito e sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico alla data del [REDACTED] a mezzo pec alla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Cagliari, secondo l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., al fine di dare risposta, in riferimento alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N° 507/2016 tra [REDACTED] [REDACTED], ai seguenti quesiti, così numerati:

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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio; c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **d) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti; **e) verifichi**

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

dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

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

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

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che *le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino

nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

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

9) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

PREMESSA

A seguito di quanto predetto, il sottoscritto consulente incaricato, Geom. Cocco Cristiano, dava inizio alle operazioni di consulenza tecnica, con esecuzione di tutti i rilievi caratterizzanti l'immobile interessato dal procedimento esecutivo, mediante effettuazione dei necessari sopralluoghi in loco, previa comunicazione via Pec ai legali delle parti in causa e al debitore pignorato, il Sig. [REDACTED], a mezzo raccomandate A/R n. [REDACTED] in data 23/09/2019 (non ricevuta dal mittente per cambio residenza) e n. [REDACTED] in data 09/10/2019 (al nuovo indirizzo di residenza), si procedeva ad eseguire i sopralluoghi nelle giornate del 07-29/10/2019, 05/02/2020, con presa visione e rilievi dell'immobile interessato dal procedimento esecutivo R.G.E. N° 507/2016, ubicato nel Comune di Sant'Antioco, individuato catastalmente come da elenco dell'atto di pignoramento, che segue:

BENE IMMOBILE

Tipo Catasto: **N.C.E.U.**

Comune: **SANT'ANTIOCO (SU)**

Indirizzo: **Località "Corru Longu" s.n.c.**

Descrizione Bene: **Fabbricato ad uso Commerciale**

C.T.U. Geometra Cocco Cristiano

Pag. 6

STUDIO TECNICO 2C - Via Amilcare Ponchielli n. 29, CAP 09045 QUARTU SANT'ELENA (CA),

Email coccocristiano@tiscali.it - Pec cristiano.cocco@geopec.it - Cell. + [REDACTED]

Partita Iva [REDACTED] - Codice Fiscale [REDACTED]

Foglio: **18**

Particella: **475**

Subalterno: **1**

Categoria: **C/1**

Classe: **3**

Consistenza: **mq. 115**

Superficie catastale: **mq. 918**

Rendita catastale: **Euro 3.064,66**

Ditta intestata: [REDACTED],

Codice Fiscale: [REDACTED]

Diritto: **Proprietà 1/1;**

L'accesso nell'immobile è stato effettuato, a seguito di sopraggiunti accordi con le parti, nelle giornate del 07-22-29/10/2019. In tali date sono stati svolti tutti i rilievi interni ed esterni occorrenti e le opportune verifiche del caso in oggetto. In particolare si sono rilevate presunte irregolarità urbanistiche e catastali, relativamente all'attuale ubicazione, consistenza del fabbricato, delimitazione del lotto ed alle varie opere presenti all'interno della proprietà.

Tale situazione ha richiesto ulteriori indagini, previa richiesta formale di accesso agli atti amministrativi in data 27/09/2019, onde verificare ed accertare le presunte irregolarità riscontrate. In data 13/11/2019, 26/02/2021 presso gli uffici comunali, si è potuto appurare con il responsabile dell'area tecnica l'effettiva sussistenza di evidenti problematiche inerenti la materializzazione dei confini del lotto e l'ubicazione delle opere in parte insistenti all'interno di area demaniale ed in zona assoggettata a vincoli paesaggistici e idrogeologici.

Le evidenze riscontrate venivano accertate in data 05/02/2020, mediante l'epletamento di opportuni rilievi topografici con l'utilizzo di strumentazione gps, per la geolocalizzazione, al fine di verificare e materializzare i reali confini, delle opere limitrofe con beni del Demanio dello Stato, quali Saline e immobili risalenti al periodo bellico (fortino esistente), previa richiesta di autorizzazione al Giudice in data 04/12/2019, regolarmente concessa in data 07/12/2019.

A seguito di dette verifiche, veniva accertata l'attuale posizione del fabbricato, dei manufatti presenti e dei reali confini dell'intero lotto recintato (parte in muratura con sovrastanti elementi metallici di chiusura a vista e parte in paletti in cemento e rete metallica), rispetto alla maglia dei punti fiduciali catastali e lotti circostanti, si riscontravano parziali differenze di conformazione del lotto e di posizionamento dei fabbricati suddetti rispetto a quanto indicato nei titoli abilitativi rilasciati dai vari

Enti Pubblici intervenuti, e denotando per tutta la zona una situazione analoga di disallineamento delle mappe, a giustificazione della situazione evidenziata.

Tali anomalie venivano prontamente comunicate al Giudice al fine di aggiornare la situazione riscontrata anche in merito ai reali confini rispetto alla rappresentazione cartografica in mappa.

Successivamente, ottenuta preventiva autorizzazione, seguivano richieste di appuntamento per chiarimenti agli organi di vigilanza preposti, all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sardegna – Ufficio di Cagliari e all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antioco, a mezzo pec in data 26/01/2021.

Per questioni inerenti le attuali norme restrittive dettate dal Covid-19, l'Ufficio del Demanio Marittimo rispondeva con mail quanto segue: ...“ *In riscontro alla richiesta di chiarimenti presentata con la comunicazione a margine ed alle informazioni acquisite per le vie brevi, si significa che agli atti della Scrivente non risultano attualmente pendenti procedimenti amministrativi relativi alla proprietà Statale in oggetto. Tuttavia dall'esame della documentazione trasmessa parrebbe che sussista una occupazione non autorizzata dei terreni di che trattasi e, pertanto, la presente viene trasmessa per conoscenza anche alla Capitaneria di Porto, con la preghiera di voler notiziare la Scrivente in merito ad eventuali accertamenti già posti in essere*”. Allo stesso modo, veniva data notizia al Comune di Sant'Antioco, delle medesime problematiche, che di per sé non forniva in egual modo alcuna risposta in merito alla situazione e in attesa di loro informazioni in merito, ad oggi mai pervenute.

Pertanto il sottoscritto Ctu, in riferimento ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sant'Antioco, ritiene che l'immobile in oggetto risulti regolare per quanto attiene la sua attuale consistenza urbanistico edilizio. Lo stesso immobile risulta pertanto vendibile successivamente all'avvio di una pratica di sdemanializzazione dell'area occupata e acquisizione della stessa e/o mediante concessione a titolo oneroso da parte del Demanio.

Per quanto attiene la pratica suddetta e l'eventuale quantificazione degli eventuali oneri di spettanza degli organi preposti, il consulente rimanda alla decisione dell'Autorità Giudiziaria in riferimento a quanto sopra.

Tutti gli accertamenti, e sopralluoghi succitati venivano effettuati, al fine dell'esatta individuazione, localizzazione, verifiche ed effettuazione dei necessari e opportuni rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile oggetto di esecuzione, coadiuvato dalle documentazioni comunali e catastali precedentemente acquisite e con ausilio di collaboratori, il C.T.U., procede alla redazione della presente perizia sulla base dell'incarico affidato, in risposta ai quesiti di seguito esposti:

QUESITO N° 01

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 01

L'informativa è stata regolarmente inviata al debitore contestualmente alla richiesta di sopralluogo.

QUESITO N° 02

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 02

2.a) Esaminata la documentazione in atti, si è accertato che la documentazione è completa e attestata dalla seguente documentazione:

- **Relazione Notarile**, Pratica n.3884, Ventennale n.2557, Dott. Enrico Ricetto Notaio, in data 13/01/2017; l'immobile oggetto della esecuzione è esattamente identificato in relazione.

- **Relazione Notarile**, Pratica n.3885, Ventennale n.2557a, Dott. Enrico Ricetto Notaio, in data 13/01/2017; riferita ai terreni di proprietà del pignorato esclusi dalla presente procedura di espropriazione immobiliare.

2.b) L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, è stato opportunamente contro verificato dal sottoscritto mediante le specifiche ispezioni ipotecarie n. T42418 in data 29/12/2021, riposte in allegato alla presente consulenza tecnica (ALLEGATO D – Documentazione Servizio di Pubblicità Immobiliare), le quali risultano così specificate:

2.b.1) QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

1) Rogito Vincenzo Vacca in data 04/05/1968, repertorio n.1024

Compravendita

favore: Mura Giuseppina nata a Sant'Antioco il 15/06/1920

contro: Cabras Emanuele nata a Sant'Antioco il 07/02/1916

Terreno sito in Sant'Antioco località Pontemesu

N.C.T. Foglio 18 mappale 74/d Mq. 4355

Trascritta a Cagliari il 28/05/1968, casella n.8913, articolo n.7147;

2) Rogito Enrico Dolia in data 22/01/2003, repertorio n.127040, raccolta n.24147

Compravendita

favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Fabbricato di vecchissima costruzione sito in Sant'Antioco Via Ponti snc, costituito da magazzino, cantina, deposito attrezzi e servizio al p.t. con annesso cortile circostante

N.C.E.U. Foglio 18 mappale 475 vani 2 Cat. A/4

Il Sig. [REDACTED] dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma che quanto in oggetto deve essere considerato suo bene personale ai sensi dell'articolo 179 lettera f) del codice civile, poiché acquistato con il ricavato della vendita di propri beni personali. La signora Antonella Trullu conferma quanto dichiarato dal proprio coniuge.

Trascritta a Cagliari il 24/01/2003, registro generale n.3437, registro particolare n.2903;

2.b.2) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Tribunale di Cagliari in data 10/12/2013, repertorio n.4864

Ipoteca giudiziale di euro 100.000,00 per il capitale di euro 81.471,00

favore: Banco di Sardegna SPA - Cagliari - 01564560900

contro: [REDACTED]

Negoziato sito in Sant'Antioco località Corru Longu al piano terra

N.C.E.U. Foglio 18 mappale 475 sub.1 Cat. C/1 Mq.115

...altri...

Iscritta a Cagliari il 03/01/2014, registro generale n.116, registro particolare n.15;

2) Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 02/11/2016, repertorio n.6051

Verbale di pignoramento immobile

favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Negoziato sito in Sant'Antioco località Corru Longu al piano terra

N.C.E.U. Foglio 18 mappale 475 sub.1 Cat. C/1 Mq.115

...altri...

Iscritta a Cagliari il 30/11/2016, registro generale n.33405, registro particolare n.25366;

Il sottoscritto Ctu attesta pertanto che non risultano incongruenze rispetto a quanto già indicato nella suddetta certificazione notarile, attestandone la regolare continuità storica delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento, per il periodo informatizzato dal 15/01/1991 al 28/12/2021.

c) Per l'identificazione del bene sono state prodotte le visure storiche catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali dell'immobile che individuano l'unità immobiliare oggetto ad esecuzione, che vengono allegate alla presente perizia (ALLEGATO C – Documentazione catastale) per farne parte integrante e sostanziale. E' stato richiesto a mezzo pec in data 02/02/2021 il certificato di destinazione urbanistica del mappale interessato e limitrofi, regolarmente rilasciato dal Servizio Urbanistica del Comune di Sant'Antioco in data 08/02/2021, che si ripone in allegato tra i documenti inerenti l'accesso atti amministrativi comunali;

d) E' stato acquisito l'atto di provenienza ed allegato in copia alla presente consulenza tecnica (ALLEGATO D – Documentazione Servizio di Pubblicità Immobiliare) per farne parte integrante e sostanziale: *Atto di Compravendita del 22/01/2003 Dott. Enrico Dolia Notaio in Cagliari, repertorio n.127040, raccolta n.24147, registrata a Cagliari il 24/01/2003 mod. n.2437/2903;*

e) E' stato acquisito l'Estratto dell'Atto di Matrimonio dell'esecutato datato 20/04/2021, previa richiesta formale al Comune di Perdaxius (SU) in pari data ed allegato in copia alla presente perizia, per farne parte integrante e sostanziale (ALLEGATO F – Certificati Anagrafici);

QUESITO N° 03

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.);

RISPOSTA AL QUESITO N° 03

Le documentazioni comunali e catastali si riferiscono e riportano in dettaglio i dati dell'immobile assoggettato alla procedura esecutiva in oggetto, come di seguito:

Comune: **Sant'Antioco (SU)**

Località: **“Corru Longu” – s.n.c.**

Piano: **Terra**

Foglio: **18**, Particella: **475**, Subalterno: **1**

Categoria: **C/1**, Classe: **3**, Consistenza: **mq. 115**, Superficie catastale.: **mq. 918**,

Rendita catastale: **Euro 3.064,66**

Ditta intestata: [REDACTED],

Codice Fiscale: [REDACTED]

Diritto: **Proprietà 1/1;**

Descrizione del Bene: Fabbricato ad uso commerciale destinato alla ristorazione, edificato in un unico piano fuori terra, all'interno di un lotto di terreno totalmente recintato ed avente una superficie complessiva di circa mq. 4.142, accessibile attraverso la strada sterrata comunale di “Corru Longu” che, dall'incrocio con la S.S. 126 (Iglesias – Sant'Antioco), si dirama per circa 80 metri in direzione sud-ovest per poi immettersi (attraversata la pista ciclabile di nuova

realizzazione) in uno stradello privato posizionato su un lato del terreno di pertinenza del fabbricato oggetto del pignoramento nel quale è presente la cancellata di ingresso. Di forma rettangolare, il fabbricato ha una superficie coperta (S.C.) di circa mq. 143.17, un volume (VOL.) di circa mc.239.40, una superficie calpestabile (S.U.) complessiva pari a circa mq. 120.38, così come di seguito suddivisa per ambienti:

- 1- Veranda aperta di mq. 40.33 (Chiusa su tre lati);
- 2- Sala ristorante di mq. 43.65;
- 3- Cucina di mq. 17.60;
- 4- Angolo lavatoio di mq. 4.75;
- 5- Disimpegno di mq. 1.30;
- 6- anti-WC di mq. 1.30 (a disposizione del personale);
- 7- WC di mq. 1.80 (a disposizione del personale);
- 8- anti-WC di mq. 4.70 (a disposizione degli ospiti);
- 9- WC di mq. 1.62 (a disposizione degli ospiti);
- 10- WC di mq.3.33 (a disposizione degli ospiti con impedita capacità motoria);
- 11- AREA DEL LOTTO di mq. 4142;
- 12- AREA SEDIME FABBRICATO di mq. 143,17;
- 13- AREA DEL LOTTO (detratta area sedime fabbricato) di mq. 3.999.

L'ingresso alla sala ristorante avviene attraverso l'ampia veranda posizionata frontalmente al fabbricato la quale, quest'ultima, durante i periodi di maggior flusso turistico veniva utilizzata per la ristorazione, così dicasi anche per un'area esterna pavimentata di circa mq. 150, antistante la veranda, ove risultano ubicati in posizione centrale tre ampi gazebi in PVC, con intelaiatura metallica, adiacenti l'uno all'altro, aventi ciascuno dimensioni di ml 4.00 x 4.00.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e con finiture costruttive di media qualità. Edificato con una muratura portante in blocchi pesanti di mattoni laterizi avente lo spessore di cm.30, e una copertura realizzata in parte con solaio inclinato in latero-cemento (cucina, lavatoio, wc e anti-wc) e in parte da un solaio inclinato con struttura portante in legno (sala ristorante e veranda) e finitura con un manto di copertura in tegole curve (coppi).

Gli intonaci interni ed esterni realizzati al civile, tinteggiati ed esternamente colorati. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di gres ceramico monocottura, con decori, poggianti su un sottostante massetto in calcestruzzo cementizio. Le partizioni interne dei bagni e della cucina sono rivestite

con piastrelle colorate di gres ceramico. Gli infissi interni ed esterni sono realizzati in legno. Le condizioni generali dei locali si possono definire buone com'è possibile riscontrare dalla documentazione fotografica allegata alla presente perizia (ALLEGATO A – Documentazione fotografica).

Sulla parte retrostante il fabbricato sono presenti due manufatti: l'uno, un ex fortino della seconda guerra mondiale (con struttura in cemento armato) adattato a ripostiglio/dispensa, di forma circolare, avente una superficie coperta di circa mq. 20; l'altro, una struttura coperta adibita a banco lavoro e cottura alimenti (regolarmente autorizzata), di forma circolare, avente una superficie coperta di circa mq. 14.

Gli impianti idrico ed elettrico sono risultati incompleti alla data di espletamento dei sopralluoghi.

Dati Catastali: N.C.E.U. del Comune di Sant'Antioco, Intestatario Mascia [REDACTED]
[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED], Foglio 18, Particella 475, Sub. 1, Piano Terra, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza Mq. 115, Superficie Catastale Mq. 918, Rendita Euro 3.064,66, Proprietà 1/1.

Confinanti: a nord-est con uno stradello privato (parte delle particelle 176, 287, 340, 342, 343); a sud-est con il canale consortile delle Saline di Stato; a sud-ovest con il Demanio (particella 75); a nord-ovest con un terreno privato (particella 74).

QUESITO N° 04

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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 04

I dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente il bene sottoposto ad esecuzione, indicandone correttamente gli identificativi catastali.

Tutto quanto descritto risulta concesso, autorizzato e accertato, ad eccezione di quanto precisato dal sottoscritto Ctu in Premessa.

Dalla visione della planimetria catastale, depositata presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Cagliari, salvo qualche modesta imprecisione di graficismo, risulta una distribuzione dell'immobile regolare.

Non risulta invece nella documentazione catastale un manufatto, staccato dal corpo principale, destinato a piano di lavoro per la cottura degli arrosti all'aperto. In effetti, esaminando la documentazione comunale, si rileva che inizialmente era stato autorizzato come piano di lavoro scoperto e solo in un secondo tempo era stata autorizzata la copertura.

Caratteristiche: Il fabbricato oggetto di perizia, è ubicato in una zona periferica della cittadina di Sant'Antioco, e precisamente in prossimità del Ponte Romano in località "Corru Longu".

QUESITO N° 05

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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 05

L'unità immobiliare, come già precisato al punto precedente e in premessa, risulta coincidere parzialmente con l'attuale consistenza, pertanto è necessario presentare opportuna variazione catastale per la regolarizzazione dello stesso, previa autorizzazione del Giudice;

QUESITO N° 06

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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Lo strumento urbanistico comunale, "Piano Urbanistico Comunale", individua l'area ove ricadono i fabbricati e il terreno di pertinenza in zona omogenea "E" area agricola (articolo 11 del P.U.C.) – sottozona "E5": aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. In relazione alle disposizioni del P.T.P 14 delle isole di San Pietro – Sant'Antioco l'immobile è all'interno dell'ambito di conservazione integrale (1). L'area rientra sotto vincolo idrogeologico e vi insiste vincolo paesaggistico.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica ai sensi di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 già L.47/85, si rileva che la costruzione (in origine ad uso agricolo) ha subito negli anni una serie di trasformazioni (regolarmente concesse e autorizzate dal Comune di Sant'Antioco) che hanno determinato l'attuale situazione, con il rilascio del certificato di agibilità, e specificamente:

- In data 06/02/95 è stata rilasciata a [REDACTED] (vecchia proprietaria) Concessione in Sanatoria n.3/1995 per la realizzazione di un fabbricato rurale in località Ponti de Mesu al foglio 18 mappale 155 (ora mappale 475);

- In data 17/05/1995 è stata rilasciata a [REDACTED] (vecchia proprietaria) la Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 62/1995 consistenti nella "demolizione di un locale ad uso

deposito attrezzi agricoli e ricostruzione, a parità di volume, in aderenza al fabbricato esistente e di maggior consistenza (Prat. n.58/1991);

- In data 29/07/2003 è stata rilasciata a [REDACTED] (attuale proprietario) la Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 104/2003 per ristrutturazione fabbricato esistente senza aumento di volume, con modifica di destinazione d'uso (Prat. n.101/2003);

- In data 23/02/2004, era stata presentata una variante in corso d'opera alla Concessione n.104/03, sospesa per mancanza di documentazione (Prat. n.17/2004);

- In data 14/04/2004, era stata rilasciata l'autorizzazione Prot. n.6087 per la recinzione del lotto (Prat. n.32/2004);

- In data 22/04/2004, era stata rilasciata l'Autorizzazione Prot. n.6863, per l'installazione di una insegna luminosa (Prat. n.46/2004);

- In data 03/03/2005 è stata rilasciata a [REDACTED] (attuale proprietario) la Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 30 in accertamento di conformità alla variante di cui alla Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 104/2003 (Prat. n.131/2004);

- In data 29/03/2005 è stato rilasciato il Permesso di Agibilità n.7 in base alla Concessione n.103/2003;

- In data 29/11/2005, era stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 173 Prot. n.186/2005 per la copertura di un banco da lavoro, forno (Prat. n.186/2005);

- In data 20/08/2007, era stata rilasciata l'Autorizzazione per la posa in opera di un incanniccato precario e temporaneo per il periodo Giugno – Settembre (Prat. n.77/2007);

- In data 22/04/2009, era stata rilasciata l'Autorizzazione Prot. n.29909 per il posizionamento di n°6 pali per l'illuminazione lungo uno stradello privato di accesso a terreni di proprietà (Prat. n.64/2009).

QUESITO N° 07

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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

RISPOSTA AL QUESITO N° 07

Trattandosi di un modesto locale commerciale al piano terra con annessi accessori e area pertinenziale, si propone la formazione di un unico lotto vendibile, in quanto per la sua conformazione il bene non risulta divisibile.

QUESITO N° 08

*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;*

RISPOSTA AL QUESITO N° 08

L'immobile è pignorato nella sua interezza e risulta di piena proprietà dell'esecutato, [REDACTED], pertanto non è necessario procedere a divisioni in quote.

QUESITO N° 09

Accerti, se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

Alla data di effettuazione dell'ultimo sopralluogo l'immobile in questione risultava libero, in possesso dell'attuale proprietario esecutato e non concesso in locazione a terzi.

QUESITO N° 10

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

Non sussiste il caso sopra descritto in oggetto.

QUESITO N° 11

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

Non sussistono i vincoli sopra descritti per il caso in oggetto.

QUESITO N° 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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

Il diritto sul bene del debitore deriva da titolo di proprietà e il bene in oggetto non è gravato da nessun altro titolo. In base alle visure catastali, atti di compravendita del ventennio e dei certificati notarili ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.

QUESITO N° 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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

Criterio e metodo di stima

Non essendo stato possibile stabilire il prezzo in base al reddito o ad altri attendibili parametri, è stata eseguita la stima con metodo comparativo.

Dei beni in esame si è cercato il più probabile valore venale, in comune commercio, cioè quello che sarebbe stato attribuito da ordinari compratori e ordinari venditori. Sono stati accertati i prezzi di compravendita d'immobili simili a quelli in esame, riferendo i valori all'unità di consistenza, da tali valori sono stati esclusi tutti quei valori eccezionali in modo che essi fossero l'espressione di un mercato ordinario.

Riscontrate le caratteristiche delle unità immobiliari, struttura portante, intonaci, tinteggiature, pavimentazioni, rivestimenti, infissi ed impianti, per la stima dei suindicati immobili, si è ritenuto opportuno e giusto usare il metodo comparativo, riferito al prezzo unitario, per tale motivo si è reso necessario calcolare la superficie convenzionale degli immobili che è diversa dalla superficie reale, infatti essa corrisponde ad una superficie che si ottiene dalla somma delle superfici reali corrette da alcuni coefficienti, dipendenti da fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato in esame.

Nella valutazione si è tenuto conto anche di altri fattori dipendenti dalla tipologia dell'immobile in questione, classe demografica del Comune, ubicazione rispetto al Piano Urbanistico Comunale, vetustà e stato di conservazione. In tali zone, effettuate le dovute verifiche si è accertato che, **per locali commerciali con caratteristiche analoghe**, il prezzo oscilla tra un minimo di Euro 578,00 Euro/mq. ed un massimo di Euro 942,00 Euro/mq..

Per quanto riscontrato sopra si può affermare che il giusto prezzo medio unitario di base per l'immobile in oggetto è di **760,00** Euro/mq.

A seguire si riporta la tabella dei dati applicati per il calcolo del Valore Commerciale dell'immobile assoggettato a procedura esecutiva;

BENE IMMOBILE n°1 – LOCALE COMMERCIALE P.T. (N.C.E.U. Fg.18 Part. 475 Sub.1)

Sulla base della planimetria catastale e dalle misure rilevate durante il sopralluogo si riepilogano le seguenti superfici, così ripartite:

Destinazione	Sup. Netta (mq.)	Sup. Lorda (mq.)	Incidenza (%)	Sup. commerciale (mq.)
Sup. locale commerciale (P.T.)	80.05	97.17	100	97.17
Sup. veranda (P.T.)	40.33	46.00	60	27.60
Sup. area cortilizia (P.T.)	-	3.999	5	199.95
TOTALI				<u>324.72</u>

Applicando il valore unitario medio di euro/mq 760,00 moltiplicato per la superficie ragguagliata di mq. 324.72 si ottiene il seguente valore:

VALORE IMMOBILE n°1 = Euro 760,00 * mq. 324.72 = Euro 246.787,20

Sulla base dello stato attuale dell'immobile, in ragione di quanto già evidenziato, il sottoscritto Ctu, ritiene opportuno applicare al valore predeterminato, una decurtazione percentuale pari al 10% del valore stesso:

VALORE IMMOBILE n°1_decurtato = Euro 246.787,20 - 10%= Euro 222.108,48

Considerando le opere accessorie insistenti sul lotto medesimo, si attribuisce a queste ultime un valore a corpo pari ad Euro

N°	Accessori	Costo unitario (Euro)	Valore stimato (Euro)
3	Gazebi in PVC	350,00	1.050,00
1	Banco forno cottura e vani tecnici utenze	A corpo	4.000,00
2	Serbatoi riserva idrica	150,00	300,00
1	Box lamiera zincata	200,00	200,00
Totale Valore opere accessorie			5.550,00

Da quanto esposto, si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene immobile n. 1, sottoposto ad Esecuzione Immobiliare, formante unico lotto, approntate le dovute decurtazioni e considerate le opere accessorie insistenti, per arrotondamento risulta pari a :

PROSPETTO VALORE IMMOBILIARE

VALORE DI MERCATO LOTTO n° 1 (Locale Commerciale P.T)

Valore Immobile n°1	Euro 222.108,48
Valore opere accessorie	<u>Euro 5.550,00</u>
Valore Totale	Euro 227.658,48
Arrotondato per difetto	<u>Euro -0,48</u>
Valore Complessivo	Euro 227.658,00

Il Valore Complessivo del Lotto n° 1 oggetto di perizia somma a Euro 227.658,00 (in lettere Duecentoventisette milaseicentocinquantotto/00).

QUESITO N° 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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

Da riscontri sull'attuale situazione dell'immobile non sussistono al momento tali condizioni.

QUESITO N° 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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

Si è provveduto come da richiesta alla predisposizione della lista di controllo (Check list) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura (ALLEGATO G – Smart Check List).

CONSIDERAZIONI FINALI

- **Il fabbricato oggetto dell'esecuzione risulta conforme sulla base dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Sant'Antioco e dagli altri Enti intervenuti nelle varie procedure. E' necessario, in riferimento a quanto già indicato, provvedere alla regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale previa autorizzazione del Giudice.**

- **L'immobile risulta vendibile singolarmente, in quanto unità immobiliare indipendente e distinta catastalmente al Foglio 18, Particella 475, Sub. 1;**

- **L'immobile all'atto dei sopralluoghi effettuati, risultava in possesso all'esecutato [REDACTED] (attuale proprietario/esecutato) e non occupato da parti terze;**

- **Dall'esame dei certificati notarili in atti e dalle ulteriori verifiche espletate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e dalle visure storiche estratte dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari si è riscontrato che l'immobile risulta intestato a:
[REDACTED]
[REDACTED], Proprietà 1/1;**

- **E' stato determinato per l'Immobile n°1 un Valore di Mercato complessivo pari a: Euro 227.658,00 (in lettere Euro Duecentoventisettemilaseicentocinquantotto/00).**

Avendo assolto il mandato conferito dall'Ill.ma Dott.ssa Ielo Flaminia, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cagliari, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, composta di n. 24 pagine, preventivamente trasmessa alle parti, unitamente agli allegati appresso indicati:

- 1) ALLEGATO A – Documentazione fotografica;
- 2) ALLEGATO B – Elaborati grafici redatti;
- 3) ALLEGATO C – Documentazione catastale;
- 4) ALLEGATO D – Documentazione Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- 5) ALLEGATO E – Pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Sant'Antioco/Enti intervenuti;
- 6) ALLEGATO F – Certificati Anagrafici;
- 7) ALLEGATO G – Smart Check List (lista di controllo).

Cagliari, lì 31/12/2021

Il C.T.U.

(Geom. Cocco Cristiano)



Trattamento dei dati personali presenti nella relazione ed allegati ai sensi del Decreto Lgs. 196/2003, Delibera del Garante alla Privacy n° 46/2008 e dell'art. 616 del Codice Penale.