



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **Esecuzione Immobiliare N. 248/2021 R.G.**

**Debitore Esecutato:** \*\*\*\*\*

**Creditore Procedente:** MARTE SPV S.R.L.

# **RELAZIONE**

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Cocco

Consulente Tecnico: Ing. Giancarlo Orrù



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n° R. G. 248/2021

PROMOSSA DA:

**Marte SPV S.r.l.**, con sede in Conegliano (TV), C.a.p. 31015, via V. Alfieri n. 1, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso n.04634710265, e per essa Hoist Italia S.r.l., quale mandataria con rappresentanza in forza di procura per atto rogito Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone del 21.09.2016 (Rep. n. 293287 – Racc. n. 28262, registrato a Pordenone il 23.09.2016 al n. 9915 serie 1T) con sede legale in Roma, via Gino Nais n. 16, codice fiscale , partita I.V.A. n. 12898671008 della società “BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A.”, con sede legale in Conegliano (TV), Via Alfieri n. 1, numero di codice fiscale e iscrizione a Registro delle Imprese di Treviso 0404580963, R.E.A. n. TV-372945, quest’ultima, a propria volta, mandataria con rappresentanza di Marte SPV S.r.l., giusta procura per atto rogito Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone del 21.09.2016 (Rep. n. 293285-Racc. n. 28260, registrato a Pordenone il 23.09.2016 al n. 9916 serie 1T), ai fini del presente procedimento rappresentata e difesa, giusta procura in calce all’atto di precepto, dagli Avv.ti Giuseppe Grillo e Rossana Buda ed elettivamente domiciliati in Monserrato (CA) via Sorgono n. 10, presso lo studio dell’Avv. Giancarlo Loddo

CONTRO:

la \*\*\*\*\* – **società semplice, con sede in Capoterra** \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### ESTREMI DELL’INCARICO E QUESITI

Il Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, il 13/01/2023, ha nominato Consulente Tecnico d’Ufficio nella causa su indicata il sottoscritto Dott. Ing. Giancarlo Orrù, iscritto all’Albo dell’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 2418 e con studio professionale in Selargius, nella Via D. Manin n° 89, con l’incarico di rispondere ai seguenti quesiti :

- 1) **provveda** – *prima di tutto – a inviare all’esecutato l’informativa per il debitore, predisposta da quest’Ufficio;*
- 2) **a) verifichi**, *prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’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;*

---o0o---



**b) predisponga**, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara ed 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, 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;

---o0o---



- 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 legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 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'art. 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 o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;
- 7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **allegghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;
- 9) **accerti** se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà

---o0o---





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 quadrato 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.

---o0o---



## PREMESSO

- che il sottoscritto Ing. Giancarlo Orrù, il giorno 25/01/2023, ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito;
- che il giorno 12/07/2023, alle ore 10.00 si è tenuta la prima seduta delle operazioni peritali per l'accesso ed il sopralluogo dell'immobile pignorato, come da verbale N. 1 (**Allegato 1**).
- che il giorno 31/07/2023, alle ore 10.00 si è tenuta la seconda seduta delle operazioni peritali per l'accesso ed il sopralluogo dell'immobile pignorato, come da verbale N. 2 (**Allegato 1**).
- che l'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Capoterra è avvenuto tramite richiesta ed invio telematico dei documenti (**Allegato 2**).

## RISPOSTA AI QUESITI

### • QUESITO N. 1

A mezzo PEC del 22/06/2023 indirizzata alla \*\*\*\*\* ed all'avv. Marcello Colamatteo è stata inviata al debitore l'informativa predisposta dall'Ufficio del Giudice dell'Esecuzione (**Allegato 1**).

### • QUESITO N. 2

a) Il creditore pignorante ha depositato il certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari al ventennio. Dalle verifiche effettuate la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è risultata completa.

b) Si riporta di seguito l'elenco delle risultanze dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, come da certificato notarile in atti, redatto dal Dott. Alessio Sanna, notaio in Nuoro, ex art. 567, secondo comma, C.p.c. e verifiche eseguite nel corso delle operazioni peritali.

➤ *Continuità al ventennio – trascrizioni*

- **reg. gen. 8038, part. 5437 del 24/03/1999:**

Atto di compravendita rogito Dott.ssa Carmen Cappellini, notaio in Sanluri (CA), rep. 154536 del 02/03/1999, trascritto a Cagliari il 24/03/1999 ai numeri 5437/8038

**a favore:**

\*\*\*\*\* con sede in Capoterra – Partita IVA \*\*\*\*\*

---o0o---



**contro:**

**Zedda Maristella**, nata a Cagliari il 16/05/1964 e Zedda Enzo nato a Cagliari il 11/03/1962;

**immobile:** intero della nuda proprietà e due terzi del diritto di usufrutto dell'ente urbano sito nel Comune di Capoterra alla via Monteverdi civico 7, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 1494 subalterno 1, della consistenza di metri quadri 299. Si precisa che l'immobile venduto è gravato da usufrutto uxorio a favore del sig. Zedda Modesto nato a Selegas in data 26 febbraio 1927.

- **reg. gen. 11976, part. 8139 del 04/04/2008:**

Atto pubblico rogito dal notaio Enrico Ricetto in data 01/04/2008, repertorio 34033/13315, portante atto tra vivi – rinunzia, trascritto a Cagliari in data 04 Aprile 2008 ai numeri 8139 di particolare e 11976 di generale.

**a favore:**

\*\*\*\*\* con sede in Capoterra – Partita IVA \*\*\*\*\*

**contro:** Zedda Modesto, nato a Selegas in data 26 febbraio 1927

**immobile:** diritto di usufrutto in ragione della quota di un terzo dell'ente urbano sita in Comune di Capoterra, censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Capoterra al foglio 12, mappale 1494, subalterno 1, Via Monteverdi n. 7, piano T.

➤ *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*

- **reg. gen. 16558 part. 3114 del 09/05/2008:**

**iscrizione :**

ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo rogito Notaio Enrico Ricetto rep. 34262/13495 del 06/05/2008, per l'importo di €. 219,000,00 durata anni 32;

**a favore:**

**UNIPOL Banca S.p.A.** con sede in Bologna.

**contro:**

\*\*\*\*\* con sede in Capoterra – Partita IVA \*\*\*\*\*

**immobile:**

fabbricato in comune di Capoterra, alla via Monteverdi n. 7, distinto nel Catasto dei fabbricati al foglio 12, mappale 1494 subalterno 1, ente urbano.

---o0o---



**- reg. gen. 12952 part. 9093 del 09/06/2020:**

**trascrizione :**

Atto Giudiziario, verbale di pignoramento immobili notificato il 10 marzo 2020, repertorio 1122, portante atto cautelare, trascritto il 09 giugno 2020 ai numeri 9093 di particolare e 12592 di generale.

**a favore:**

**Marte SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV)

**contro:**

\*\*\*\*\* con sede in Capoterra – Partita IVA \*\*\*\*\*

**immobile:**

immobili siti nel Comune di Capoterra, distinti in Catasto Fabbricati al foglio 12 mappale 3409 subalterno 1, subalterno 2, subalterno 3, subalterno 4, subalterno 5, subalterno 6, subalterno 7.

**- reg. gen. 23377 part. 17330 del 16/07/2021:**

**trascrizione :**

Atto Giudiziario, verbale di pignoramento immobili notificato il 05/07/2021, repertorio 2530, portante atto cautelare, trascritto il 16 luglio 2021 ai numeri 17330 di particolare e 23377 di generale.

**a favore:**

**LAMARTE SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV)

**contro:**

\*\*\*\*\* con sede in Capoterra – Partita IVA \*\*\*\*\*

**immobile:**

immobili siti nel Comune di Capoterra, distinti in Catasto Fabbricati al foglio 12 mappale 3409 subalterno 1 categoria C/1, subalterno 2 categoria A/2 di vani 5, subalterno 3 categoria A/2 di vani 5, subalterno 4 fabbricato, subalterno 5 categoria C/6 di metri quadri 12, subalterno 6 categoria C/6 di metri quadri 12, subalterno 7 fabbricato.

**- reg. gen. 24681 part. 18276 del 27/07/2021:**

**trascrizione :**

Atto Giudiziario, verbale di pignoramento immobili notificato il 05/07/2021, repertorio 2530, portante atto cautelare, trascritto il 16 luglio 2021 ai numeri 17330 di particolare e 23377 di generale.

**a favore:**

**MARTE SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV)

---o0o---



**contro:**

\*\*\*\*\* con sede in Capoterra – Partita IVA \*\*\*\*\*

**immobile:**

immobili siti nel Comune di Capoterra, distinti in Catasto Fabbricati al foglio 12 mappale 3409 subalterno 1 categoria C/1, subalterno 2 categoria A/2 di vani 5, subalterno 3 categoria A/2 di vani 5, subalterno 4 fabbricato, subalterno 5 categoria C/6 di metri quadri 12, subalterno 6 categoria C/6 di metri quadri 12, subalterno 7 fabbricato.

**Ulteriori informazioni**

Con il presente atto si chiede la rettifica della nota trascritta in data 16/07/2021 ai numeri 17330/23377 in quanto per mero errore materiale è stato indicato come soggetto a favore LAMARTE SPV S.R.L. anzichè MARTE S PV S.R.L. invariato il resto.

➤ *Risultanze catastali*

Alla data del 27/07/2023 gli immobili oggetto della presente relazione risultano in catasto come segue:

- Foglio 12, mappale 3409 subalterno 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 80m<sup>2</sup> superficie catastale totale 95 m<sup>2</sup> rendita Euro 2.491,39, Via Claudio Monteverdi s.n.c., piano terra, come risulta da variazione toponomastica d'ufficio del 01/06/2016n. 64252.1/2016; come risulta da variazione toponomastica d'ufficio del 23/03/2016 n. 35112.1/2016; come risulta da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; come risulta da variazione nel classamento del 11/02/2014 n. 4326.1/2014; come da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 04/03/2013 n. 4985.1/2013; come risulta da variazione nel classamento del 05/11/2009 n. 34956.1/2009; come risulta da variazione del 09/04/2009 per unità afferenti edificate su area urbana n. 9566.1/2009. La particella foglio 12, mappale 3409 subalterno 1 in argomento deriva da foglio 12 mappale 1494 subalterno 1, come risulta da variazione del 18/12/1998 n. A03929.1/1998 per demolizione totale;
- Foglio 12, mappale 3409 subalterno 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani superficie catastale totale 89 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 87 m<sup>2</sup>, rendita Euro 426.08, via Claudio Monteverdi s.n.c., piano primo, come risulta da variazione toponomastica d'ufficio n. 64253.1/2016 del 01/06/2016; come risulta da variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 23/03/2016 n. 35113.1/2016; come risulta da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; come risulta da variazione nel classamento del 05/11/2009 n. 34956.1/2009; come risulta da variazione 9566.1/2009 del 09/04/2009 per unità afferenti edificate su area urbana. La particella foglio 12, mappale 3409 subalterno 2 in argomento

---o0o---



- deriva da foglio 12 mappale 1494 subalterno 1, come risulta da variazione del 18/12/1998 n. A03929.1/1998 per demolizione totale;
- Foglio 12, mappale 3409 subalterno 3, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 89 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 87 m<sup>2</sup>, rendita Euro 426.08, via Claudio Monteverdi s.n.c., piano secondo, come risulta da variazione toponomastica d'ufficio n. 64254.1/2016 del 01/06/2016; come risulta da variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 23/03/2016 n. 35114.1/2016; come risulta da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; come risulta da variazione nel classamento del 05/11/2009 n. 34956.1/2009; come risulta da variazione 9566.1/2009 del 09/04/2009 per unità afferenti edificate su area urbana. La particella foglio 12, mappale 3409 subalterno 3 in argomento deriva da foglio 12 mappale 1494 subalterno 1, come risulta da variazione del 18/12/1998 n. A03929.1/1998 per demolizione totale;
  - Foglio 12, mappale 3409 subalterno 4, bene comune non censibile, via Claudio Monteverdi s.n.s. piano terra, primo e secondo, come risulta da variazione toponomastica d'ufficio del 01/06/2016 n. 64255.1/2016; come risulta da variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. 35115.1/2016 del 23/03/2016; come risulta da variazione n. 9566.1/2009 09/04/2009 per unità afferenti edificate su area urbana. La particella foglio 12, mappale 3409 subalterno 4 in argomento deriva da foglio 12 mappale 1494 subalterno 1, come risulta da variazione del 18/12/1998 n. A03929.1/1998 per demolizione totale;
  - Foglio 12 mappale 3409 subalterno 5 categoria C/6 classe 1, consistenza 12 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 12 m<sup>2</sup>, rendita Euro 31.61, via Claudio Monteverdi s.n.c., piano terra, come risulta da variazione toponomastica d'ufficio n. 64256.1/2016 del 01/06/2016; come risulta da variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. 35116.1/2016 del 23/03/2016; come risulta da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; come risulta da variazione nel classamento n. del 34956 del 05/11/2009; come risulta da variazione n. 9566.1/2009 09/04/2009 per unità afferenti edificate su area urbana. La particella foglio 12, mappale 3409 subalterno 4 in argomento deriva da foglio 12 mappale 1494 subalterno 5, come risulta da variazione del 18/12/1998 n. A03929.1/1998 per demolizione totale;
  - Foglio 12 mappale 3409 subalterno 6 categoria C/6 classe 1, consistenza 12 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 12 m<sup>2</sup>, rendita Euro 31.61, via Claudio Monteverdi s.n.c., piano terra, come risulta da variazione toponomastica d'ufficio n. 64257.1/2016 del 01/06/2016; come risulta da variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. 35117.1/2016 del 23/03/2016; come risulta da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; come risulta da varia-

---o0o---



zione nel classamento n. del 34956 del 05/11/2009; come risulta da variazione n. 9566.1/2009 09/04/2009 per unità afferenti edificate su area urbana. La particella foglio 12, mappale 3409 subalterno 4 in argomento deriva da foglio 12 mappale 1494 subalterno 6, come risulta da variazione del 18/12/1998 n. A03929.1/1998 per demolizione totale;

- Foglio 12, mappale 3409 subalterno 7, bene comune non censibile, via Claudio Monteverdi s.n.s. piano terra, come risulta da variazione toponomastica d'ufficio del 01/06/2016 n. 64258.1/2016; come risulta da variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. 35118.1/2016 del 23/03/2016; come risulta da variazione n. 9566.1/2009 09/04/2009 per unità afferenti edificate su area urbana. La particella foglio 12, mappale 3409 subalterno 7 in argomento deriva da foglio 12 mappale 1494 subalterno 1, come risulta da variazione del 18/12/1998 n. A03929.1/1998 per demolizione totale;

c) Sono state acquisite le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene (**Appendice 1**).

Alla data del 13/04/2023 sono state altresì eseguite le visure storiche catastali (**Allegato 3**).

d) E' stata acquisita la nota di trascrizione dell'atto di provenienza ultra ventennale (**Allegato 4**), rogito Dott.ssa Carmen Cappellini, notaio in Cagliari, rep. n. 154536, trascritto a Cagliari il 02/03/1999 ai numeri 5437/8038. E' stata altresì acquisita la nota di trascrizione dell'atto di compravendita rogito Dott. Enrico Ricetto, notaio in Iglesias, rep. 34033/13315 del 01/04/2008, trascritto a Cagliari il 04/04/2008 ai numeri 8138/11976 (**Allegato 4**).

e) Essendo l'esecutato una società, il creditore procedente non ha dovuto depositare alcun certificato di stato civile.

### • QUESITO N. 3

Il bene pignorato è situato a Capoterra, nella Via Claudio Monteverdi. Il fabbricato, articolato su tre livelli fuori terra, è formato dalle seguenti unità immobiliari accatastate (**Appendice 1** – elaborato planimetrico catastale; **Appendice 2** – Stato attuale):

- negozio al piano terra, adibito a laboratorio d'estetista, via Claudio Monteverdi s.n.c. ed area cortilizia di pertinenza (N.C.E.U. foglio 12 particella 3409 sub. 1);
- appartamento al primo piano dello stabile (N.C.E.U. foglio 12 particella 3409 sub. 2), accessibile da vano scala comune (N.C.E.U. foglio 12 particella 3409 sub. 4) avente ingresso al civico n. 7 della via Claudio Monteverdi;

---o0o---



- appartamento al secondo piano dello stabile (N.C.E.U. foglio 12 particella 3409 sub. 3), accessibile da vano scala comune (N.C.E.U. foglio 12 particella 3409 sub. 4) avente ingresso al civico n. 7 della via Claudio Monteverdi;
- area cortilizia di comune pertinenza (N.C.E.U. foglio 12 particella 3409 sub. 7), accessibile attraverso cancello carrabile sito al civico n. 5 (non indicato in loco) della Via Claudio Monteverdi, ove sono altresì censiti due posti auto (N.C.E.U. foglio 12 particella 3409 sub. 5 e sub. 6) anch'essi di pertinenza comune.

Partendo dalla pubblica via, percorrendo in senso orario il perimetro del cespite pignorato, il bene confina catastalmente come segue: Via Claudio Monteverdi (strada pubblica), proprietà Pinna Marcello e più (N.C.E.U. foglio 12 particella 3929), proprietà Pirastu Francesco (Catasto terreni Foglio 12 particella 3194), proprietà Lai Cristina e più (N.C.E.U. foglio 12 particella 3547), proprietà Piras Alessandro ((N.C.E.U. foglio 12 particella 857), proprietà Pintus Mario e più (N.C.E.U. foglio 12 particella 2504), proprietà Mancini Debora e più ((N.C.E.U. foglio 12 particella 2505).

Si tratta di un fabbricato la cui costruzione è iniziata nel giugno del 2008 (**Allegato 2** - dichiarazione di inizio lavori) sul sedime di una vecchia costruzione demolita.

La costruzione sorge con muratura portante di laterizio e coperture a falde inclinate di legno lamellare. L'edificio appare strutturalmente ben riuscito e non presenta alcuna lesione che lasci presagire dissesto statico.

I solai intermedi, per quanto riferito dal proprietario, sono realizzati con travetti tralicciati tipo "Bau-sta", pignatte e soletta collaborante.

Il fabbricato è ben rifinito internamente ed esternamente:

- gli intonaci e le tinteggiature interne ed esterne sono di buona fattura;
- i pavimenti ed i rivestimenti sono di prima scelta;
- serramenti esterni sono in legno di ottima essenza (apparentemente mogano meranti) e sono muniti di vetri a taglio termico; le maniglie e gli accessori sono di buona qualità;
- le porte interne sono del tipo tamburato di buona fattura; le maniglie e gli accessori sono di buona qualità;
- i sanitari, le rubinetterie e gli accessori dei bagno sono di buona qualità.

Gli impianti idrici, fognari ed elettrici sono perfettamente funzionanti e, per quanto è stato possibile verificare in sede di sopralluogo, sono stati installati a norma di legge e secondo la buona regola dell'arte. Il proprietario ha riferito d'essere in possesso delle certificazioni di tutti gli impianti realizzati e/o installati rendendosi disponibile a produrle.

L'impianto di riscaldamento è pressoché assente:

---o0o---





- nel negozio al piano terra sono state installate due pompe di calore inverter da 9000 btu;
- nel soggiorno dell'appartamento al primo piano è stata installata una pompa di calore inverter da 9000 btu;
- l'appartamento al secondo piano non è munito di alcuna fonte di climatizzazione.

Nessuna delle unità immobiliari menzionate è quindi dotata di adeguato sistema di climatizzazione atto a garantire ottimali condizioni di confort ambientale estivo ed invernale.

Nel negozio al piano terra l'approvvigionamento d'acqua calda sanitaria è garantito da boiler elettrico della capacità di 10 litri, installato nell'area cortilizia catastalmente annessa al locale commerciale sito al piano terra (foglio 12 particella 3409 sub. 1).

Negli appartamenti, al primo ed al secondo piano, l'approvvigionamento d'acqua calda sanitaria è invece assicurato in modo indipendente da due distinte caldaie a gas istantanee installate cortilizia catastalmente annessa al locale commerciale sito al piano terra (foglio 12 particella 3409 sub. 1).

Tutte le unità immobiliari sono direttamente allacciate alla rete idrica e fognaria urbana.

Dal punto di vista della distribuzione interna le unità immobiliari si articolano come segue

**(Appendice 1).**

- **Locale commerciale al piano terra – Laboratorio d'estetista**

L'appartamento si articola con piccolo loggiato d'ingresso, atrio, disimpegno, tre box operativi, ripostiglio disimpegno direttamente comunicante con la parte posteriore dell'area cortilizia e bagno.

- **Unità residenziali al primo e secondo piano dello stabile**

Gli appartamenti si presentano con la medesima distribuzione interna formata da ingresso soggiorno accessibile dal vano scala comune con balcone prospiciente la via Claudio Monteverdi, cucina, disimpegno, bagno, lavanderia, due camere di cui una con balcone prospiciente l'area cortilizia posteriore.

L'appartamento al primo piano è arricchito dalla orditura a vista della copertura in legno lamellare.

Le superfici nette calpestabili sono le seguenti:

---o0o---



SUPERFICI CALPESTABILI (stato attuale)																
Cortile / Parcheggio				Negozio Piano terra				Appartamento primo piano				Appartamento secondo piano				
n.	Descrizione	Superficie		n.	Descrizione	Superficie		n.	Descrizione	Superficie		n.	Descrizione	Superficie		
ESTERNO	1	Viabilità Comune	mq	66.90	2	Atrio	mq	27.42	1	Ingr. / soggiorno	mq	32.89	1	Ingr. / soggiorno	mq	32.89
	2	Posto auto	mq	12.50	3	Disimpegno	mq	14.43	2	Cucina	mq	6.66	2	Cucina	mq	6.66
	3	Posto Auto	mq	12.50	4	Box / deposito	mq	6.44	3	Disimpegno	mq	4.02	3	Disimpegno	mq	4.02
	4	Pertinenza negozio	mq	84.26	5	Ripostiglio	mq	1.62	4	Bagno	mq	5.97	4	Bagno	mq	5.97
	5	Sedime fabbricato			6	Box / deposito	mq	9.09	5	Camera	mq	15.68	5	Camera	mq	15.68
					7	Box	mq	7.42	6	Lavanderia	mq	2.72	6	Lavanderia	mq	2.72
					8	Disimpegno	mq	6.21	7	Camera	mq	10.86	7	Camera	mq	10.86
					9	Bagno	mq	3.45	8	Vano scala	mq	10.01	8	Vano scala	mq	10.01
					Sommano		76.08		Sommano		88.81		Sommano		88.81	
					Sommano		176.16		Sommano		4.06		Sommano		3.58	
ESTERNO				1	Ingresso	mq	4.06	9	Balcone	mq	2.52	9	Balcone	mq	2.52	
				Sommano		4.06		10	Balcone	mq	1.06	10	Balcone	mq	1.06	
				Sommano		4.06		Sommano		3.58		Sommano		3.58		

#### • QUESITO N. 4

Con Atto Giudiziario, verbale di pignoramento immobili notificato il 05/07/2021, repertorio 2530, portante atto cautelare, trascritto il 16 luglio 2021 ai numeri 17330 di particolare e 23377 di generale la Marte SPV S.r.l. ha inteso sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione l'immobile e pertinenze del quale fornisce la seguente descrizione:

***“Diritti pari a 1/1 di piena proprietà della \*\*\*\*\* (100%) con sede in Capoterra, relativamente ai seguenti immobili posti nel Comune di Capoterra, Via Claudio Monteverdi e precisamente:***

1. ***Negozio (cat. C/1) posto al piano terra, della consistenza di mq. 80. In Catasto Foglio 12 Particella 3409 sub. 1;***
2. ***Abitazione tipo civile (cat. A/2) posta al primo piano, costituita di 5 vani catastali. In Catasto al Foglio 12 Particella 3409 sub. 2;***
3. ***Abitazione tipo civile (cat. A/2) posta al secondo piano, costituita di 5 vani catastali. In Catasto al Foglio 12 Particella 3409 sub. 3;***
4. ***Bene comune non censibile distinto in Catasto al Foglio 12 Particella 3409 sub. 4;***
5. ***Garage (cat. C/6) posto al piano terra, della consistenza di mq. 12. In Catasto al Foglio 12 Particella 3409 sub. 5;***
6. ***Garage (cat. C/6) posto al piano terra, della consistenza di mq. 12. In Catasto al Foglio 12 Particella 3409 sub. 6;***
7. ***Bene comune non censibile distinto in Catasto al Foglio 12 Particella 3409 sub. 7.***

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

---o0o---



• **QUESITO N. 5**

L'immobile è regolarmente accatastato.

• **QUESITO N. 6**

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), adottato dal consiglio Comunale e pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 26 del 26/05/2016, l'immobile ricade in zona omogenea "B1 - Completamento residenziale consolidato", definita e regolamentata dagli articoli n. 10 e n. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione.

E' emerso da accesso agli atti presso il Comune di Capoterra (**Allegato 2**) che l'edificio è stato costruito con rilascio dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

1. Concessione edilizia N° 132 del 10/12/2007 (pratica edilizia n. 174 del 2006 – si fa riferimento al numero riportato sugli elaborati di progetto rispetto ai quali è stata verificata la regolarità edilizia del fabbricato);
2. Concessione edilizia di variante in corso d'opera N. 46 del 28/04/2009 (Pratica edilizia N. 20 del 12/02/2009).

Per l'appartamento al piano terra, ad uso negozio / laboratorio d'estetista, con pratica SUAP registrata al protocollo generale del Comune il 26/06/2009 con n. 0018362, è stata rilasciata dichiarazione di agibilità. L'atto, ricevuto dal responsabile del Servizio SUAP, dott. Giovanni A. Cappai, e poi trasmesso, con lettera prot. 46423 del 30/10/2009, per gli adempimenti di competenza, al responsabile del Settore Edilizia Ing. Fabrizio Porcedda, è stato successivamente inserito senza osservazioni all'interno del fascicolo edilizio n. 20/2009.

Per le unità residenziali situate al primo ed al secondo piano dello stabile non risulta rilasciata né è in itinere alcuna dichiarazione di agibilità.

- **Planimetria e distribuzione interna**: l'edificio, dal punto di vista planimetrico e della distribuzione interna, **è globalmente conforme** ai titoli edilizi rilasciati, entro i limiti della tolleranza del 2%, **a meno** di modifiche interne, non dichiarate, rilevate nell'appartamento al piano terra (negozio/laboratorio d'estetista) che potranno essere rimosse oppure regolarizzate in accertamento di conformità.
- **Distacchi dai confini**: i distacchi dal confine posteriore (lato Nord) sono risultati **conformi** ai titoli autorizzativi edilizi rilasciati, entro il limite di tolleranza del 2%. Il distacco (ml 4.63 escluso il muro / ml 4.83 incluso il muro - **Appendice 2**) del fabbricato dal confine laterale (lato ovest - viabilità interna f.o 12 particella 3409 sub. 7) è inferiore al valore di ml 5 indicato negli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo edilizio rilasciato. Tale sco-

---o0o---



stamento eccede la tolleranza del 2%. Tuttavia, per quanto è stato possibile verificare, la distanza tra le pareti finestrate contrapposte è risultata comunque conforme alla Legge (ml 10.00 circa).

- **Pendenze delle falde della copertura:** la pendenza delle falde della copertura è conforme ai titoli edilizi rilasciati entro i limiti di legge;
- **Altezze:** l'altezza urbanistica dell'edificio (ml 9.13 in luogo di ml 8.44 autorizzati) è risultata **difforme rispetto al titolo edilizio rilasciato**, pur restando contenuta entro l'attuale limite stabilito dal P.U.C. (max ml 10.50). Tale difformità discende da maggiore spessore dei solai e maggiore altezza della copertura, sia all'imposta sia al colmo (**Appendice 2** - sezione X-X). Conseguentemente la volumetria realizzata, pari a m<sup>3</sup> 957.71, è **superiore** alla volumetria autorizzata (m<sup>3</sup> 893.89) e quindi anche l'indice di edificabilità fondiario (3.203 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) eccede il parametro di legge (3.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) ben oltre la tolleranza del 2%. Rispetto alla potenzialità edificatoria del lotto, pari a m<sup>3</sup> 897,00, l'eccesso di volume realizzato, pari a m<sup>3</sup> 60.71, ai sensi della vigente normativa edilizia ed urbanistica, **non può essere sanato**.

**Giova precisare** che, relativamente agli atti acquisiti presso il Comune di Capoterra con prot. 0024955 del 03/07/2023, sono emerse incongruenze per le quali il C.T.U. ha rivolto al Responsabile del Settore 11 – Edilizia privata e SUAPE, Ing. Alessandra Farigu, richiesta di chiarimenti prot. 25201 del 03/07/2023 (**Allegato 2**). Dal riscontro dell'Ufficio (prot. 0029848 del 03/08/2023) è emerso quanto segue (**Allegato 2**):

1. la pratica edilizia n. 174 del 2006 fa riferimento a rilascio di concessione edilizia **n. 131** del 10/12/2007, ma gli elaborati riportano il **n. 132** del 12/07/2007. Non essendo presente all'interno della pratica la concessione edilizia rilasciata, **non è possibile** dare certezza del numero esatto della concessione;
2. agli atti dell'Ufficio la richiesta dell'agibilità prot. 5981 del 19/02/2009 non ha avuto seguito. All'interno della pratica non vi è alcuna documentazione attestante diniego o rilascio della agibilità e pertanto la pratica non risulta evasa;
3. da una ricerca effettuata presso l'archivio non risultano presentate richieste di agibilità da parte degli intestati che si sono succeduti negli anni relativamente al primo piano, al secondo piano e alle parti comuni dello stabile.

• **QUESITO N. 7**

Il bene pignorato è vendibile in tre lotti formati come segue.

- **Lotto A:** locale commerciale al piano terra ed area cortilizia di pertinenza, censito nel

---o0o---



N.C.E.U. al foglio 12, particella 3409 sub. 1; quota parte di viabilità privata B.C.N.C. foglio 12, particella 3409 sub. 7;

- **Lotto B:** appartamento al primo piano, censito nel N.C.E.U. al foglio 12, particella 3409 sub. 2; posto auto foglio 12 particella 3409 sub. 5; quota parte vano scale B.C.N.C. foglio 12, particella 3409 sub. 4; quota parte viabilità privata B.C.N.C. foglio 12, particella 3409 sub. 7.
- **Lotto C:** appartamento al primo piano, censito nel N.C.E.U. al foglio 12, particella 3409 sub. 3; posto auto foglio 12 particella 3409 sub. 6; quota parte vano scale B.C.N.C. foglio 12, particella 3409 sub. 4; quota parte viabilità privata B.C.N.C. foglio 12, particella 3409 sub. 7.

**Si precisa che, per come è stato frazionato in catasto il cespite pignorato e per come conseguentemente sono stati formati i lotti di vendita, il lotto A (locale commerciale al piano terra) è gravato da servitù d'impianti (bombole di gas e generatori d'acqua calda sanitaria ubicati nell'area cortilizia attinente al locale commerciale - foglio 12, particella 3409 sub. 1) in favore del lotto B e del lotto C.**

• **QUESITO N. 8**

L'immobile è pignorato per l'intero.

• **QUESITO N. 9**

L'immobile è parzialmente occupato da terzi.

- Il locale commerciale sito al piano terra dello stabile (foglio 12 particella 3409 sub. 1) è stato **concesso in locazione a terzi** con contratto di locazione commerciale Serie 3T n. 8929 **registrato il 4.05.2018** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Cagliari 1 (**Allegato 5**), nel quale la \*\*\*\*\* risulta parte locatrice. Il canone di locazione annuale fissato è di €. 6.600.00 (euro seimilaseicento), da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 550.00 (euro cinquecentocinquanta). Il contratto è stato dunque registrato anteriormente al pignoramento del bene. La locazione ha la durata di sei anni decorrenti dal 02/05/2018 e si intende tacitamente rinnovata di sei anni in sei anni, qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno **sei mesi prima della scadenza** con lettera raccomandata A.R.. La prima data di scadenza del contratto è il **01/05/2024** (decorrenza di anni sei dal 02/05/2018). Ai sensi dell'art. 2 del contratto il locatore, alla prima scadenza del contratto, potrà esercitare il **diniego di rinnovo del contratto** sol-

---o0o---



tanto nelle ipotesi previste dall'art. 29 della legge 392/78. Riguardo al canone di locazione si esprime il seguente giudizio di congruità. Dalle indagini di mercato eseguite (vedasi risposta al successivo quesito n. 13) è emerso per la locazione il valore di mercato di Euro 5.50/mese per metro quadrato di superficie commerciale. Considerato che la superficie commerciale dell'appartamento è di mq 101.21 si stima per la locazione il seguente valore:

$$€.5.50/m^2 \text{ mese} \times 101.21 \text{ m}^2 = € 556.65$$

che può essere arrotondato a € 555.00 (euro cinquecentocinquantacinque) mensili. Il valore della locazione, pari a €. 550.00 (euro cinquecentocinquanta) mensili, fissato con contratto in data 2/05/2018, registrato a Cagliari il 04/05/2018 (Ufficio: TWD – N. 8929 – Serie 3T - Cod. Identificativo TWD18T008929000XF) è dunque **congruo**.

- L'appartamento ad uso residenziale sito al primo piano dello stabile (foglio 12 particella 3409 sub. 2) **è stato concesso in locazione a terzi** con contratto di locazione di immobile abitativo Serie 3T n. 1190 **registrato il 15.03.2022** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Cagliari 2, nel quale la \*\*\*\*\* risulta parte locatrice. Il canone di locazione annuale pattuito è di €. 6.000,00 (euro seimila), da corrispondere in n. 12 rate mensili eguali anticipate (**Allegato 5**). Il contratto è stato dunque registrato posteriormente al pignoramento del bene. La locazione ha la durata di quattro anni decorrenti dal 01/03/2022 e si intende tacitamente rinnovata per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'Art. 3, comma 1 della Legge 09/12/1998 n. 431 da recapitarsi mediante raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza. La prima data di scadenza del contratto è il **01/03/2026** (decorrenza di anni quattro dal 01/03/2022). Riguardo al canone di locazione si esprime il seguente giudizio di congruità. Dalle indagini di mercato eseguite (vedasi risposta al successivo quesito n. 13) è emerso per la locazione il valore di mercato di Euro 5.50/mese per metro quadrato di superficie commerciale. Considerato che la superficie commerciale dell'appartamento è di m<sup>2</sup> 97,17 si stima per la locazione il valore di € 5.00/m<sup>2</sup> mese x m<sup>2</sup> 97,17 = € 485,85 €/mese che può essere arrotondato per difetto a €. 485,00 mensili. Il valore della locazione, pari a €. 500,00 mensili, fissato con contratto di locazione di immobile abitativo Serie 3T n. 1190 registrato il 15.03.2022 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Cagliari 2 è dunque **congruo**.
- L'appartamento ad uso residenziale sito al piano secondo dello stabile (foglio 12 particella 3409 sub. 3) **è libero**.

---o0o---



• **QUESITO N. 10**

L'immobile **non è** occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

• **QUESITO N. 11**

I beni pignorati **sono liberi** da vincoli artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. I beni pignorati sono soggetti alle norme del PUC di Capoterra.

• **QUESITO N. 12**

I beni pignorati **non** sono gravati da censo, livello o uso civico **né** vi è stata affrancazione da tali pesi.

• **QUESITO N. 13**

***Criterio di stima***

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, il più attendibile criterio di stima è quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione ecc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo due anni).

Il sottoscritto CTU ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni similari (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) attingendo informazioni da professionisti ed agenti immobiliari che operano o hanno operato nella zona del Comune di Villacidro, riviste specializzate (Edilizia e Territorio – Il Sole 24 Ore; Pubblicazioni F. Tamborrino; Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore) e database informatici (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio OMI –2° semestre 2022). Il parametro di valutazione unitario è riferito alla superficie commerciale del bene calcolata, come da Norma UNI EN 15733/2011 E D.P.R. 138/1998.

Il parametro unitario, riferito ad edifici in normale stato conservativo, sarà adeguato agli immobile de quo con l'applicazione del coefficiente di ragguglio scaturito dal raffronto tra la tabella TCM 3.1.1 pubblicata dall'Agenzia delle Entrate ed i coefficienti correttivi attualmente applicati dalle società immobiliari nelle proprie valutazioni di mercato.

---o0o---



Per l'applicazione del metodo sintetico comparativo, è stato necessario determinare, innanzitutto, la superficie commerciale dell'immobile. A tal fine le eventuali attinenze e pertinenze sono da computarsi come quote d'incremento della superficie lorda coperta, al fine di arrivare ad una valutazione delle diverse componenti in base alle loro effettive consistenze.

Precisamente:

- la superficie dei vani è stata computata includendo per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni fino allo spessore di 50 cm;
- la superficie commerciale è stata ottenuta computando il 100% della superficie interna dei vani principali ed accessori direttamente comunicanti (bagni, corridoi, ingressi e simili), il 30% delle aree esterne quali le terrazze, balconi e loggiati, il 25% posti auto privati; 10% del cortile d'esclusiva pertinenza.
- la stima è stata eseguita separatamente per ciascun lotto (A, B, C,) in cui è stato ripartito per la vendita il cespite pignorato;
- sono stati esclusi dal computo della superficie commerciale di ciascun lotto la quota parte dei beni comuni non censibili ( foglio 12 particella 3409 sub. 4 e sub. 7) quali il vano scale e la viabilità comune.

La superficie commerciale dell'immobile è pari alla somma delle superfici lorde moltiplicate per i rispettivi coefficienti di ragguaglio.

Il risultato del calcolo è riportato nella seguente tabella.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE						
	Descrizione	Superficie lorda	Coeff. Ragguaglio	Sup. Comm.le	Riporto	
Lotto "A"	Locale commerciale P.T.	mq	91.57	100%	mq	91.57
	Ingresso coperto	mq	4.06	30%	mq	1.22
	Cortile di pertinenza	mq	84.24	10%	mq	8.42
			<b>179.87</b>		<b>mq</b>	<b>101.21</b>
Lotto "B"	Residenza al primo piano	mq	92.76	100%	mq	92.76
	Balcone soggiorno	mq	1.27	30%	mq	0.38
	Balcone camera	mq	3.01	30%	mq	0.90
	Posto auto privato	mq	12.50	25%	mq	3.13
			<b>109.54</b>		<b>mq</b>	<b>97.17</b>
Lotto "C"	Residenza al primo piano	mq	92.76	100%	mq	92.76
	Balcone soggiorno	mq	1.27	30%	mq	0.38
	Balcone camera	mq	3.01	30%	mq	0.90
	Posto auto privato	mq	12.50	25%	mq	3.13
			<b>109.54</b>		<b>mq</b>	<b>97.17</b>
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>mq</b>	<b>295.55</b>

---o0o---





**Stima del bene**

Dalle indagini eseguite nel mercato immobiliare di Capoterra, il valore locale più attendibile degli immobili, sia residenziali sia commerciali, ubicati in zona periferica di Capoterra (fascia OMI: D1 – periferia abitato), in normale stato conservativo, oscilla tra 1.100,00 €/m<sup>2</sup> e 1.400,00 €/m<sup>2</sup> (fonte Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2022). Il dato è riferito all'unità di superficie lorda, dipendentemente dal livello costruttivo dell'edificio e dalla posizione dello stesso rispetto alla zona OMI di riferimento.

Allo stesso modo il valore unitario di mercato della locazione si attesta tra € 5,50 ed € 7,70 mensili per i locali commerciali, € 4,70 e € 6,50 mensili per il terziario ed € 4,00 e € 5,30 per le abitazioni civili.

Confrontate con gli immobile de quo, la tipologia e lo stato dei negozi e delle residenze medie nella zona periferica del centro abitato di Capoterra, deve ritenersi che la valutazione mediamente congrua, in rapporto allo stato ed alla qualità architettonica e costruttiva del bene, sia pari al valore massimo OMI di 1.400,00 €/m<sup>2</sup> per la stima immobiliare. Per la stima della locazione è altresì congruo, per gli immobili de quo, assumere € 5,00 mensili per metro quadrato di superficie commerciale per le residenze ed € 5,50 mensili per metro quadrato di superficie commerciale per il laboratorio d'estetista.

A tale valore deve applicarsi il coefficiente correttivo di merito il cui calcolo scaturisce dalla tabella che segue.

<b>CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO</b>			
Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/1988			
PARAMETRO DI RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	
		+	-
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>			
Posizione relativa alla zona OMI	Ricercata	3%	
Servizi commerciali	Vicini	1%	
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO</b>			
Stato conservativo	Ottimo	2%	
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE UNITA'</b>			
Livello manutentivo complessivo	Ottimo	1%	
Ascensore	Assente		1%
Impianti	Climatizzazione insufficiente o assente		5%
Vista esterna	Scadente		1%
Esposizione	buona	1%	
Luminosità	Buona	1%	
<b>TOTALI</b>		<b>9%</b>	<b>7%</b>
<b>Coefficiente correttivo globale</b>		<b>2%</b>	

---o0o---



Dunque, considerato che in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche deve applicarsi la maggiorazione di merito del 2%, il valore di mercato del bene è calcolato come segue:

➤ **LOTTO “A”** – Locale commerciale al piano terra ed area cortilizia di pertinenza, censito nel N.C.E.U. al foglio 12, particella 3409 sub. 1; quota parte viabilità B.C.N.C. foglio 12, particella 3409 sub. 7;

$$€ 1.400,00/ m^2 \times 101,21 m^2 \times (1 + 2\%) = € 144.527,88$$

Tale valore può essere arrotondato a € 145.000,00

L’immobile è occupato in virtù di contratto di locazione opponibile (**vedasi quesito 9**) in virtù del quale il locatore, alla prima scadenza stabilita, non può esercitare il diritto di opporsi al tacito rinnovo del contratto, se non nelle ipotesi stabilite dall’art. 29 della Legge 392/78. Non può dunque essere scartata a priori l’ipotesi meno favorevole nella quale il potenziale acquirente dell’immobile pignorato debba attendere di prenderne il pieno possesso fino al 01/05/2030. Occorre pertanto tenere conto della svalutazione per occupazione dell’immobile, comprensiva sia del deperimento del bene e dell’infruttuosità per tutta la durata dell’occupazione, sia della componente immateriale data dall’impossibilità per l’acquirente di poter disporre pienamente del proprio immobile. Detratta dal conteggio la rendita offerta dal canone di locazione, la svalutazione netta per occupazione dell’immobile è equamente ragguagliata, come di consueto, al 10% del valore di stima.

**Detrazioni:**

- Sanatoria modifiche interne, incluso sanzioni e spese tecniche	€ 2.000,00
- Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene (10% arrotondato)	€ 14.000,00
- Riduzione per bene occupato 10% arrot. (contratto di locazione opponibile)	<u>€ 14.000,00</u>
Totale detrazioni	€ 30.000,00

**Il più probabile valore del Lotto “A”, al netto delle detrazioni, è di € 115.000,00.**

➤ **LOTTO “B”** – appartamento al primo piano, censito nel N.C.E.U. al foglio 12, particella 3409 sub. 2; posto auto foglio 12 particella 3409 sub. 5; quota parte vano scale B.C.N.C. foglio 12, particella 3409 sub. 4; quota parte viabilità B.C.N.C. foglio 12, particella 3409 sub. 7:

$$€ 1.400,00/ m^2 \times 97,17 m^2 \times (1 + 2\%) = € 138.758,76$$

Tale valore può essere arrotondato a € 139.000,00.

---o0o---



**Detrazioni:**

- Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene (10% arrotondato) €. 14.000,00
- |                   |              |
|-------------------|--------------|
| Totale detrazioni | €. 14.000,00 |
|-------------------|--------------|

Non è stata applicata alcuna riduzione per immobile occupato (contratto di locazione non opponibile).

**Il più probabile valore del Lotto "B", al netto delle detrazioni, è di € 125.000,00.**

- **LOTTO "C"** – appartamento al secondo piano, censito nel N.C.E.U. al foglio 12, particella 3409 sub. 3; posto auto foglio 12 particella 3409 sub. 6; quota parte vano scale B.C.N.C. foglio 12, particella 3409 sub. 4; quota parte viabilità B.C.N.C. foglio 12, particella 3409 sub. 7:

$$€ 1.400,00/m^2 \times 97,17 \text{ m}^2 \times (1 + 2\%) = € 138.758,76$$

Tale valore può essere arrotondato a € 139.000,00.

Al valore così stimato occorre detrarre il valore della cubatura realizzata abusivamente e non sanabile, pari a m<sup>3</sup> 60,71. A tal fine occorre preliminarmente ragguagliare al metro cubo il valore unitario di stima:

$$€ 1.400,00/m^2 : 3 \text{ m}^3/m^2 = € 466,67/m^3$$

cui segue la stima dell'eccesso di volumetria realizzata e non sanabile:

$$\text{m}^3 60,71 \times € 466,67/m^3 = € 28.331,54$$

che può essere arrotondato a € 28.000,00.

Pertanto il valore del bene, commisurato alla cubatura regolarmente edificata è:

$$€ 139.000,00 - € 28.000,00 = € 111.000,00$$

**Il più probabile valore del bene, commisurato alla cubatura regolarmente edificata, è di**

**€ 111.000,00**

Il costo delle opere di demolizione e rimessa in pristino dell'immobile, con equivalente livello costruttivo e di finitura, può altresì stimarsi equamente in € 28.000,00, incluse le spese tecniche necessarie.

**Detrazioni:**

- Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene (10% arrot. valore netto) €. 8.000,00
  - Costo opere di demolizione dell'eccesso di volume edificato e rimessa in pristino € 28.000,00
- |                   |             |
|-------------------|-------------|
| Totale detrazioni | € 36.000,00 |
|-------------------|-------------|

**Valore del bene al netto delle detrazioni: € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)**

- **QUESITO N. 14**

**Non** sono state accertate spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie, spese

---o0o---



condominiali non pagate.

• **QUESITO N. 15**

E' stata predisposta la checklist dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura. Il documento sarà depositato, unitamente agli elaborati peritali, in modalità telematica PCT; è stato altresì predisposto un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati, la cui stampa precede nella relazione le risposte ai quesiti.

Inoltre, come disposto dal Giudice:

- a) questa relazione restituisce i risultati delle indagini svolte e fornisce compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) in appendice [3] di questa relazione è riportata la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato comprendente immagini dei vani principali ed accessori, delle visuali esterne e delle pertinenze;
- c) in allegato [3] sono riportate le visure catastali attuali; in allegato [2] è riportata la documentazione acquisita tramite accesso agli atti del Comune di Capoterra; in allegato [4] sono riportate rispettivamente le note di trascrizione del titolo di proprietà, legittimante la detenzione del bene e dell'atto di provenienza; in allegato [1] sono riportati i verbali d'accesso e sopralluogo contenenti il sommario resoconto delle operazioni svolte; in allegato [5] sono riportati i contratti di locazione dei beni pignorati.

**APPENDICE**

1. Mappe censuarie;
2. Piante e sezione del cespite pignorato allo stato attuale;
3. documentazione fotografica.

**ALLEGATI**

1. Convocazione sopralluoghi, invio informativa e verbali;
2. accesso agli atti Comune di Capoterra;
3. visure storiche catastali;
4. note di trascrizione degli atti notarili di provenienza;
5. Contratti di locazione

----oOo---



## CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 24 facciate, n. 3 elaborati in appendice e n. 5 allegati, precedentemente elencati.

Cagliari, 31/08/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Giancarlo Orrù

---o0o---



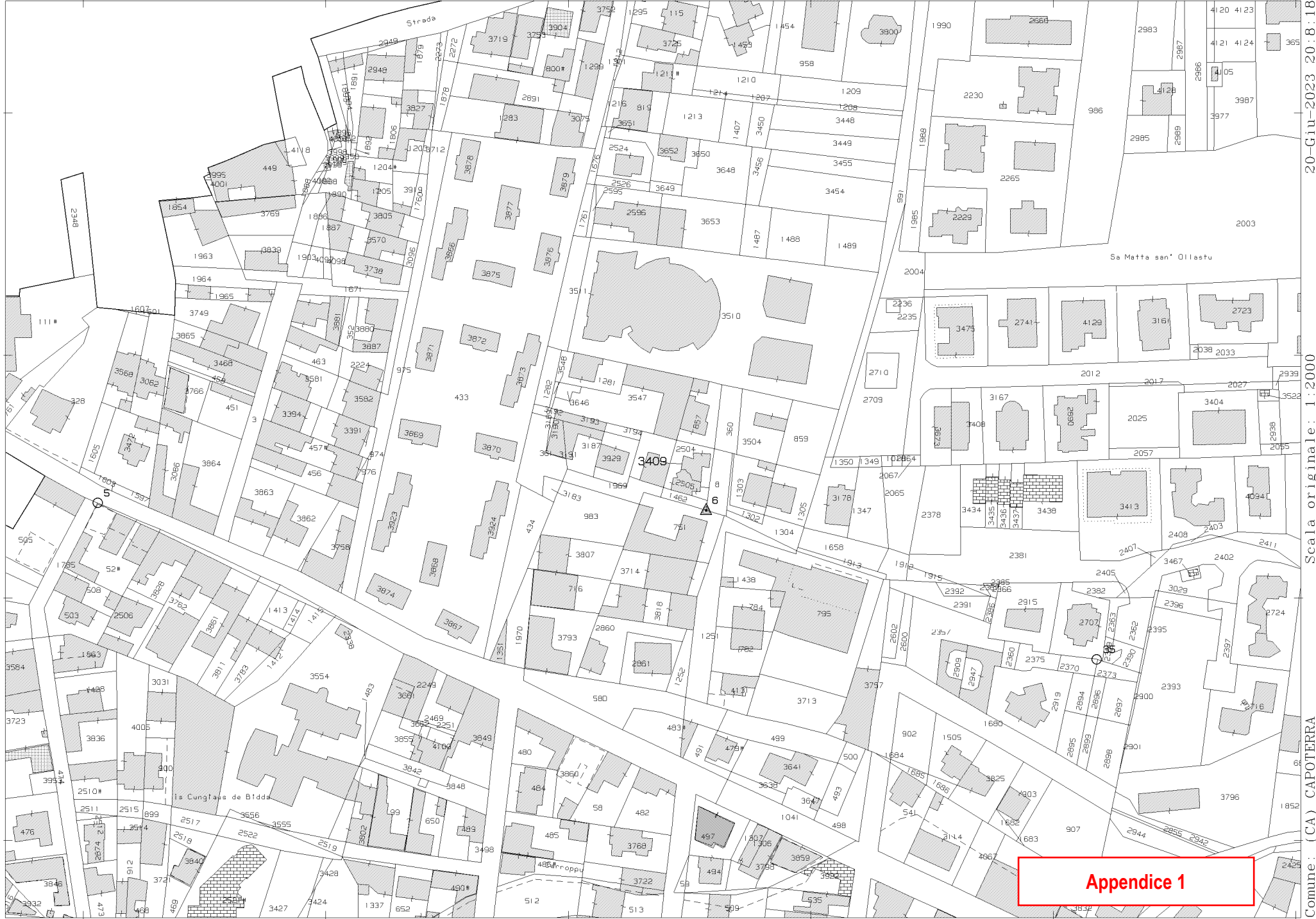
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**Procedimento N° 248/2021 R.G.E.I.**  
*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

## **Appendice**

1. Mappe censuarie;
2. Piante e sezione del cespite pignorato - stato attuale;
3. documentazione fotografica.





**Appendice 1**

20-Giu-2023 20:18:18  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T422732/2023  
Comune: (CA) CAPOTERRA  
Foglio: 12

N=91800

E=-12400

1 Particella: 3409

Direzione Provinciale di Cagliari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/06/2023  
Ora: 20:11:15  
Numero Pratica: T423107  
Pag: 1 - Fine

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CAPOTERRA	Sezione	Foglio 12	Particella 1494	Tipo mappale 71732	del: 16/02/2009
---------------------	---------	--------------	--------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO

Comune CAPOTERRA	Sezione	Foglio 12	Particella 3409	Tipo mappale 71732	del: 16/02/2009
---------------------	---------	--------------	--------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via monteverdi	SNC	T			NEGOZIO
2	via monteverdi	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3	via monteverdi	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	via monteverdi	SNC	T-1 - 2			BCNC - SCALA COMUNE AI SUB 1, 2 E 3
5	via monteverdi	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
6	via monteverdi	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
7	via monteverdi	SNC	T			BCNC - CORTE COMUNE AI SUB 1, 2 E 3

Visura telematica



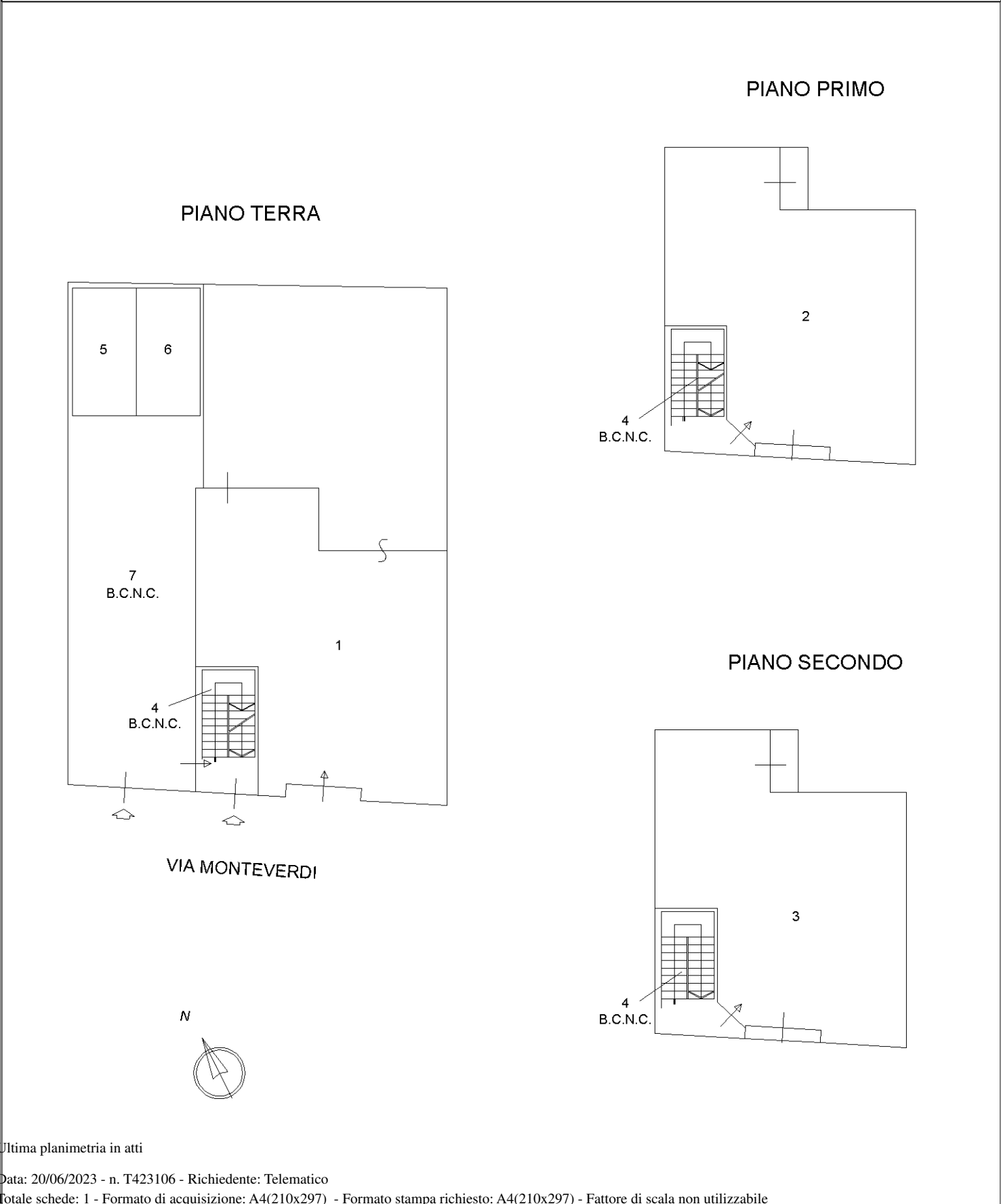


Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Cagliari

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cogoni Andrea	
Iscritto all'albo: Periti Edili	
Prov. Cagliari	N. 2583

Comune di Capoterra	Protocollo n. CA0170314 del 09/04/2009
Sezione: Foglio: 12 Particella: 3409	Tipo Mappale n. 71732 del 16/02/2009

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cagliari**

Dichiarazione protocollo n. CA0044890 del 04/03/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Capoterra

Via Monteverdi

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 12  
Particella: 3409  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Garau Beniamino  
Iscritto all'albo:  
Architetti

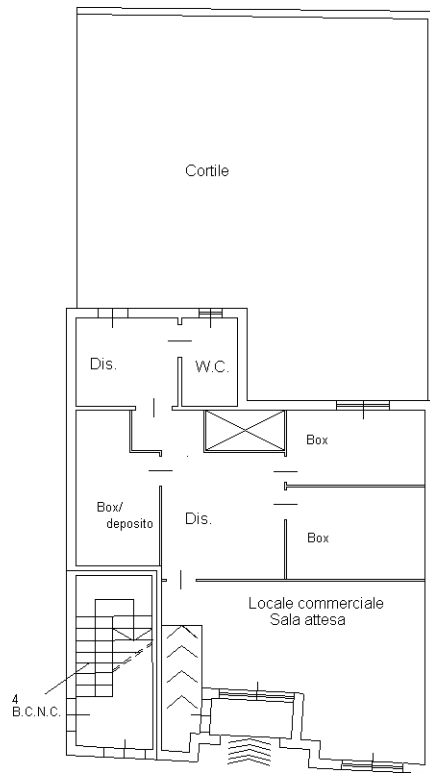
Prov. Cagliari

N. 00644

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA  
H= 3.00 M



VIA MONTEVERDI



Ultima planimetria in atti

**Appendice 1**



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cagliari**

Dichiarazione protocollo n. CA0170314 del 09/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Capoterra

Via Monteverdi

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 3409

Subalterno: 2

Compilata da:  
Cogoni Andrea

Iscritto all'albo:  
Periti Edili

Prov. Cagliari

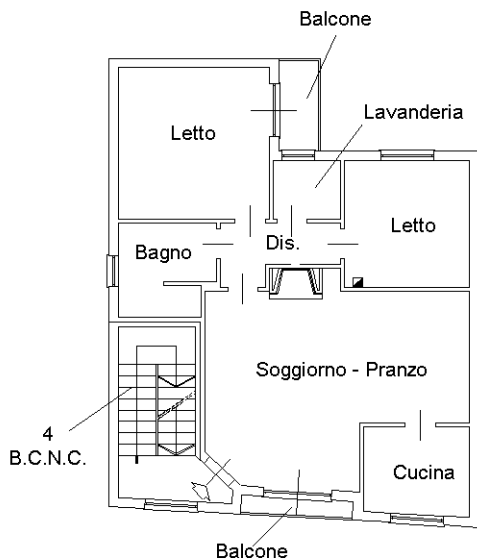
N. 2583

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO PRIMO**

H = 2.70 m



VIA MONTEVERDI

N



Ultima planimetria in atti

**Appendice 1**



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cagliari**

Dichiarazione protocollo n. CA0170314 del 09/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Capoterra

Via Monteverdi

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 12  
Particella: 3409  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Cogoni Andrea

Iscritto all'albo:  
Periti Edili

Prov. Cagliari

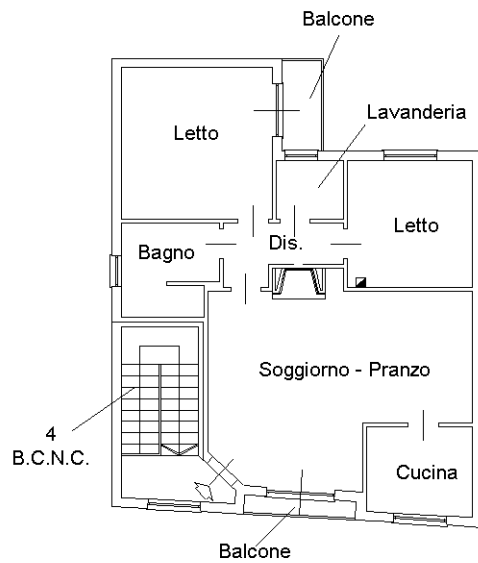
N. 2583

Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANO SECONDO

Hmedia = 2.86 m



VIA MONTEVERDI

N

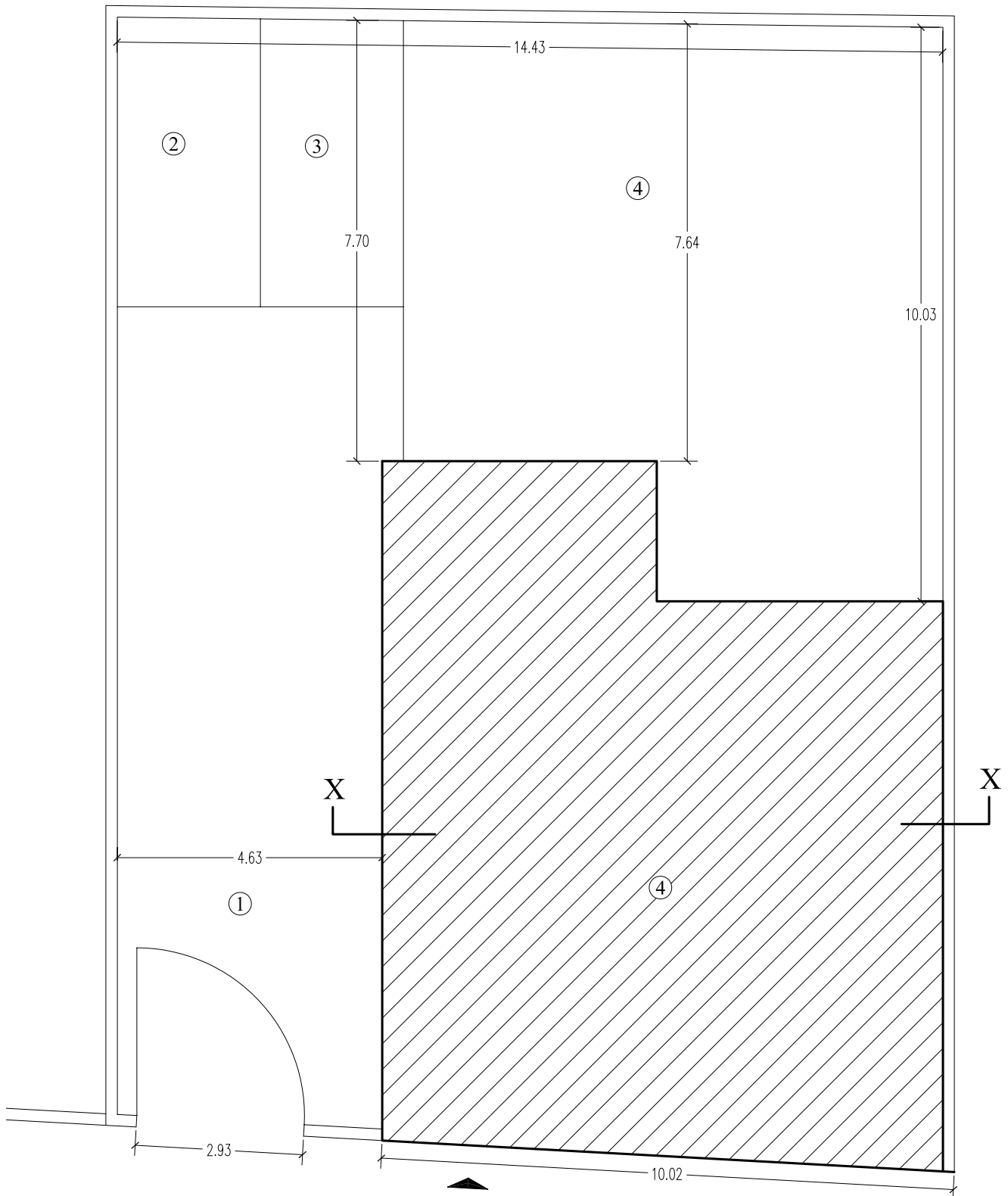


Ultima planimetria in atti

**Appendice 1**



# Planimetria Generale - scala 1:100



## Legenda

	Sup. calpestabile
① Viabilità comune	m <sup>q</sup> 66.90
② Posto auto	m <sup>q</sup> 12.50
③ Posto auto	m <sup>q</sup> 12.50
④ Cortile	m <sup>q</sup> 84.26
⑤ Sedime fabbricato	

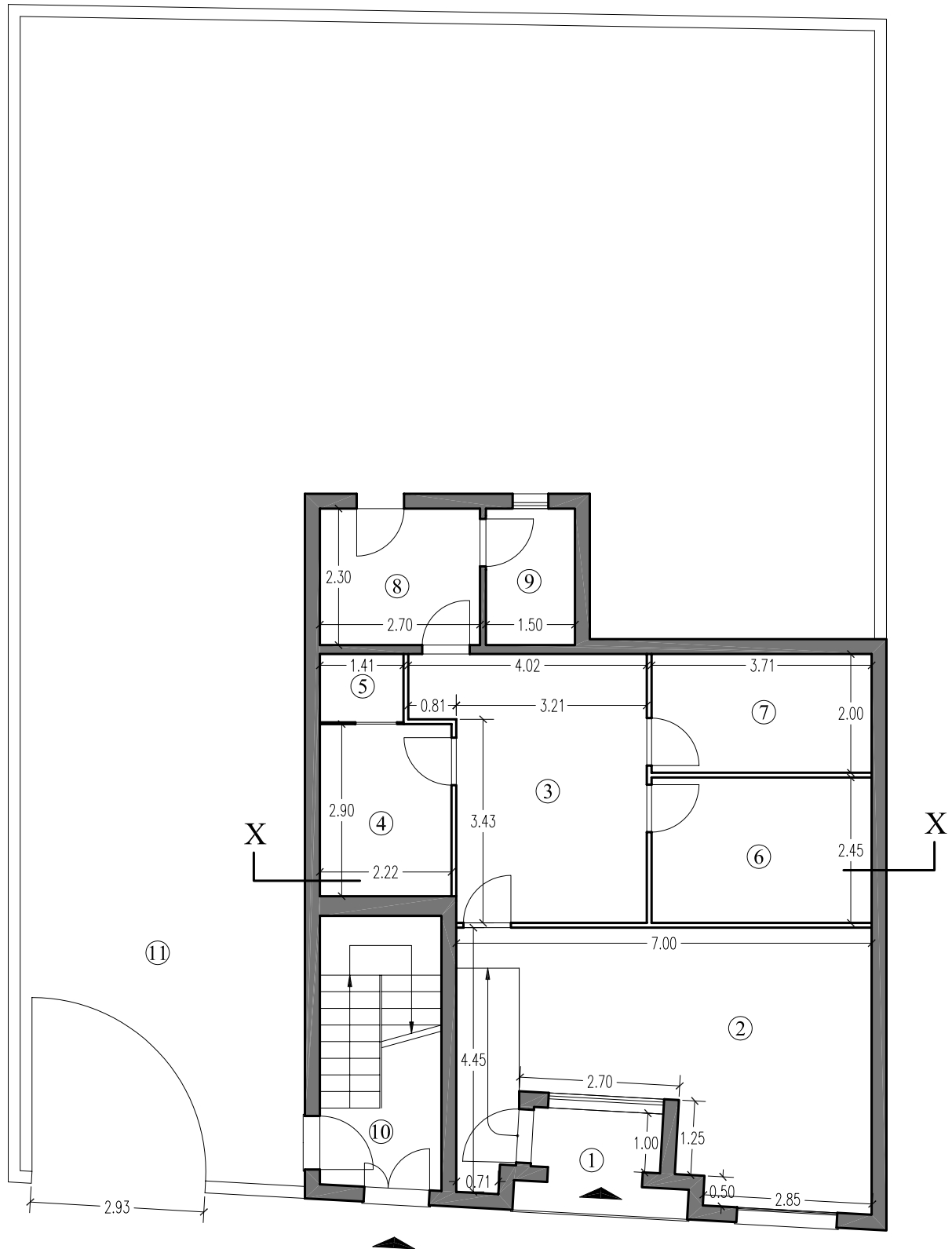


**Appendice 2**



Pianta piano terra - scala 1:100  
 Lotto A - Laboratorio di estetista

Appendice 2

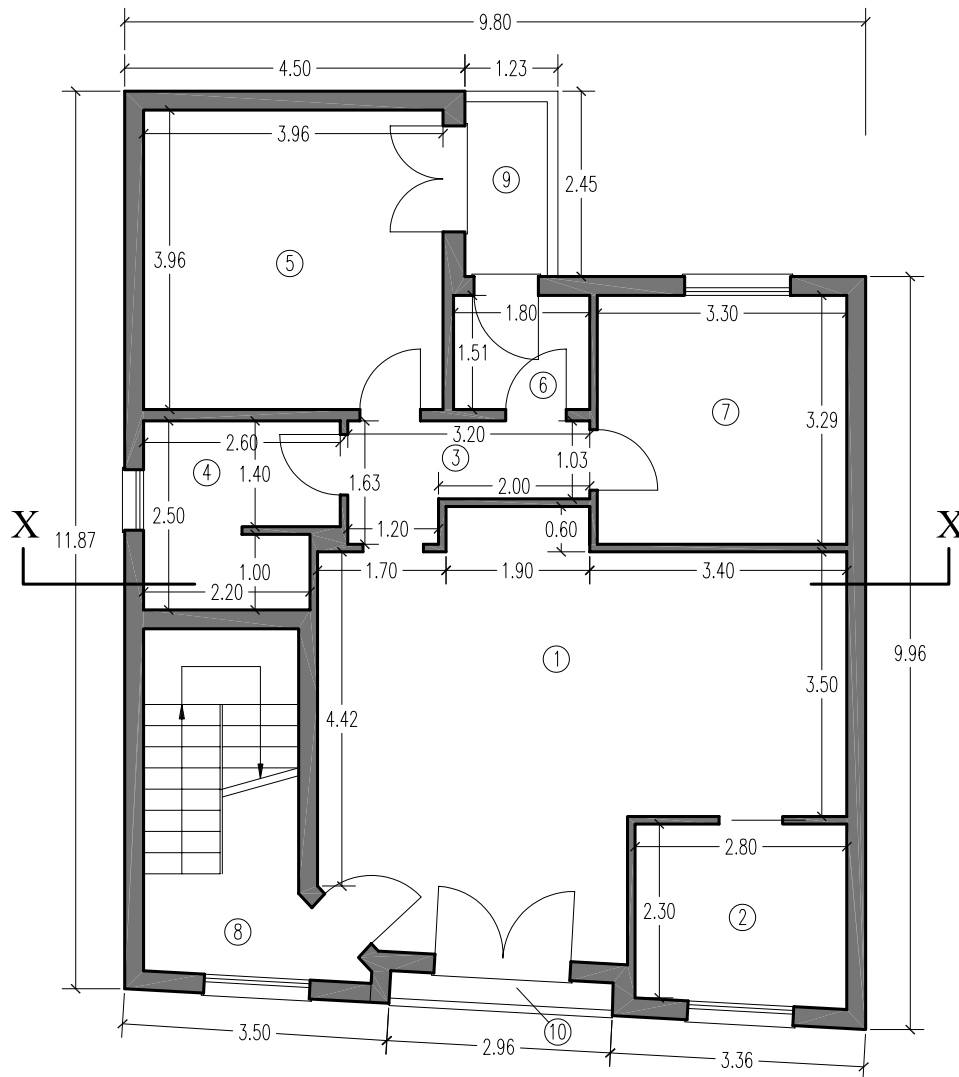


Legenda

①	Ingresso coperto	mq	4.06	⑦	Box	mq	7.42
②	Atrio	mq	27,42	⑧	Disimpegno	mq	6.21
③	Disimpegno	mq	14.43	⑨	Bagno	mq	3.45
④	Box / deposito	mq	6.44	⑩	Vano scala	mq	9.39
⑤	Ripostiglio	mq	1.62	⑪	Cortile / parcheggi	mq	147.00
⑥	Box	mq	9.09				

 Pareti di cartongesso altezza ml 2.41





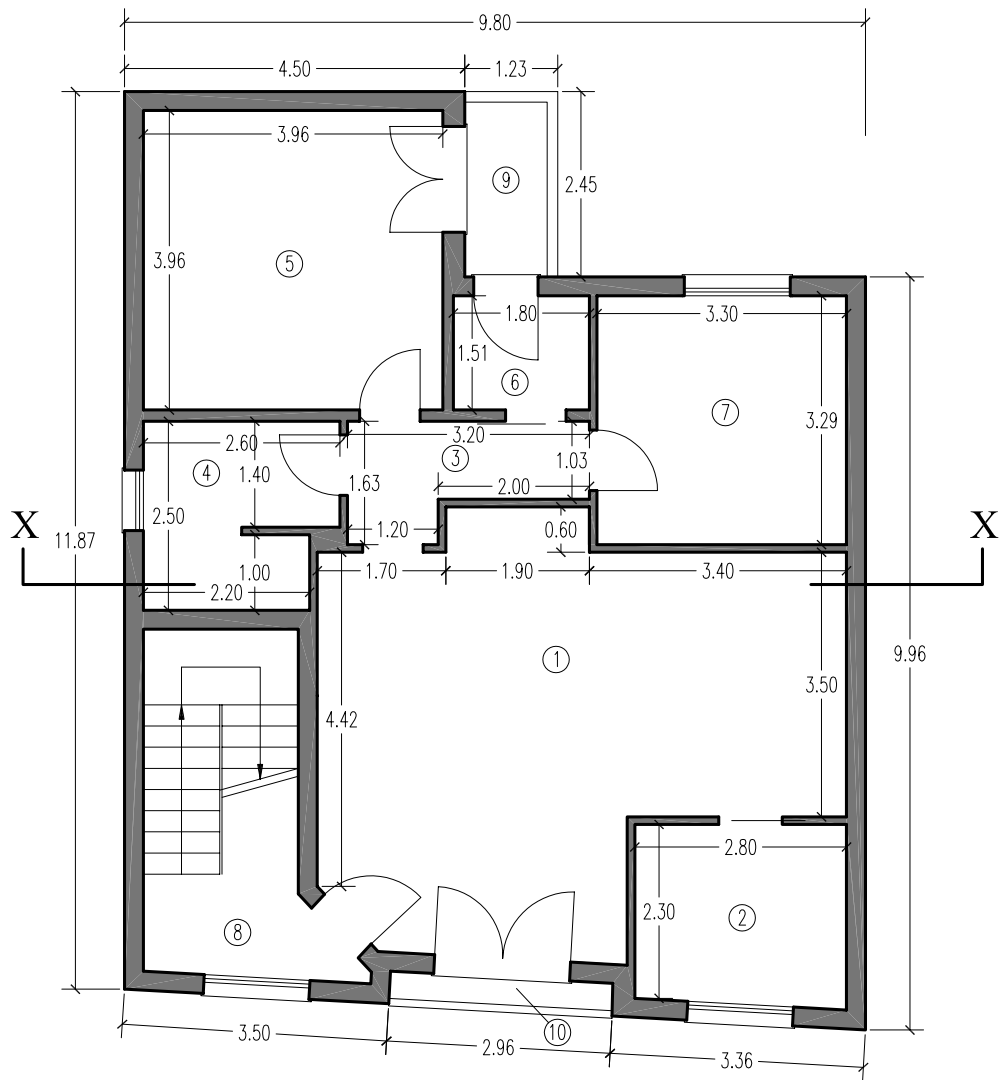
Pianta primo piano - scala 1:100  
 Lotto B - Appartamento

### Legenda

①	Ingresso soggiorno	mq	32.89
②	Cucina	mq	6.66
③	Disimpegno	mq	4.02
④	Bagno	mq	5.97
⑤	Camera	mq	15.68
⑥	Lavanderia	mq	2.72
⑦	Camera	mq	10.86
⑧	Vano scala	mq	10.01
⑨	Balcone	mq	2.52
⑩	Balcone	mq	1.06

**Appendice 2**





Pianta secondo piano - scala 1:100  
 Lotto C - Appartamento

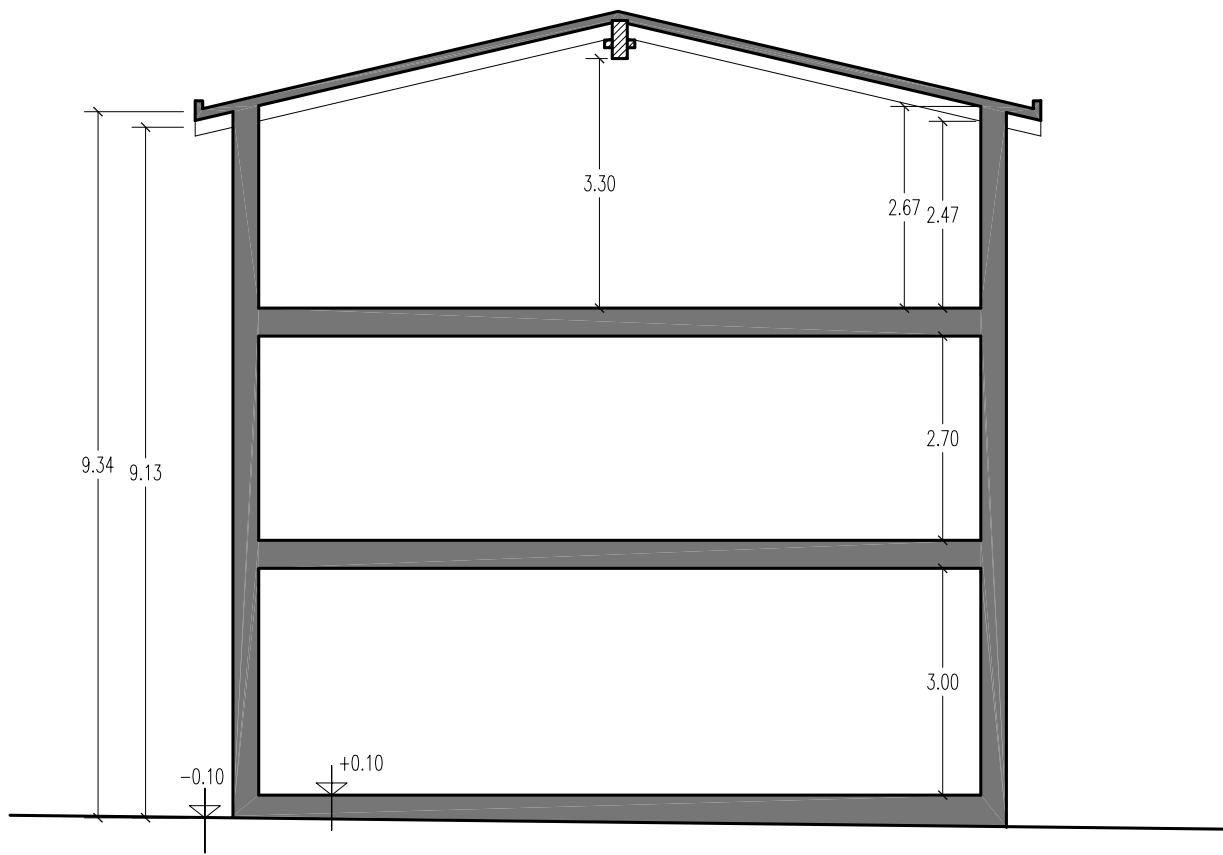
### Legenda

①	Ingresso soggiorno	mq	32.89
②	Cucina	mq	6.66
③	Disimpegno	mq	4.02
④	Bagno	mq	5.97
⑤	Camera	mq	15.68
⑥	Lavanderia	mq	2.72
⑦	Camera	mq	10.86
⑧	Vano scala	mq	10.01
⑨	Balcone	mq	2.52
⑩	Balcone	mq	1.06

**Appendice 2**







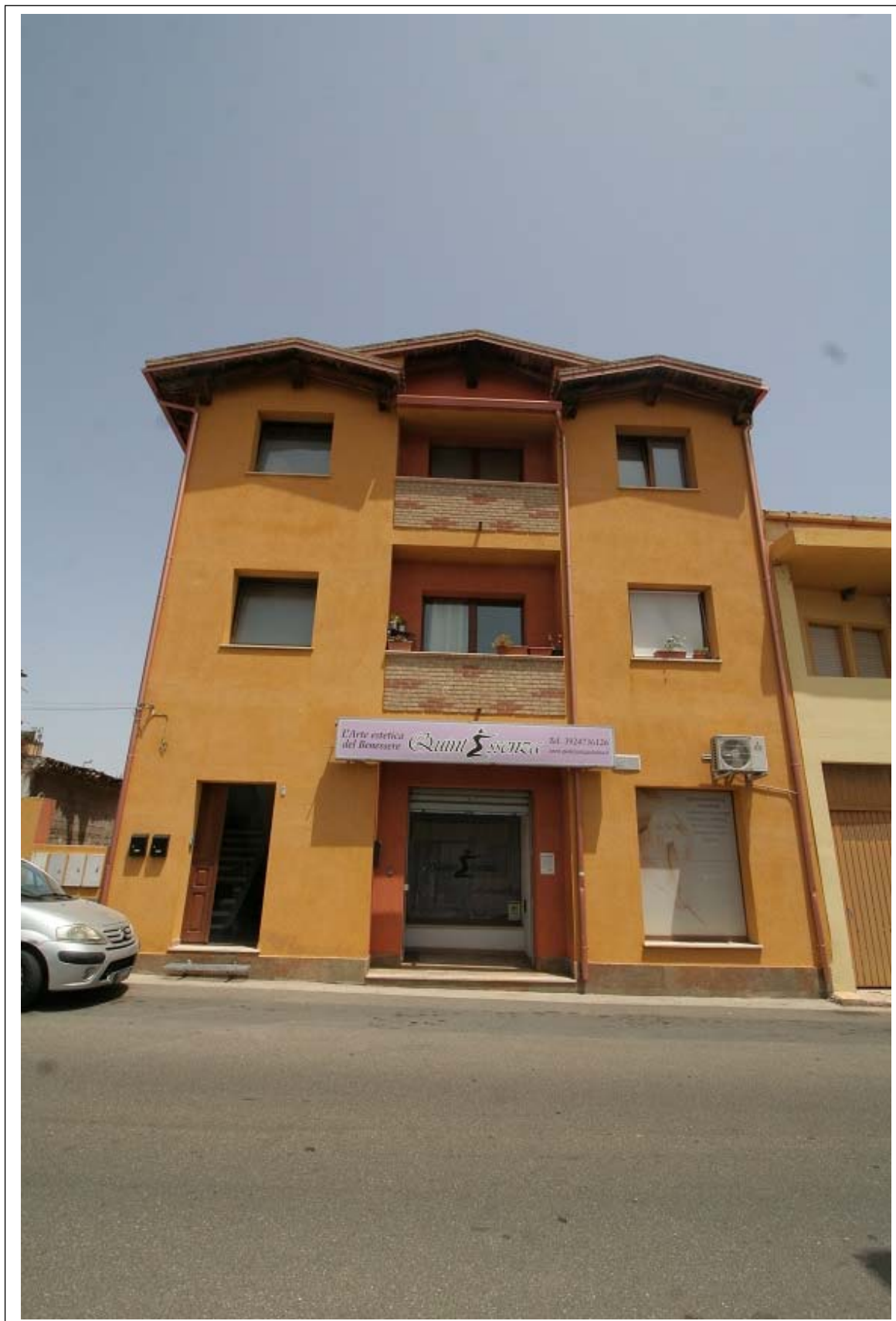
Sezione X-X  
scala 1:100

Appendice 2



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
*Esecuzione Immobiliare*  
**N.R.G.E. 248/2021**  
*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Veduta prospetto via Monteverdi**



**Veduta prospetto via Monteverdi**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b233c5e423d615b454fee6262



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
*Esecuzione Immobiliare*  
**N.R.G.E. 248/2021**  
*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Veduta dal cortile interno**





**Veduta dal cortile interno**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec236615b454fee6262



**Veduta del cortile interno**





**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Veduta del cortile interno**



**Veduta del cortile interno**





**Riserva gas alimentazione scaldino acqua calda sanitaria**



Firmato Da: ORRU - GIANCARLO EMESSO Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fee6262



**Generatori acqua calda sanitaria**





**Generatore acqua calda sanitaria e riserva gas alimentazione**



**Generatore elettrico acqua calda sanitaria**





**Veduta del cortile interno**



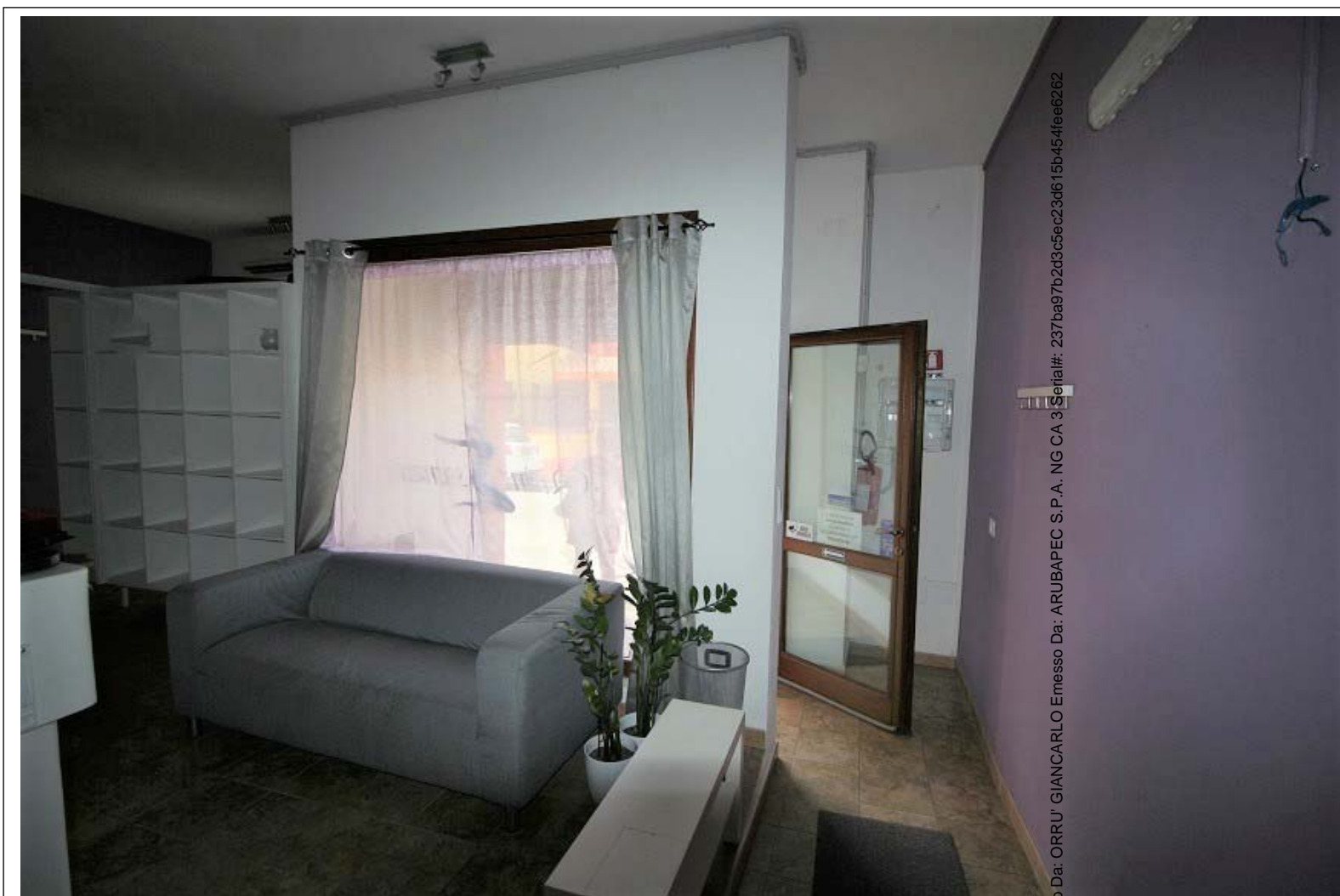
**Veduta del cortile interno**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b243c5ec23d615b454fee6262



**Lotto A – Piano terra - Atrio**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fee6262





**Lotto A – Piano terra - Atrio**

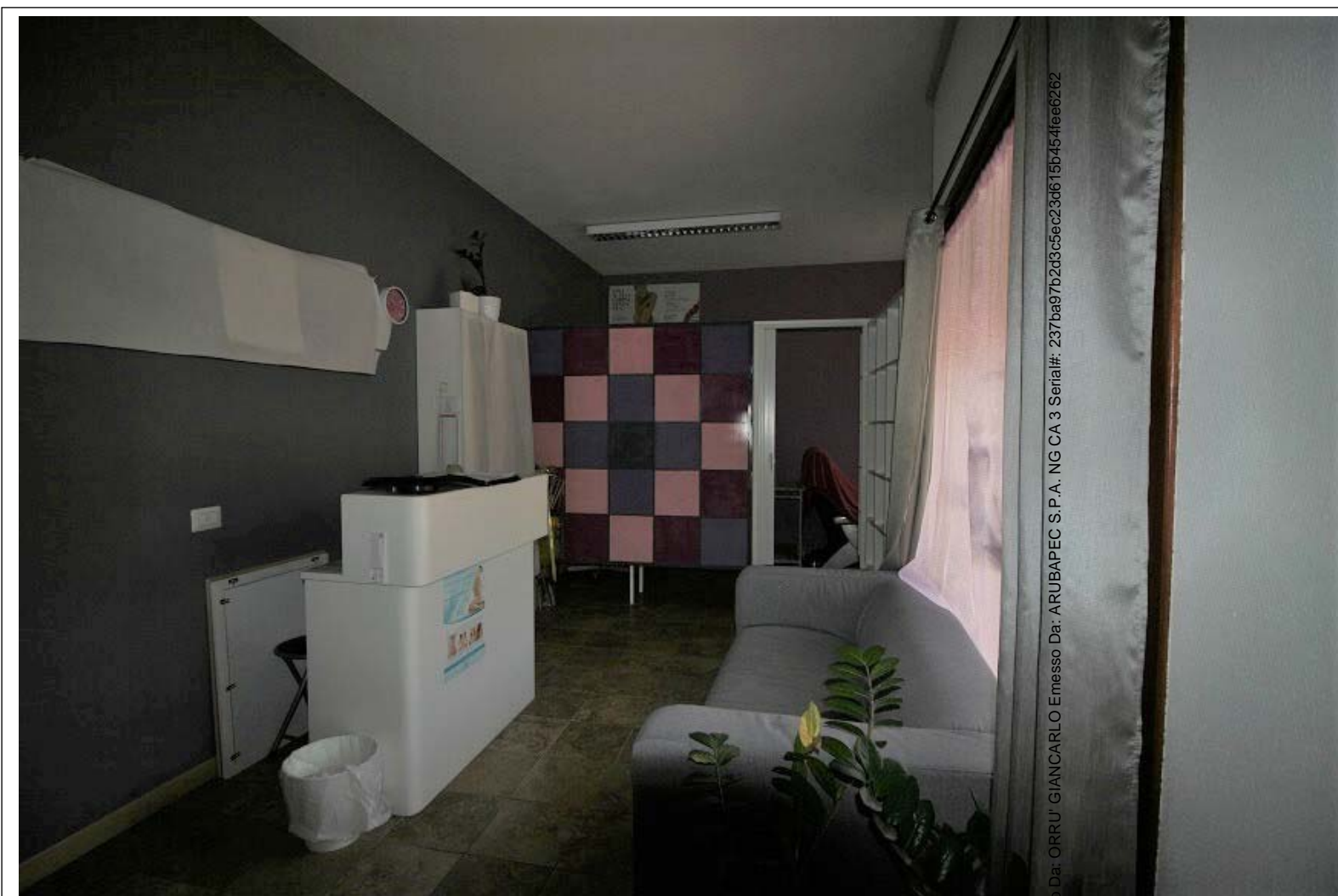


Firmato Da: Orla... ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fe6262





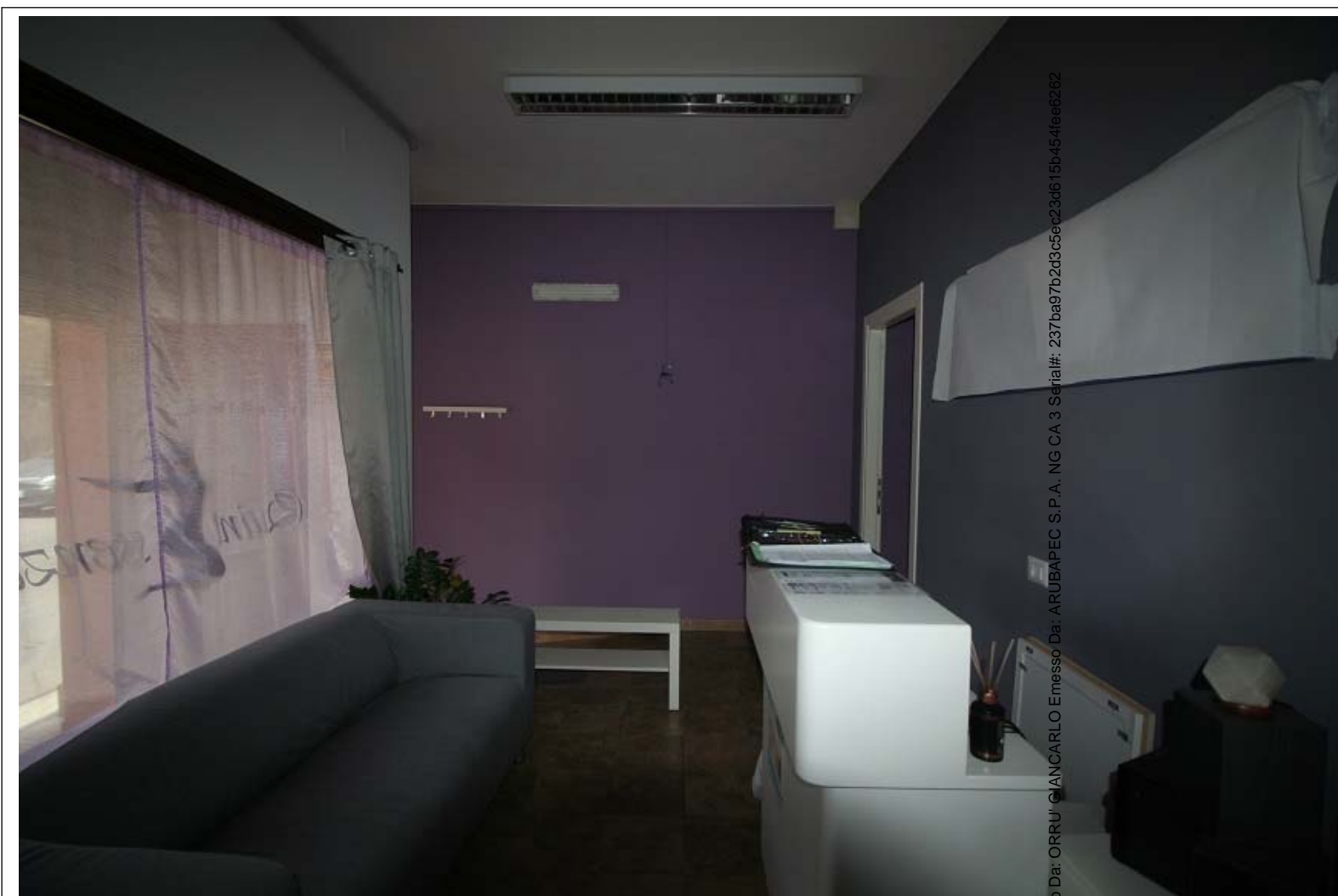
**Lotto A – Piano terra - Atrio**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b243c5ec23d615b454fee6262



**Lotto A – Piano terra - Atrio**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fe6262



**Lotto A – Piano terra - Atrio**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

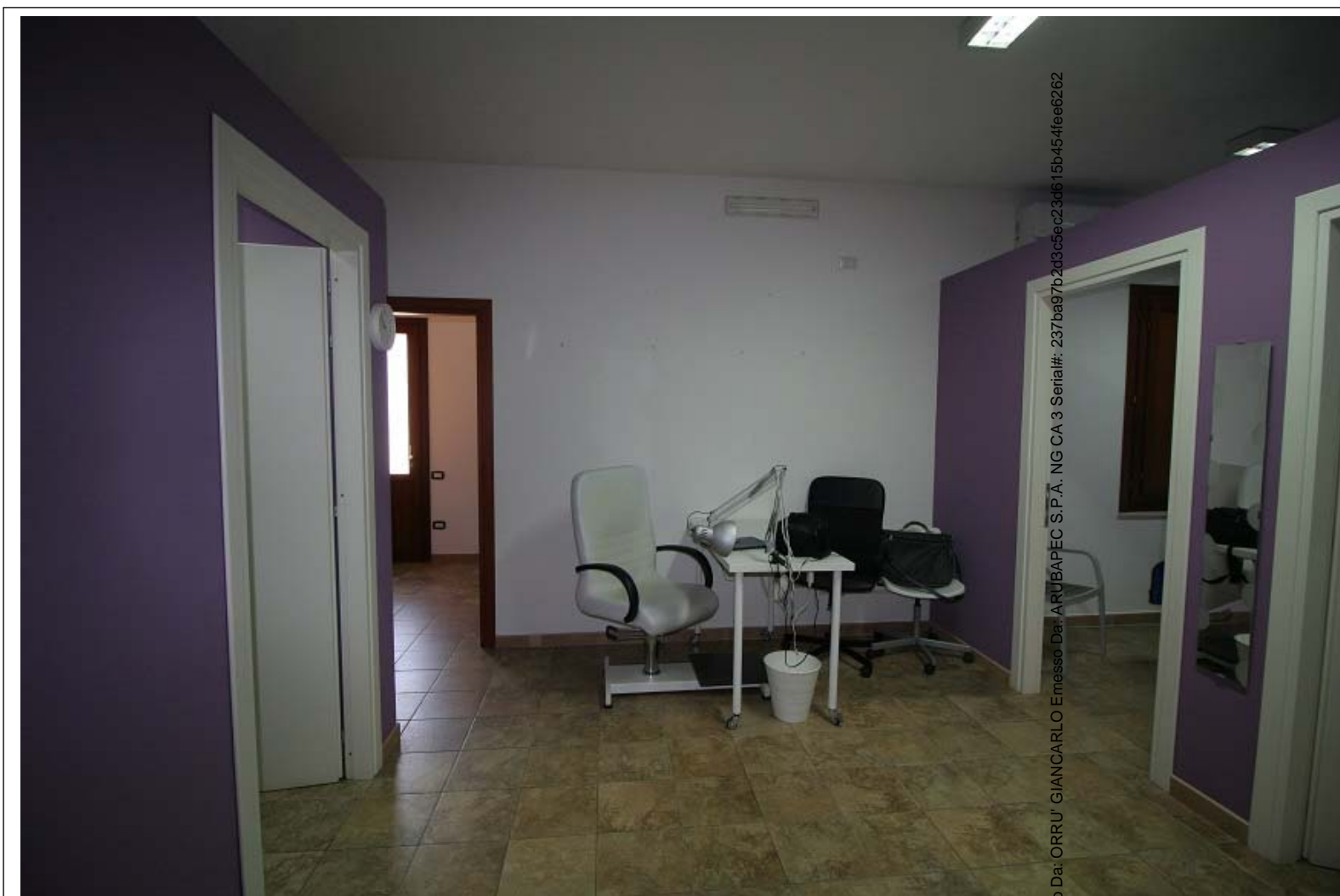
**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto A – Piano terra - Atrio**



**Lotto A – Piano terra - Disimpegno**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fee6262





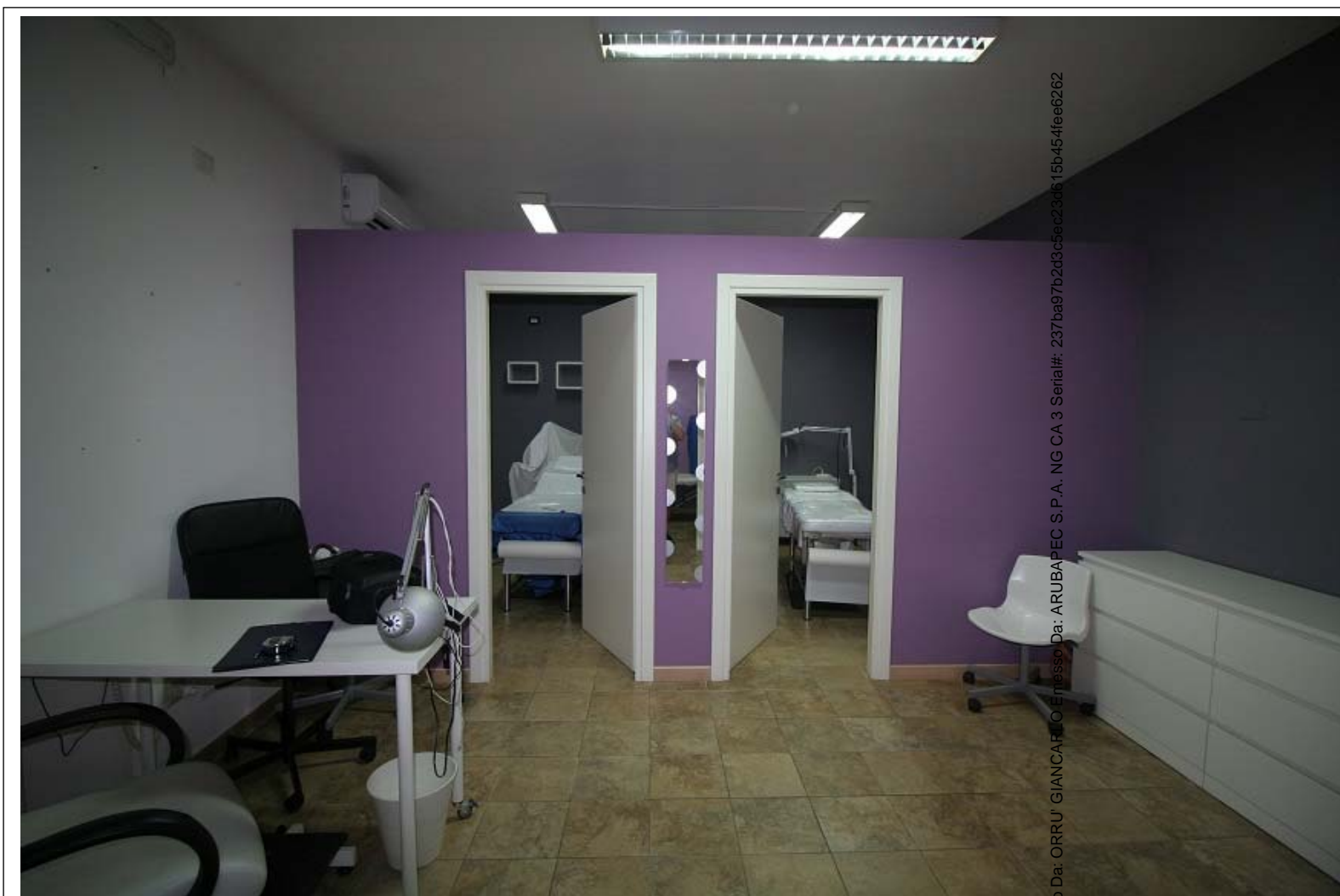
**Lotto A – Piano terra - Disimpegno**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c3d615b454fe6262



**Lotto A – Piano terra - Disimpegno**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fee6262



**Lotto A – Piano terra - Disimpegno**

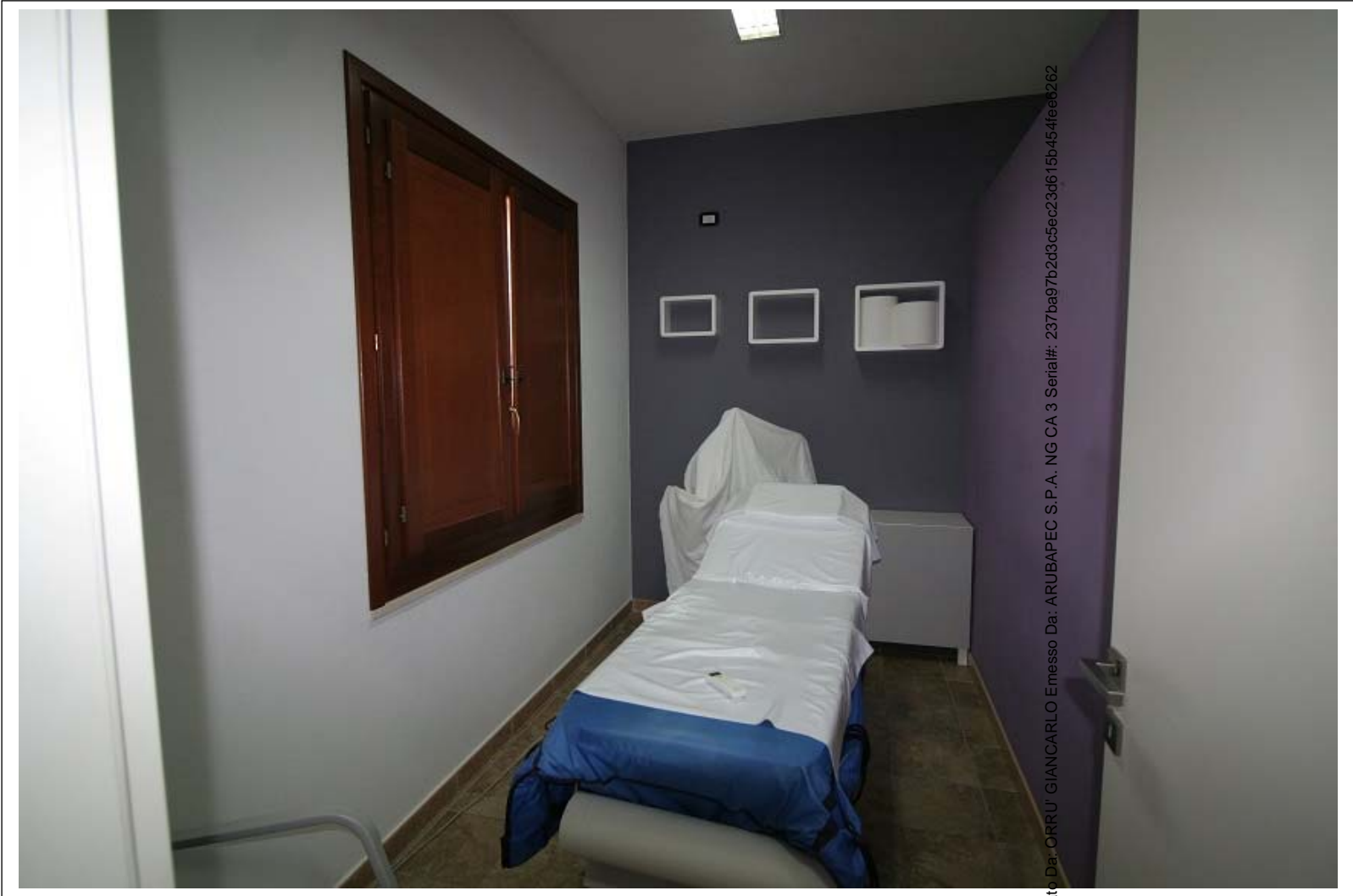


Firmato Da: CARRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b243c5ec23d615b454fee6262





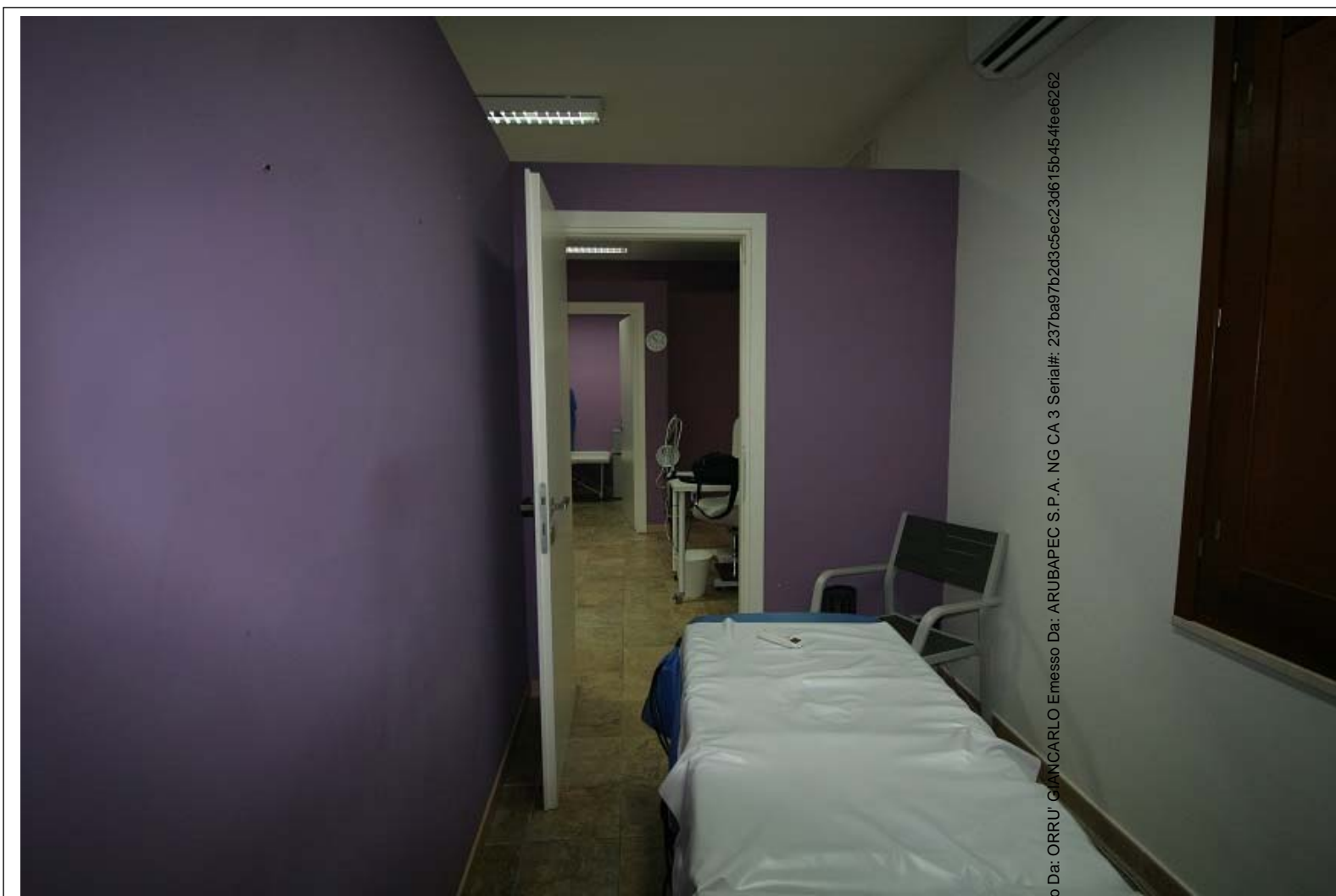
**Lotto A – Piano terra - Box**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454feb3262



**Lotto A – Piano terra - Box**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto A – Piano terra - Box**



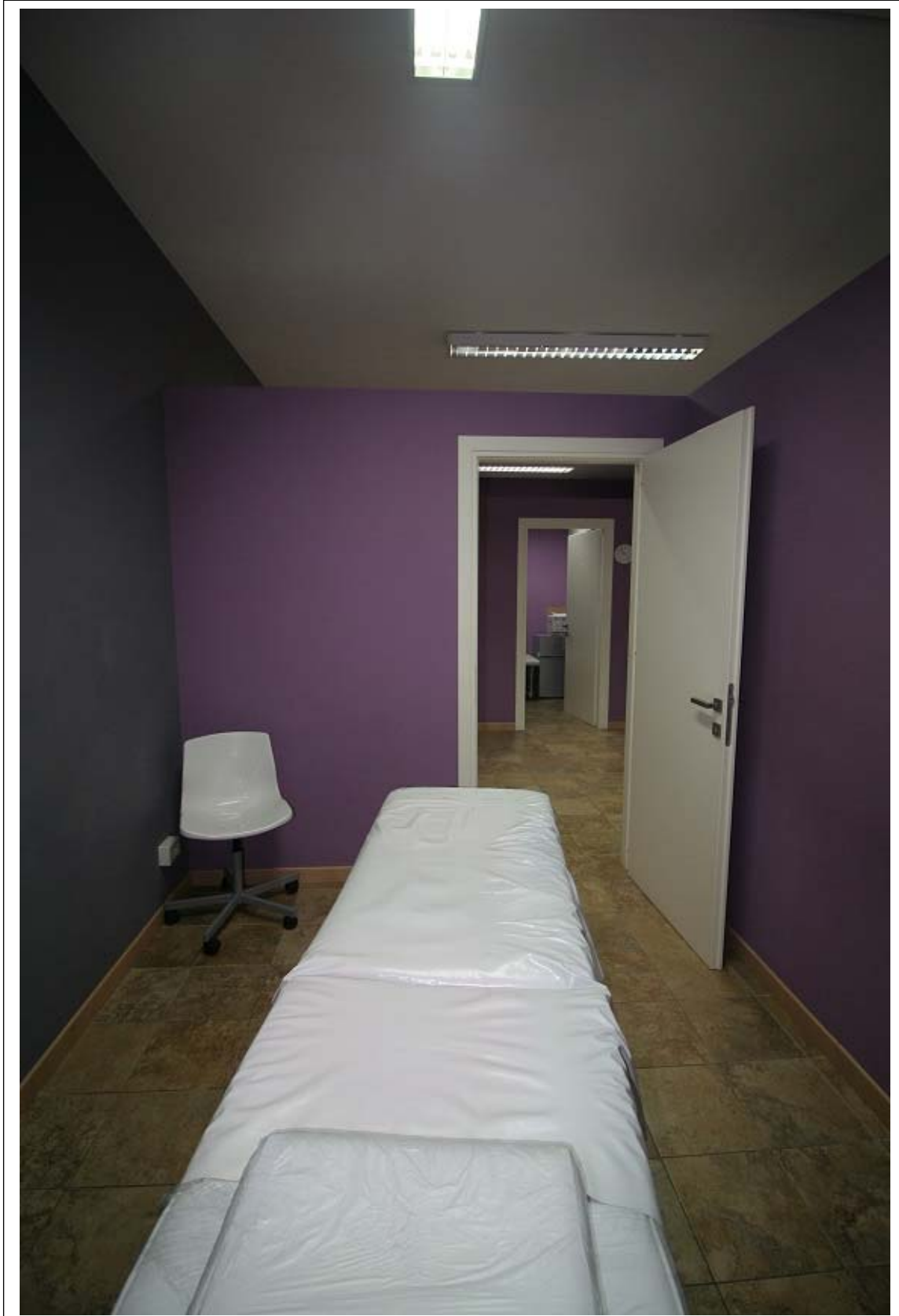
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto A – Piano terra - Box**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto A – Piano terra – Box / Deposito**





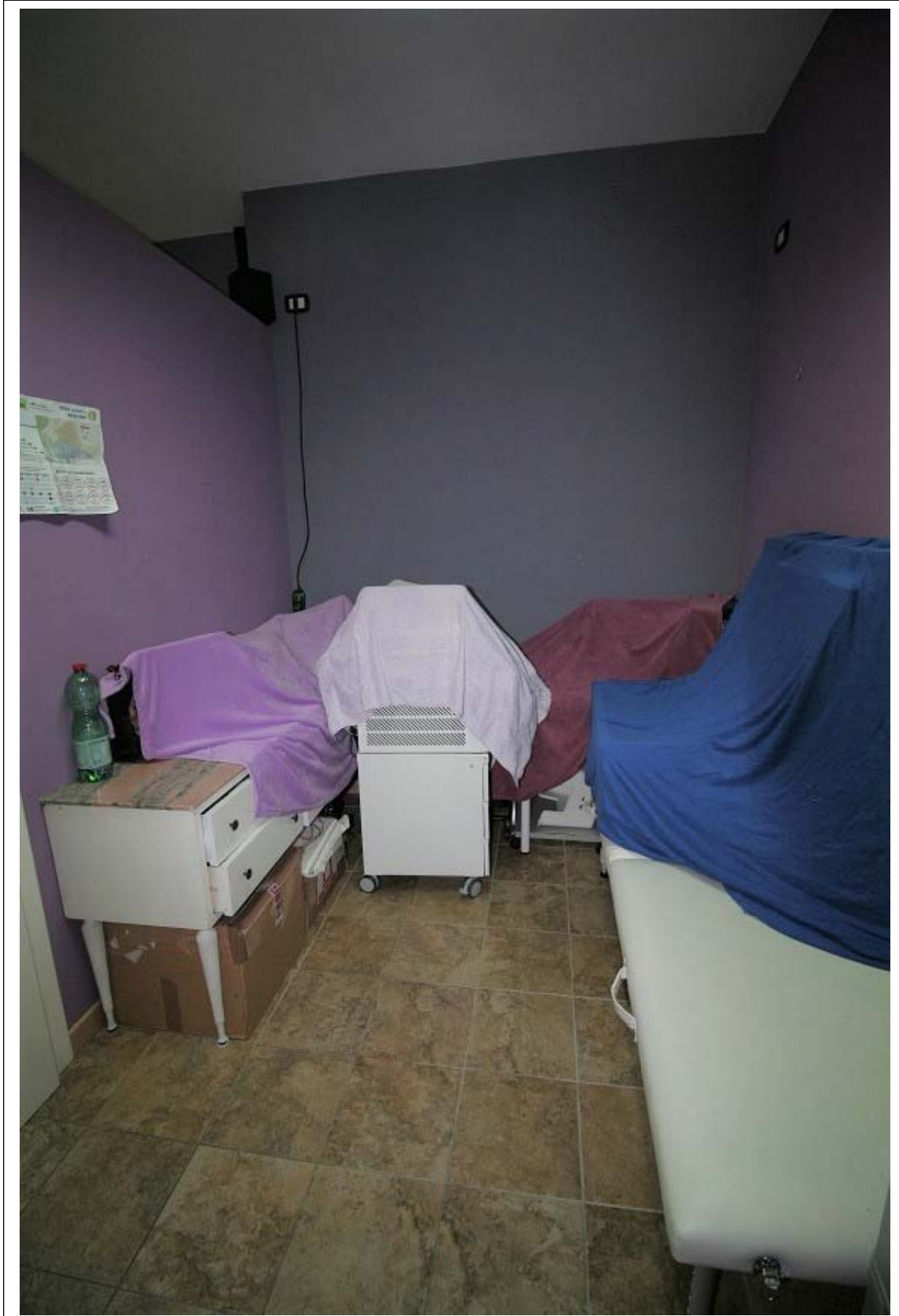
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto A – Piano terra – Box / Deposito**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto A – Piano terra – Disimpegno**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

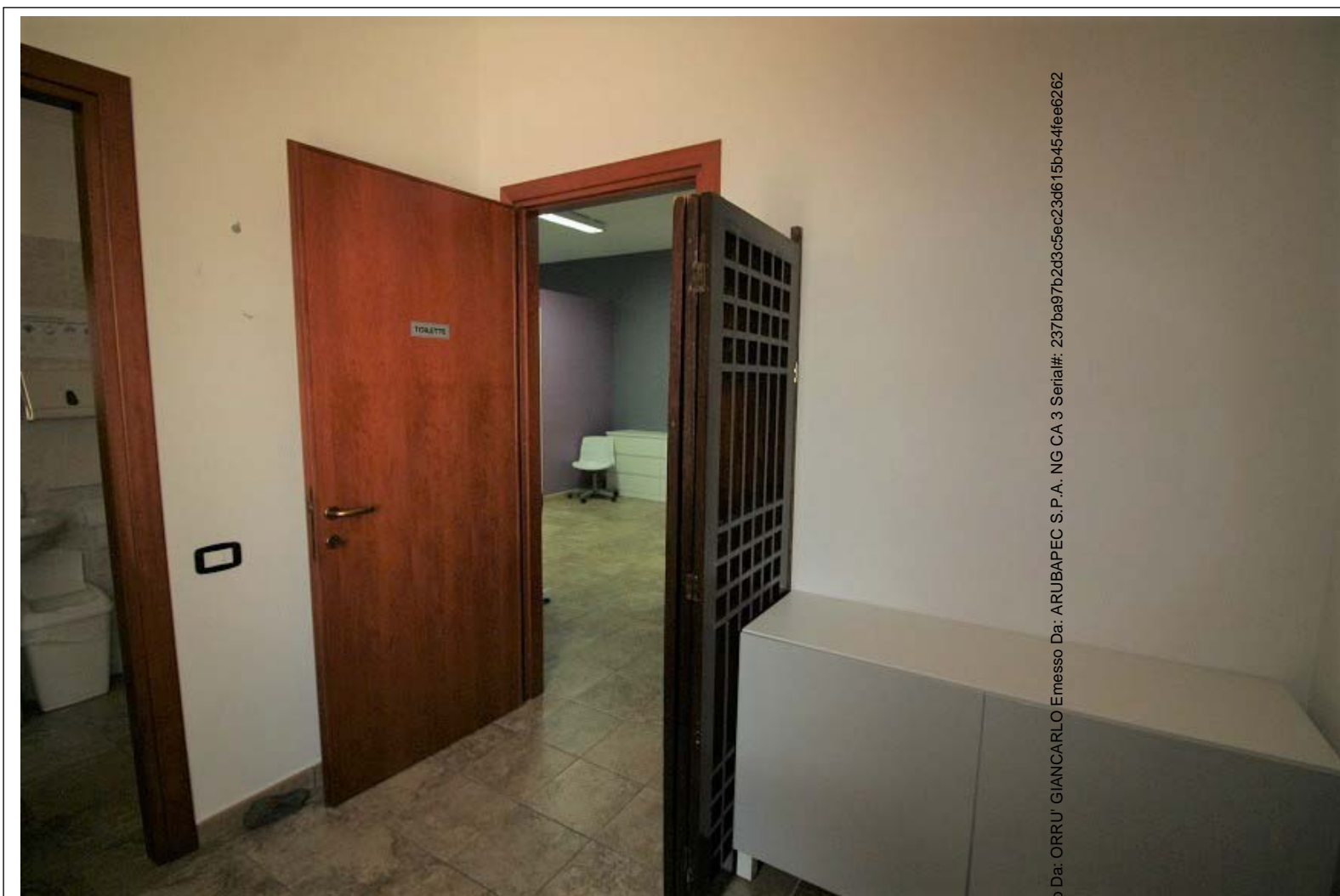
*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto A – Piano terra – Disimpegno**





**Lotto A – Piano terra - Disimpegno**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fee6262



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto A – Piano terra – Disimpegno**



**Lotto A – Piano terra - Bagno**



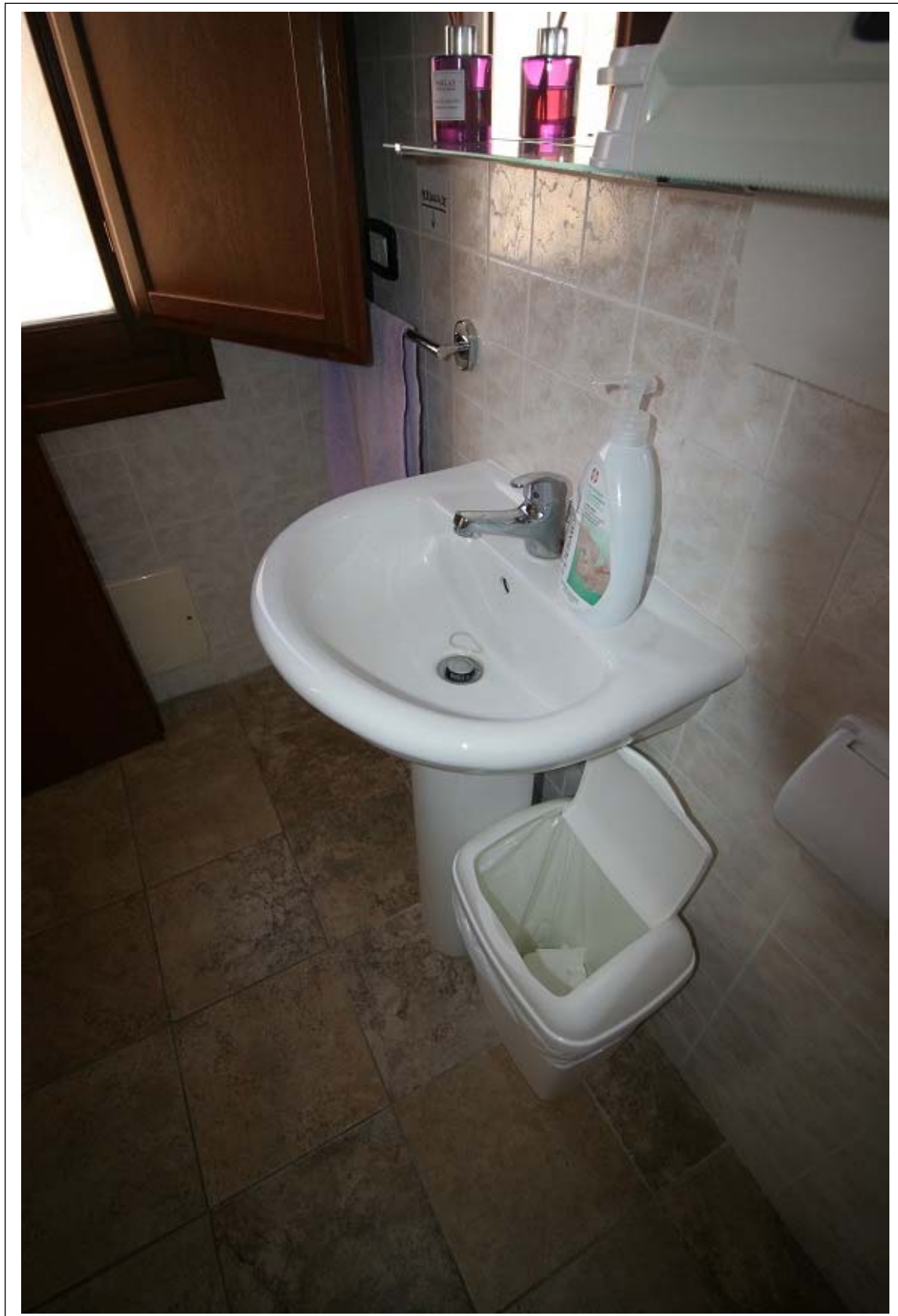
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto A – Piano terra – Bagno**





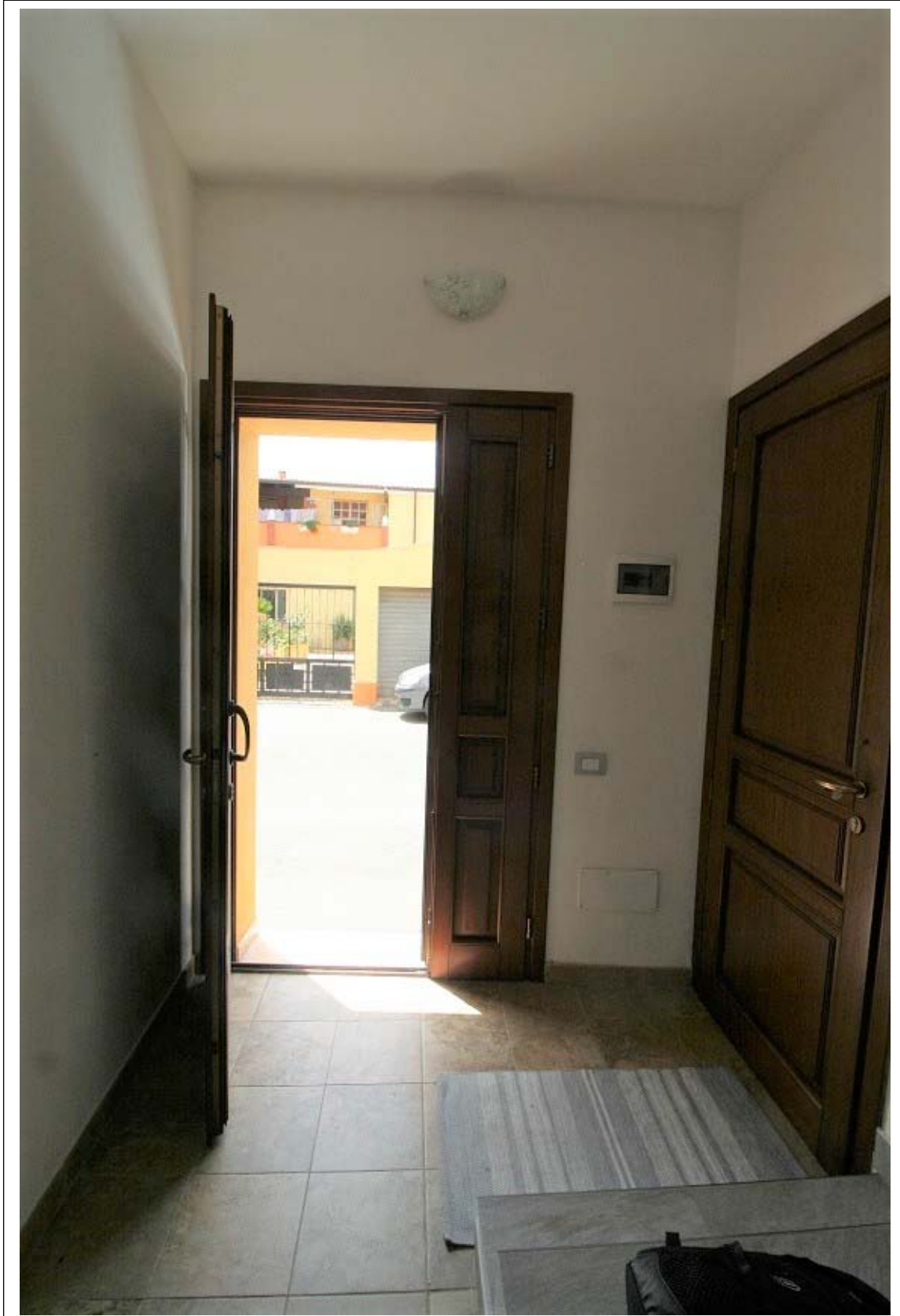
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Ingresso vano scale**



**Ingresso vano scale**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Ingresso vano scale**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

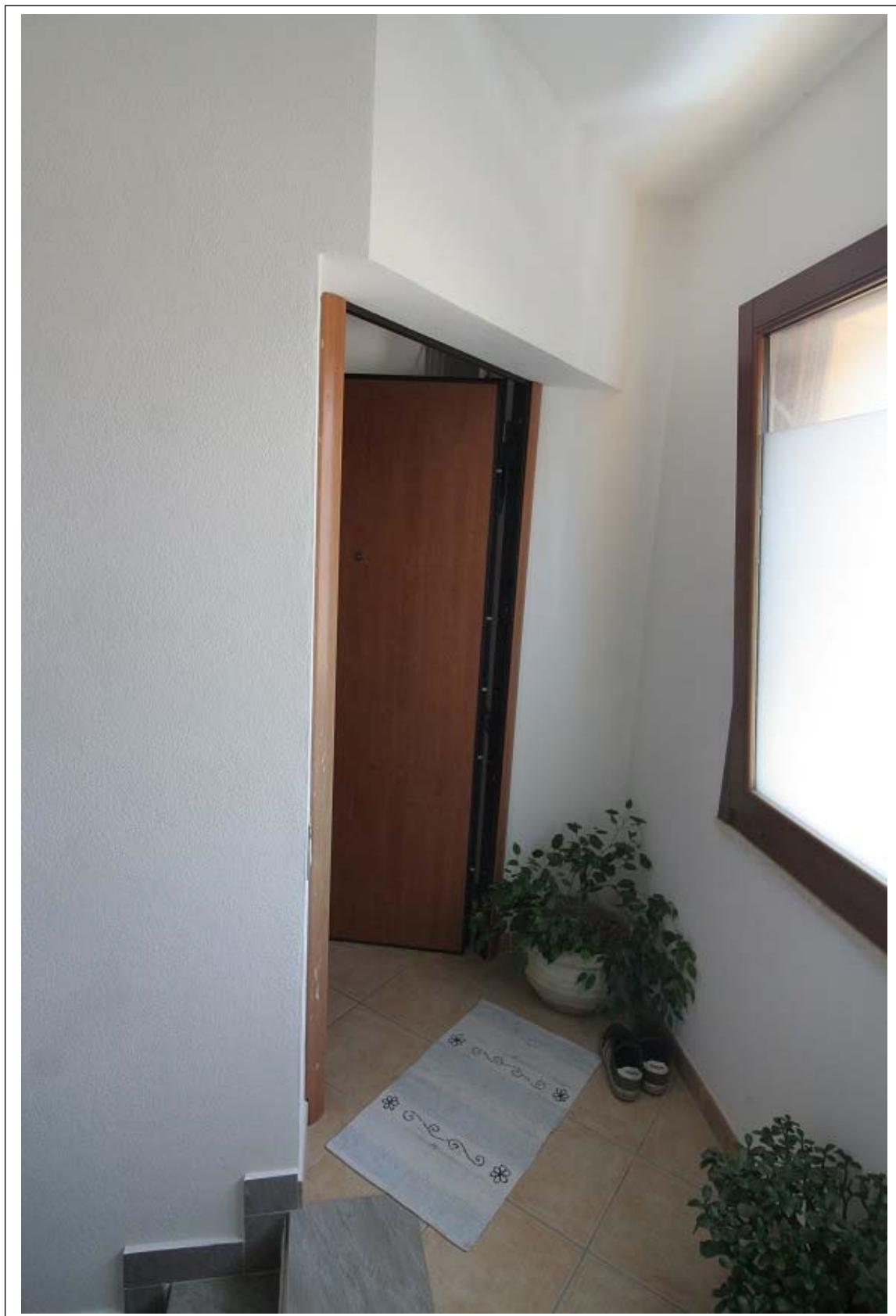
*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Vano scale**





**Vano scale – Ingresso appartamento secondo piano**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

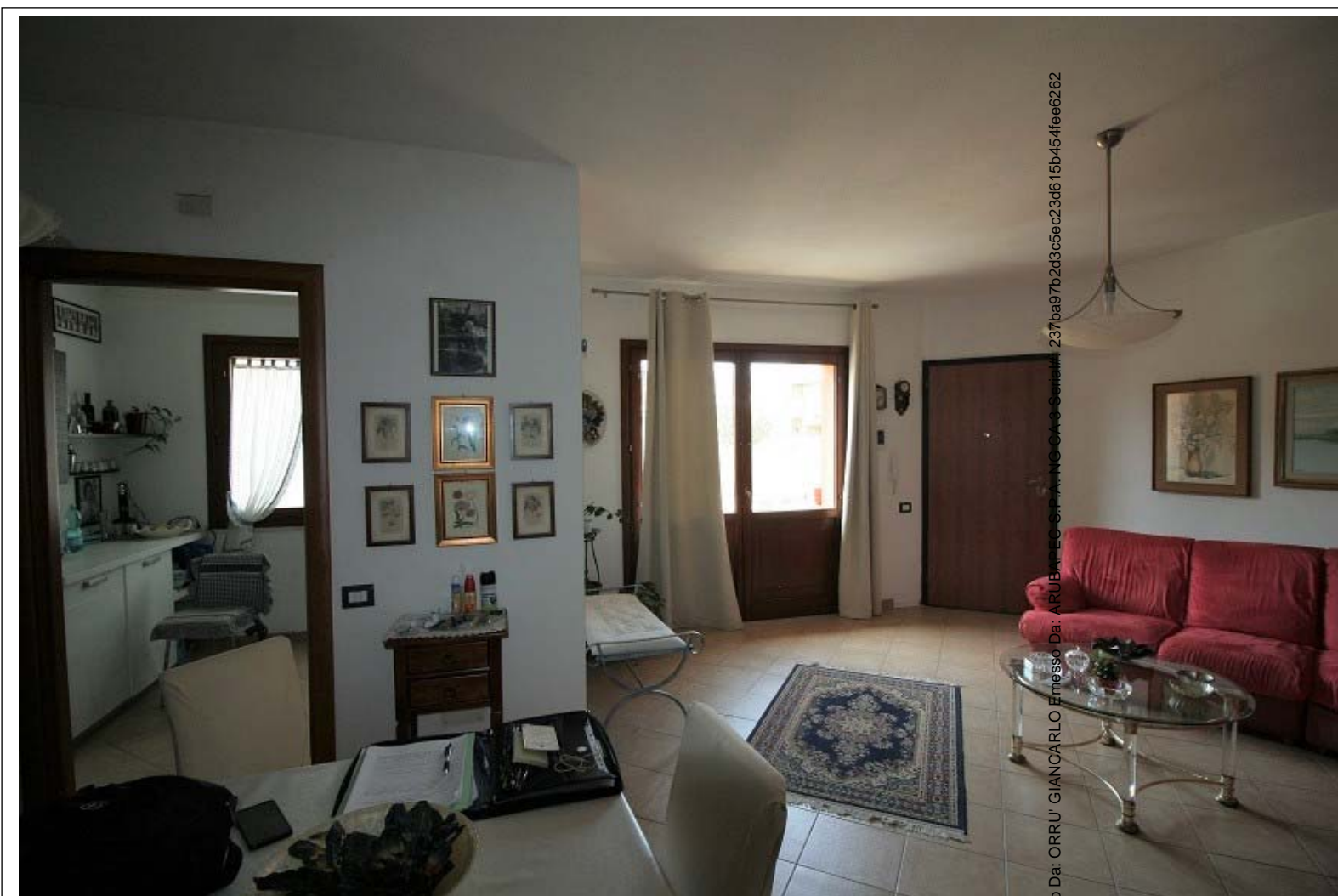
*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Appendice 3**

**Lotto B – Primo piano – Ingresso soggiorno**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N. COA 9 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fe6262



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

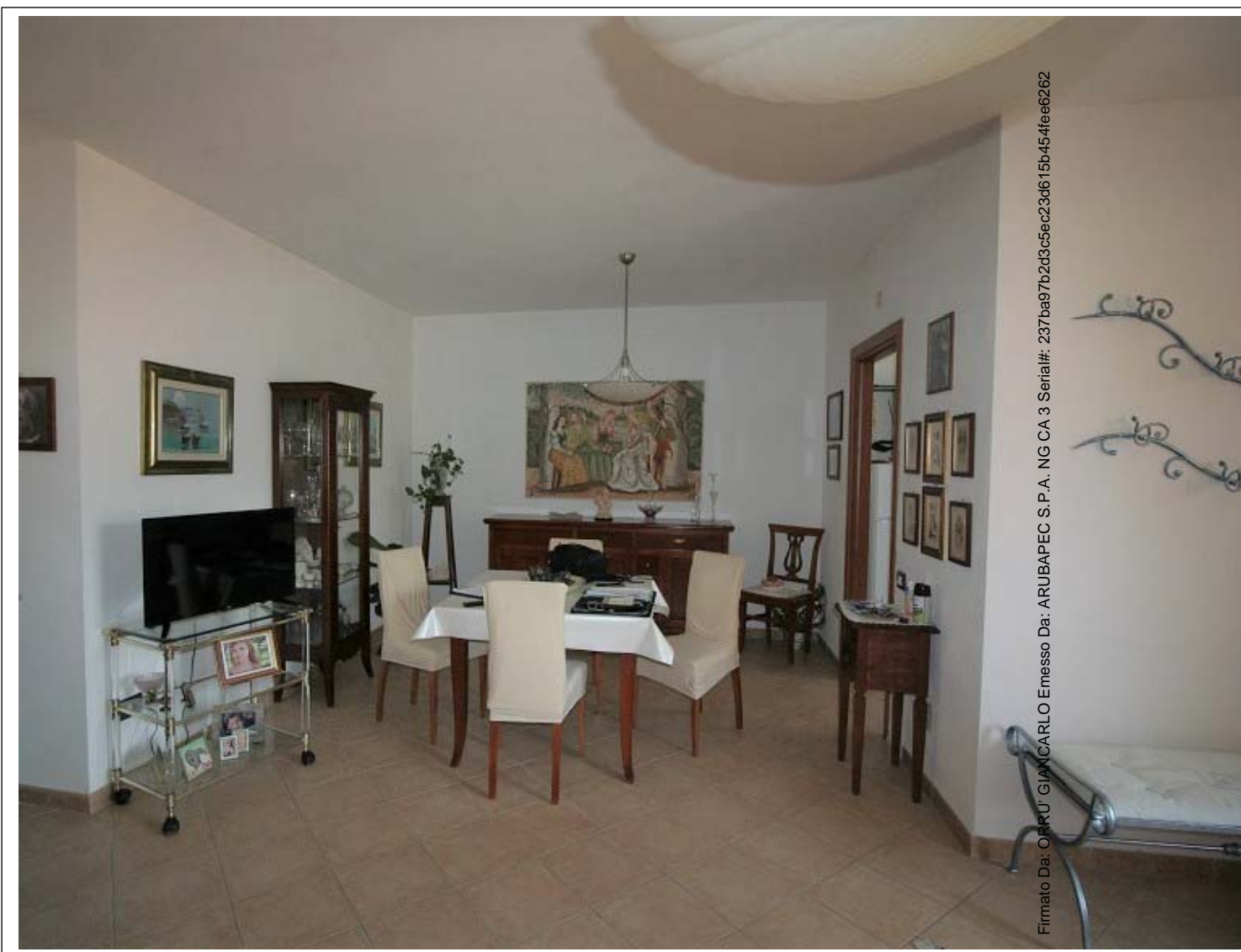
*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Appendice 3**

**Lotto B – Primo piano – Ingresso soggiorno**



Firmato Da: ORRÙ GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fe6262



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

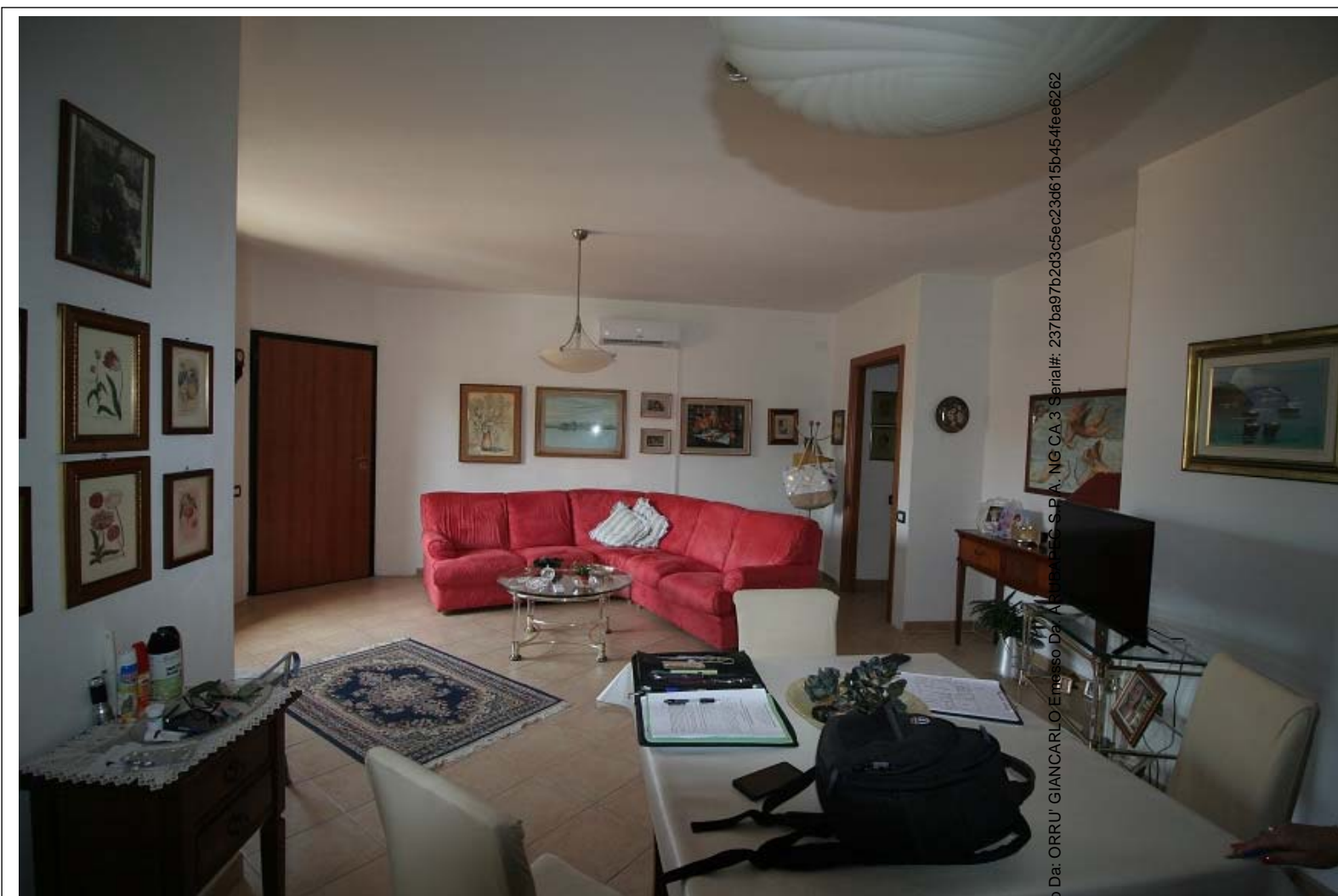
*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Appendice 3**

**Lotto B – Primo piano – Ingresso soggiorno**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO E messo Da: N. 2024/0223 S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fee6262





**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

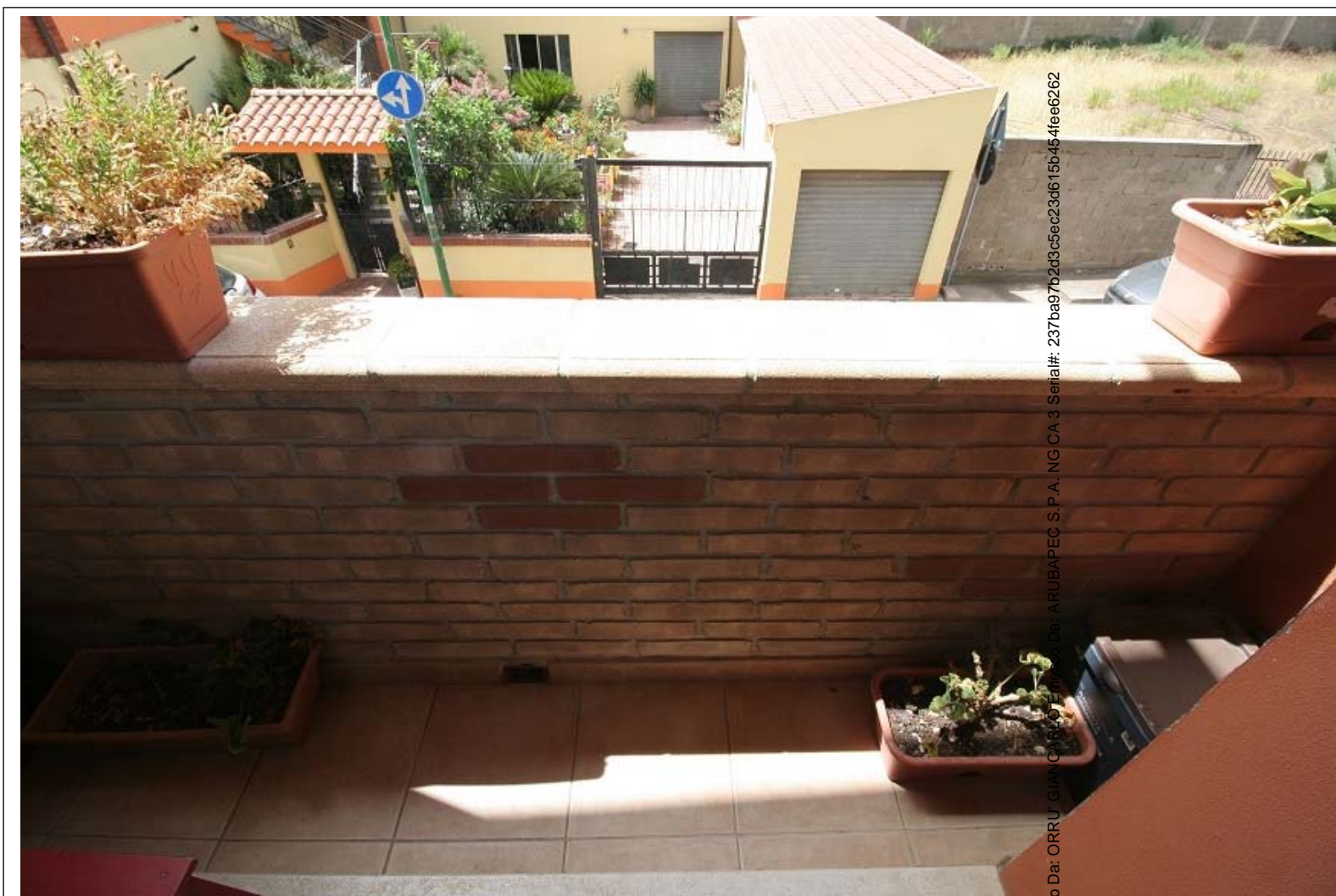
*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Appendice 3**

**Lotto B – Primo piano – Balcone soggiorno**



Firmato Da: ORRU, GIANCARLO, Ing. CA, ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fee6262



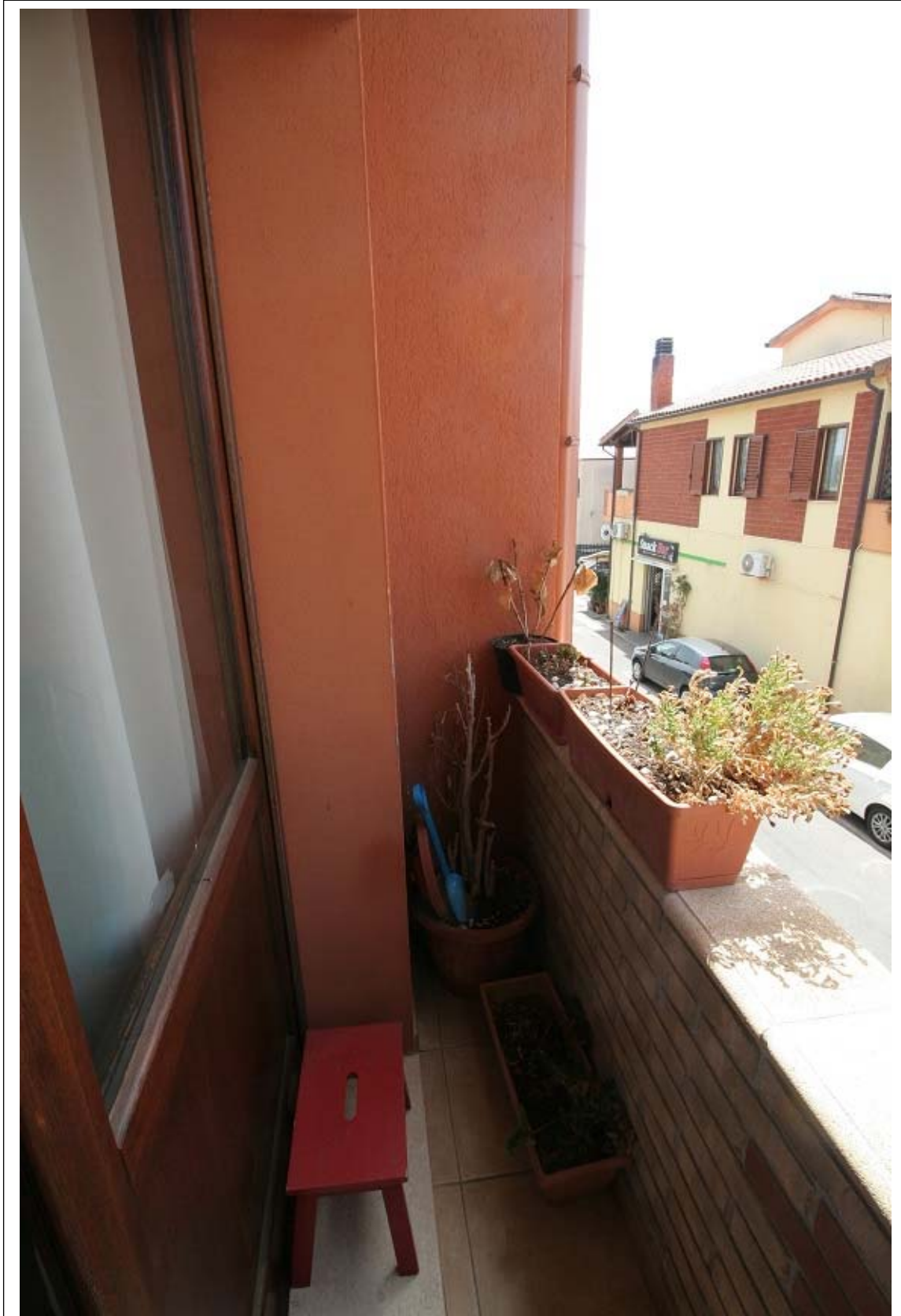
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto B – Primo piano – Balcone soggiorno**





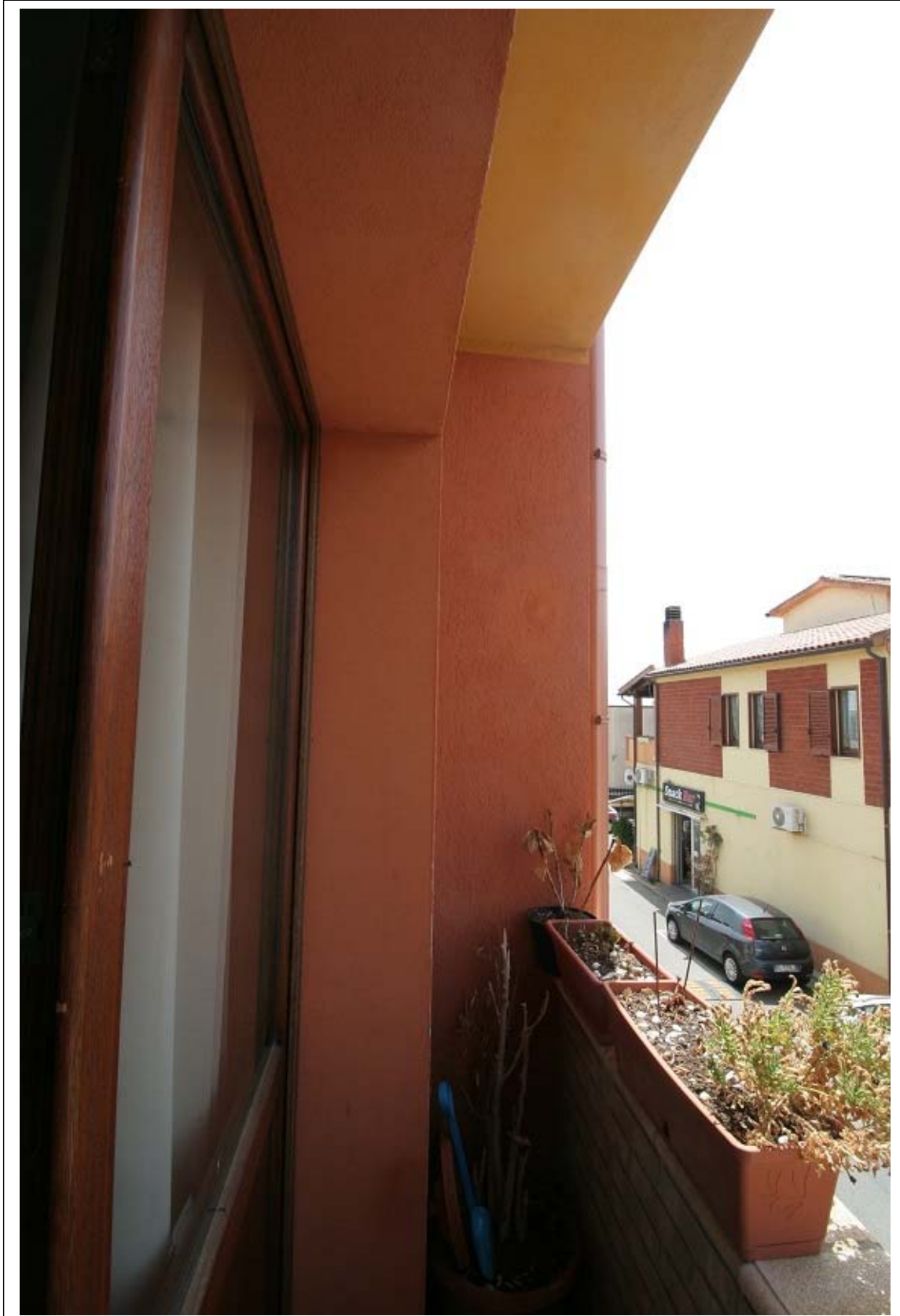
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto B – Primo piano – Balcone soggiorno**



**Lotto B – Primo piano – Cucina**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.-NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c56e23d615b454fee6262



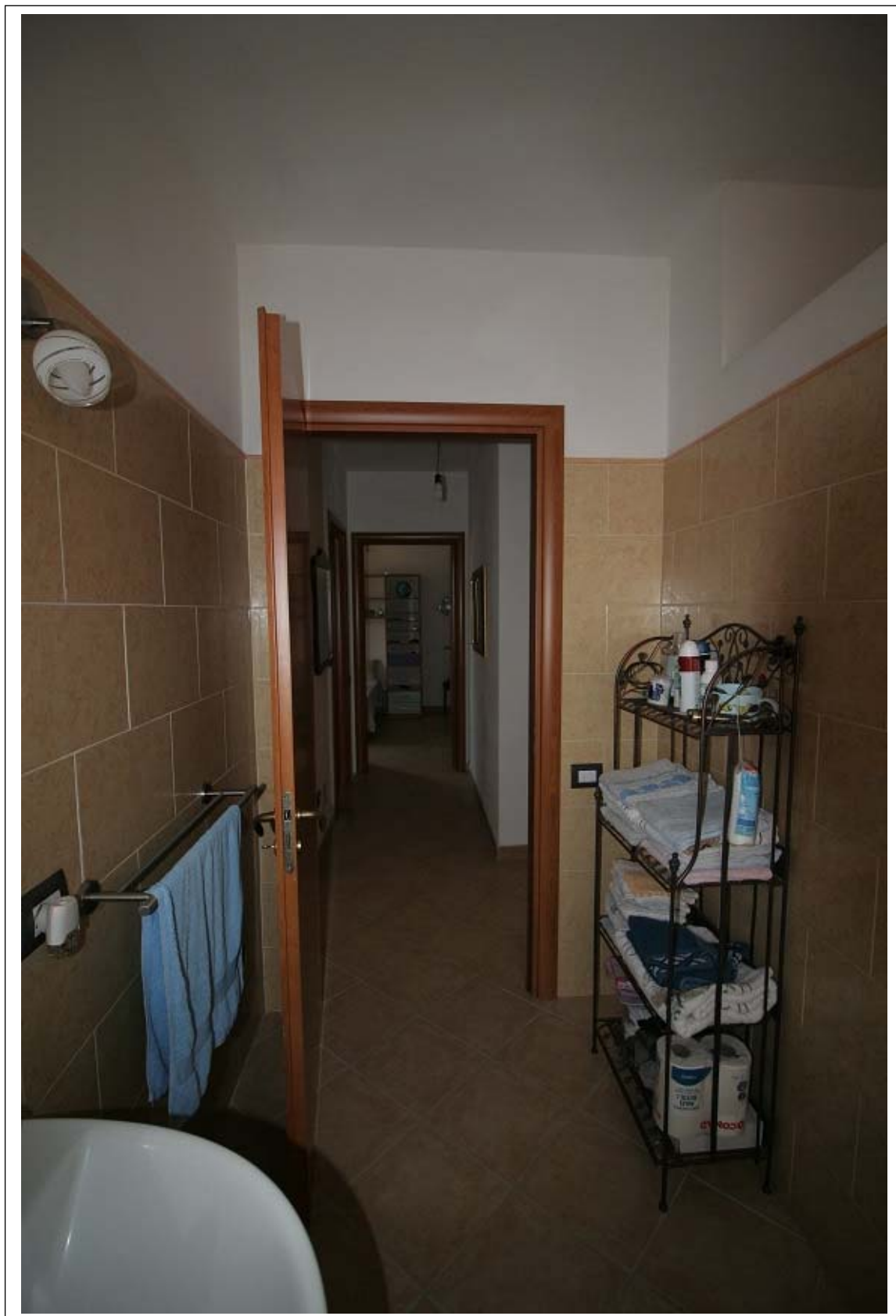
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto B – Primo piano – Veduta del corridoio dal bagno**



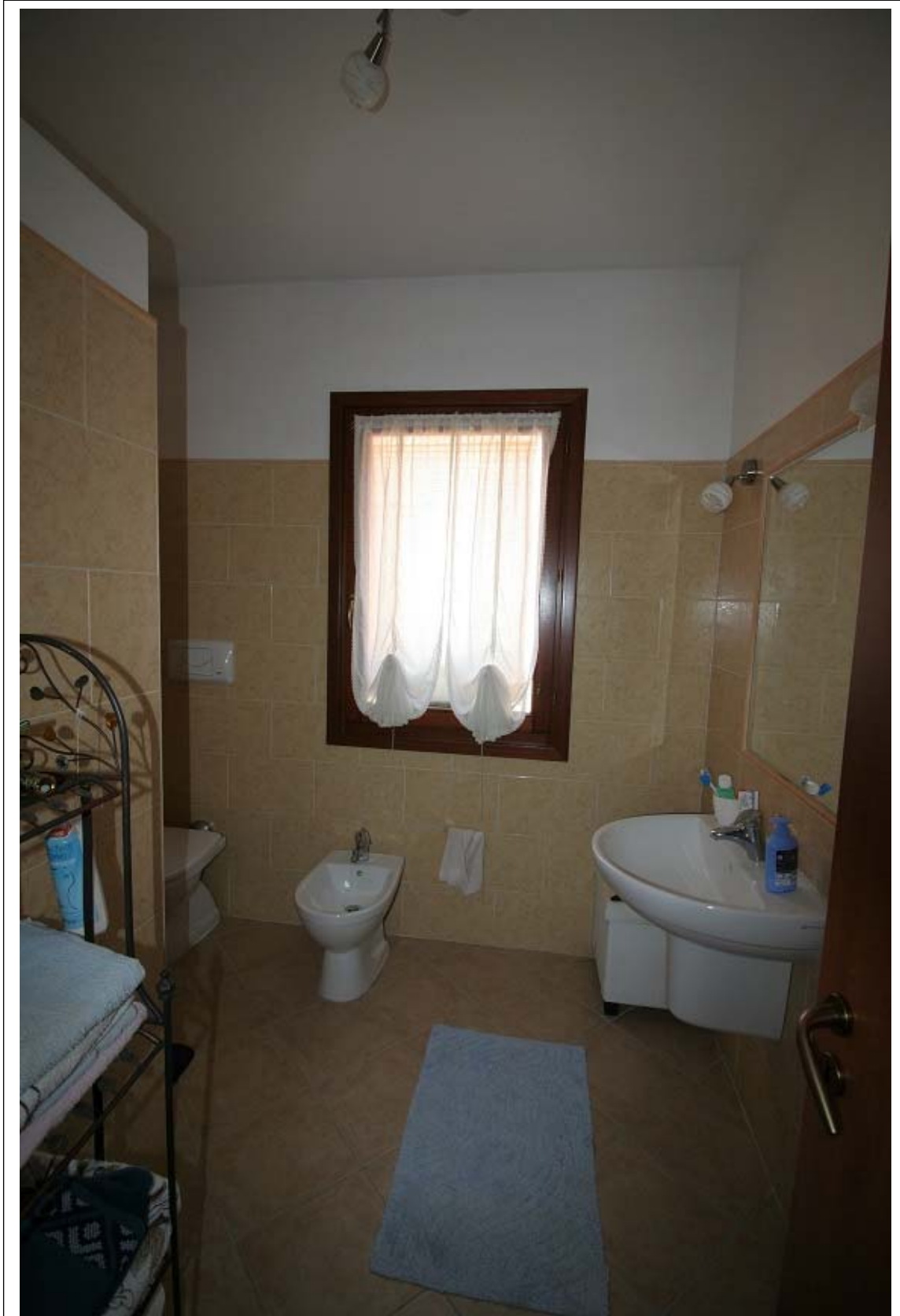
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto B – Primo piano – Bagno**





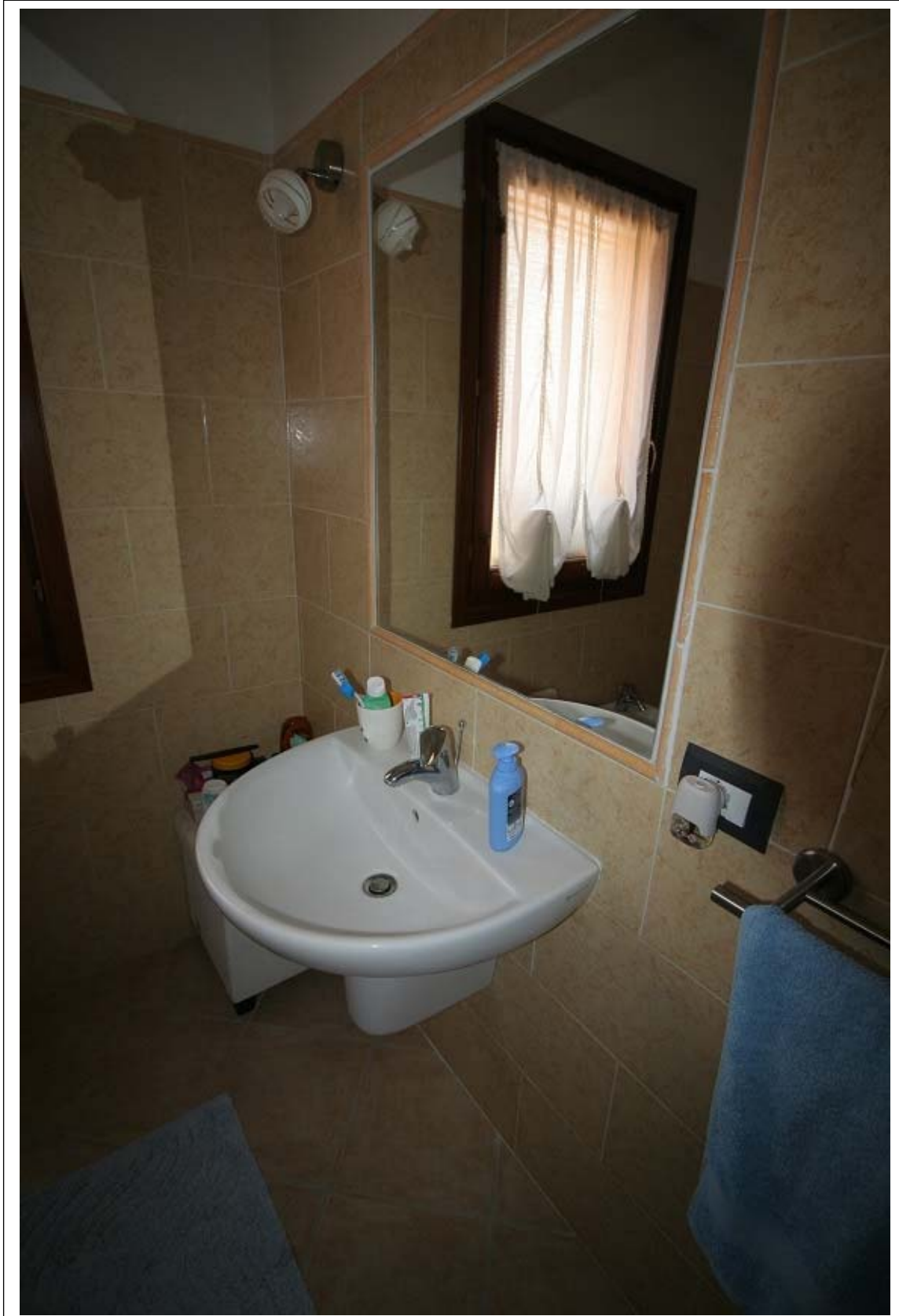
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto B – Primo piano – Bagno**



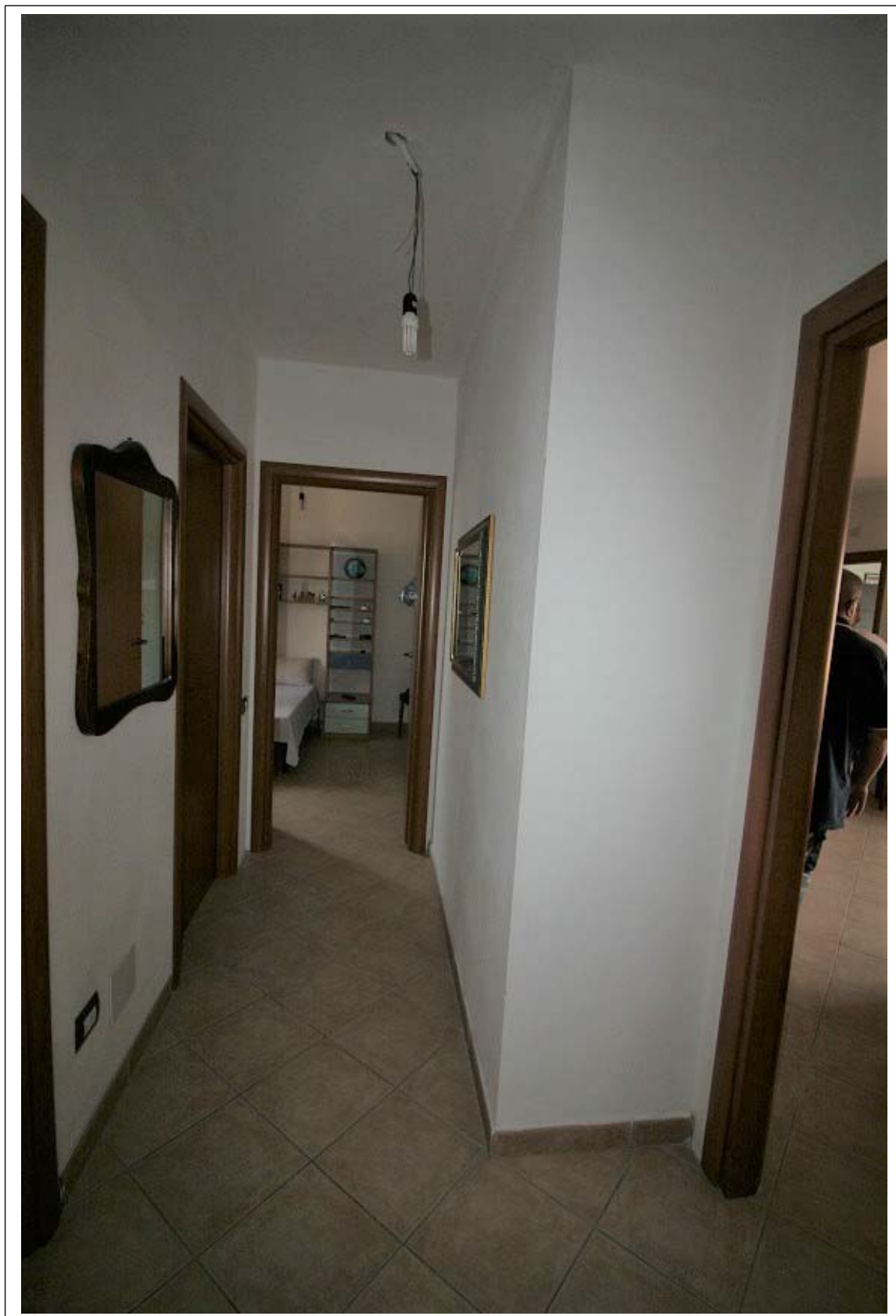
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto B – Primo piano –Corridoio**





**Lotto B – Primo piano – Camera**



Firma del Dott. ORRU GIANCARLO E. n. 360 DEL 20/05/2021 ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b243c5cc3af615b454fee6262



**Lotto B – Primo piano – Camera**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b243c5ec23d615b454fee6262



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto B – Primo piano – Lavanderia**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
*Esecuzione Immobiliare*  
**N.R.G.E. 248/2021**  
*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto B – Primo piano – Lavanderia**





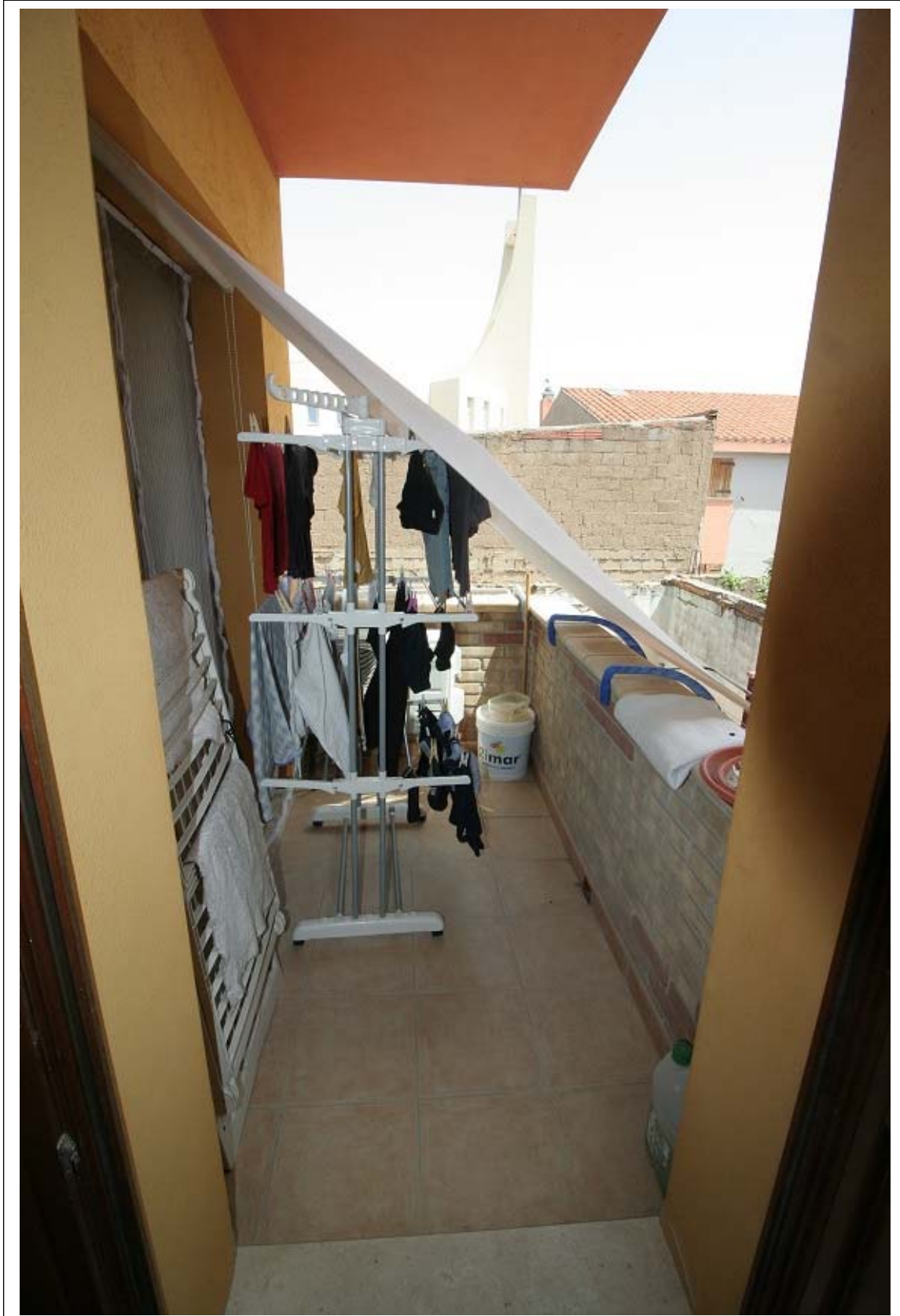
TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

*Esecuzione Immobiliare*

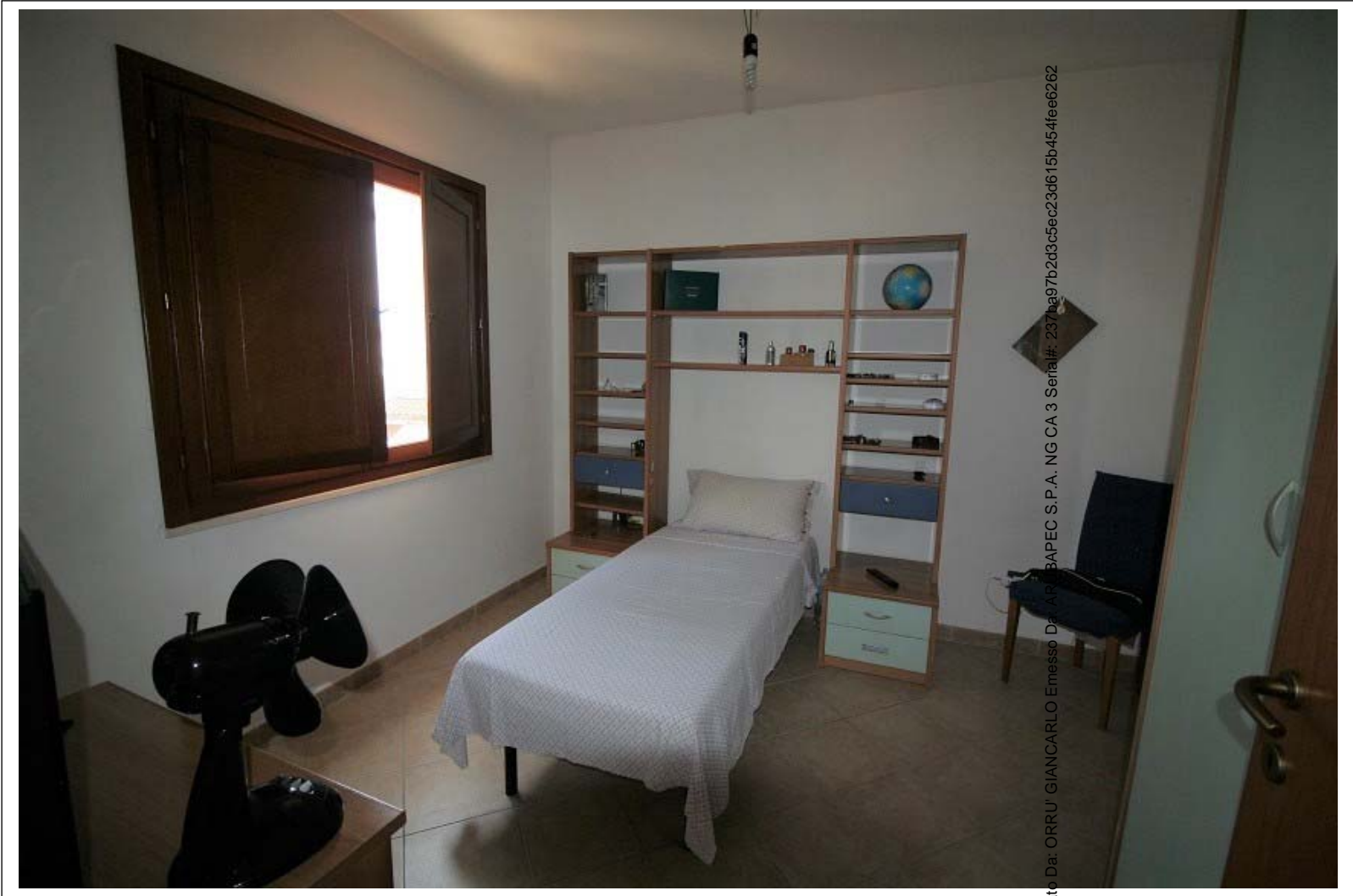
**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto B – Primo piano – Balcone camera e lavanderia**



**Lotto B – Primo piano – Camera**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fee6262





**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

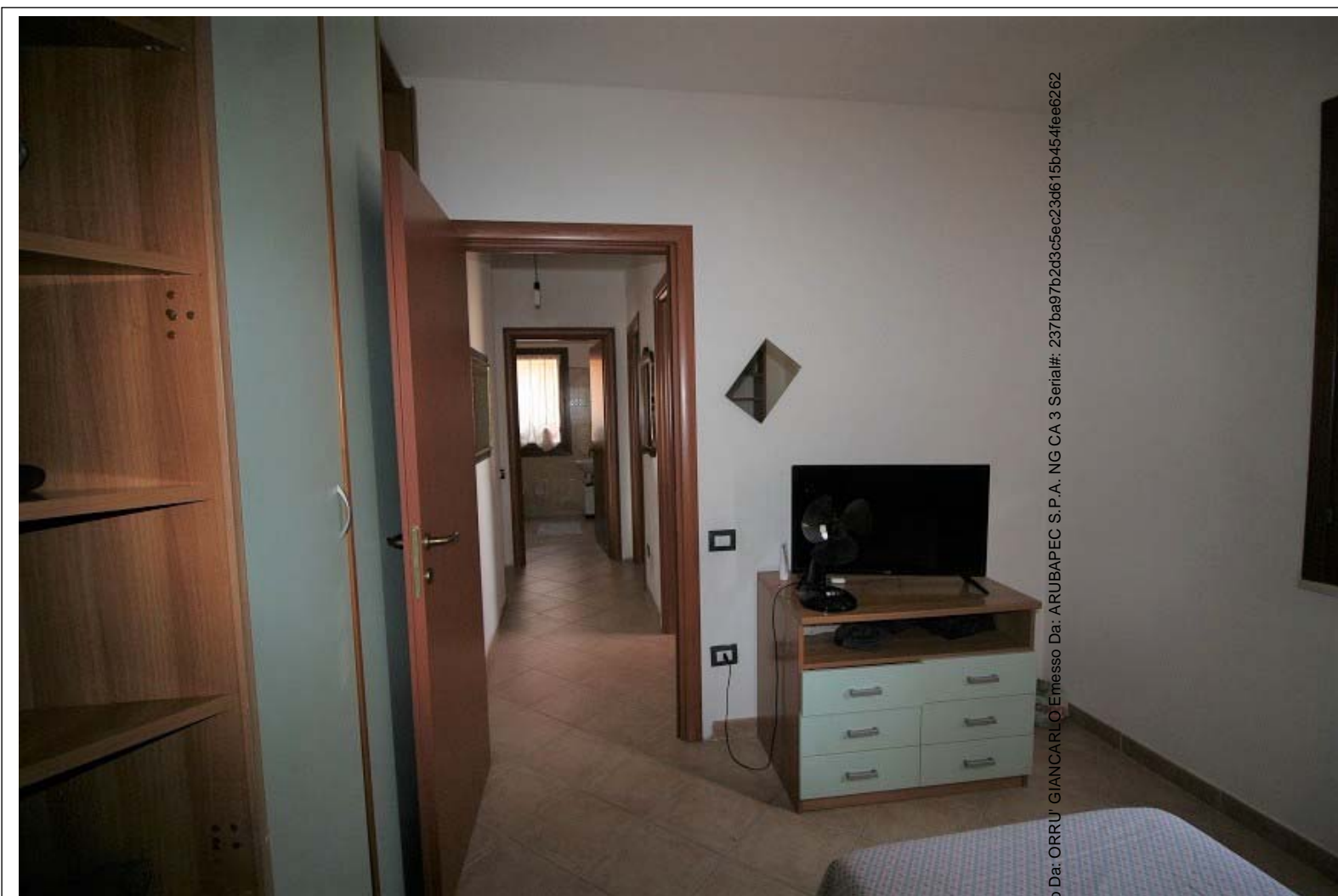
*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Appendice 3**

**Lotto B – Primo piano – Camera e corridoio**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO E messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fee6262



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Appendice 3**

**Lotto C – Secondo piano – Ingresso soggiorno**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO E messo Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fee6262



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto C – Secondo piano – Ingresso soggiorno**





**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Appendice 3**

**Lotto C – Secondo piano – Ingresso soggiorno**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b243d5ec23d61544454640333



**Lotto C – Secondo piano – Ingresso cucina**

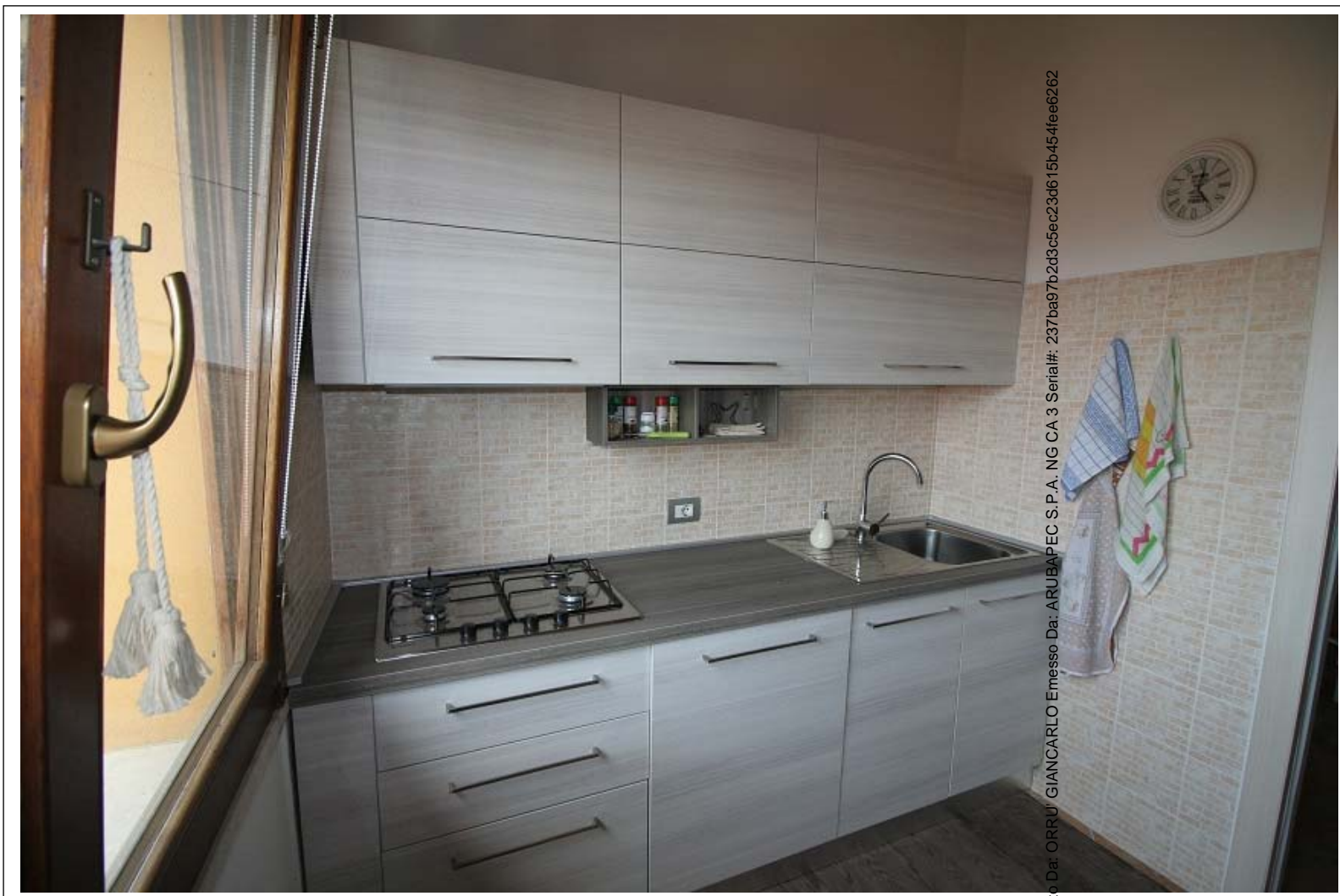


Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fee6262





**Lotto C – Secondo piano – Cucina**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fee6262



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto C – Secondo piano – Cucina**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto C – Secondo piano – Cucina**





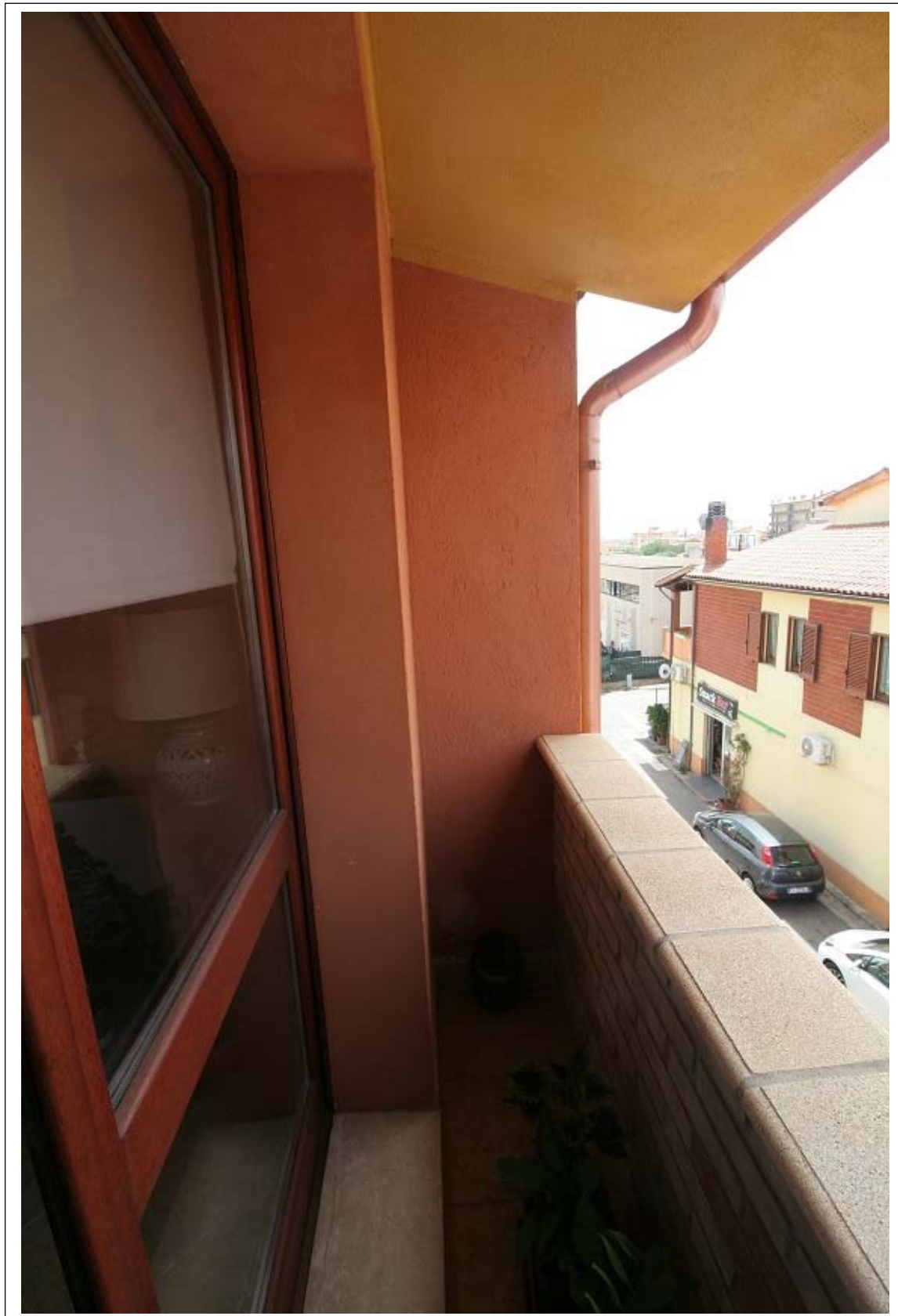
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto C – Secondo piano – Balcone soggiorno**



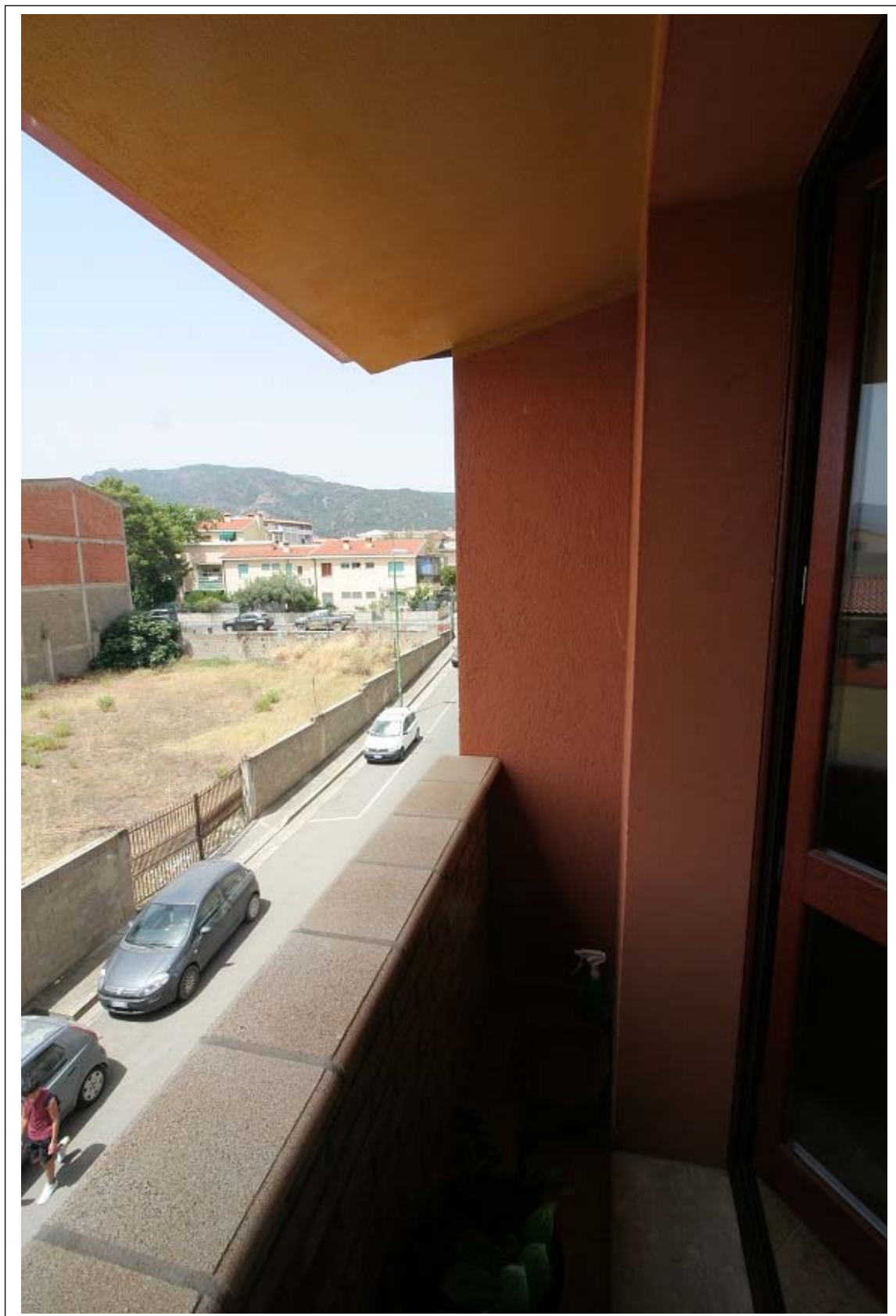
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto C – Secondo piano – Balcone soggiorno**





**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Appendice 3**

**Lotto C – Secondo piano – Balcone soggiorno**



Firmato Dal: ORRÙ Giancarlo Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fee6262



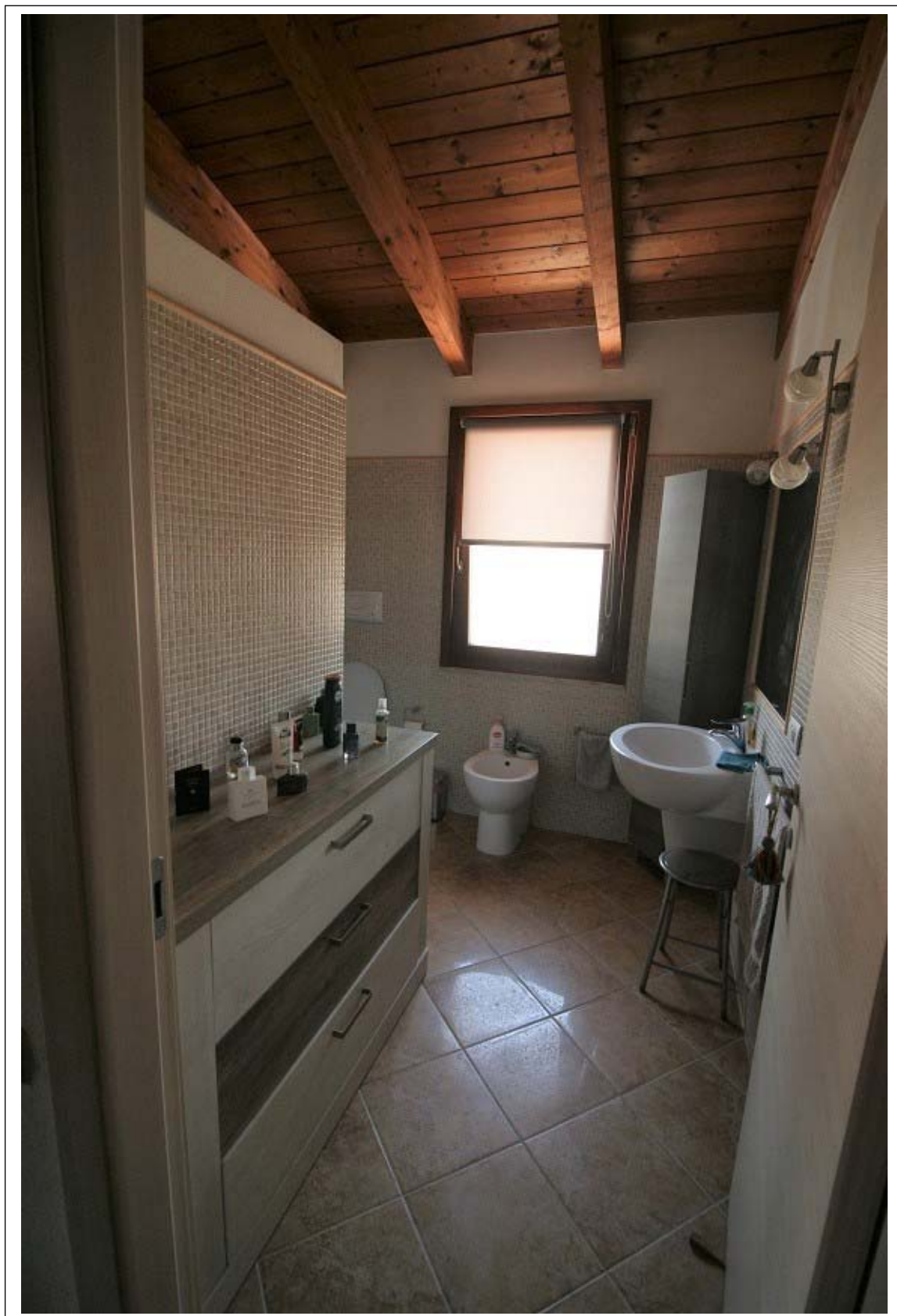
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto C – Secondo piano – Bagno**



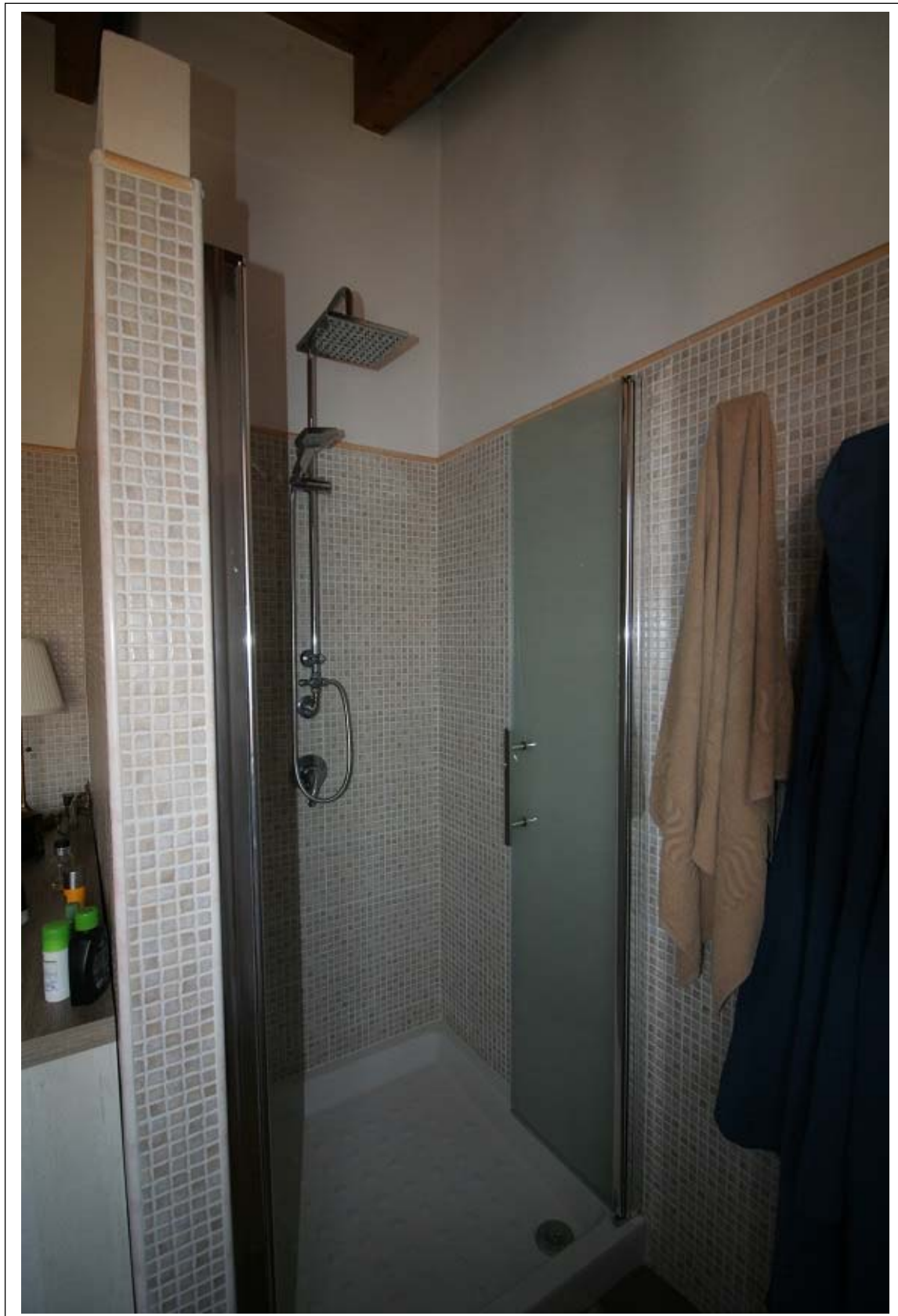
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto C – Secondo piano – Bagno**





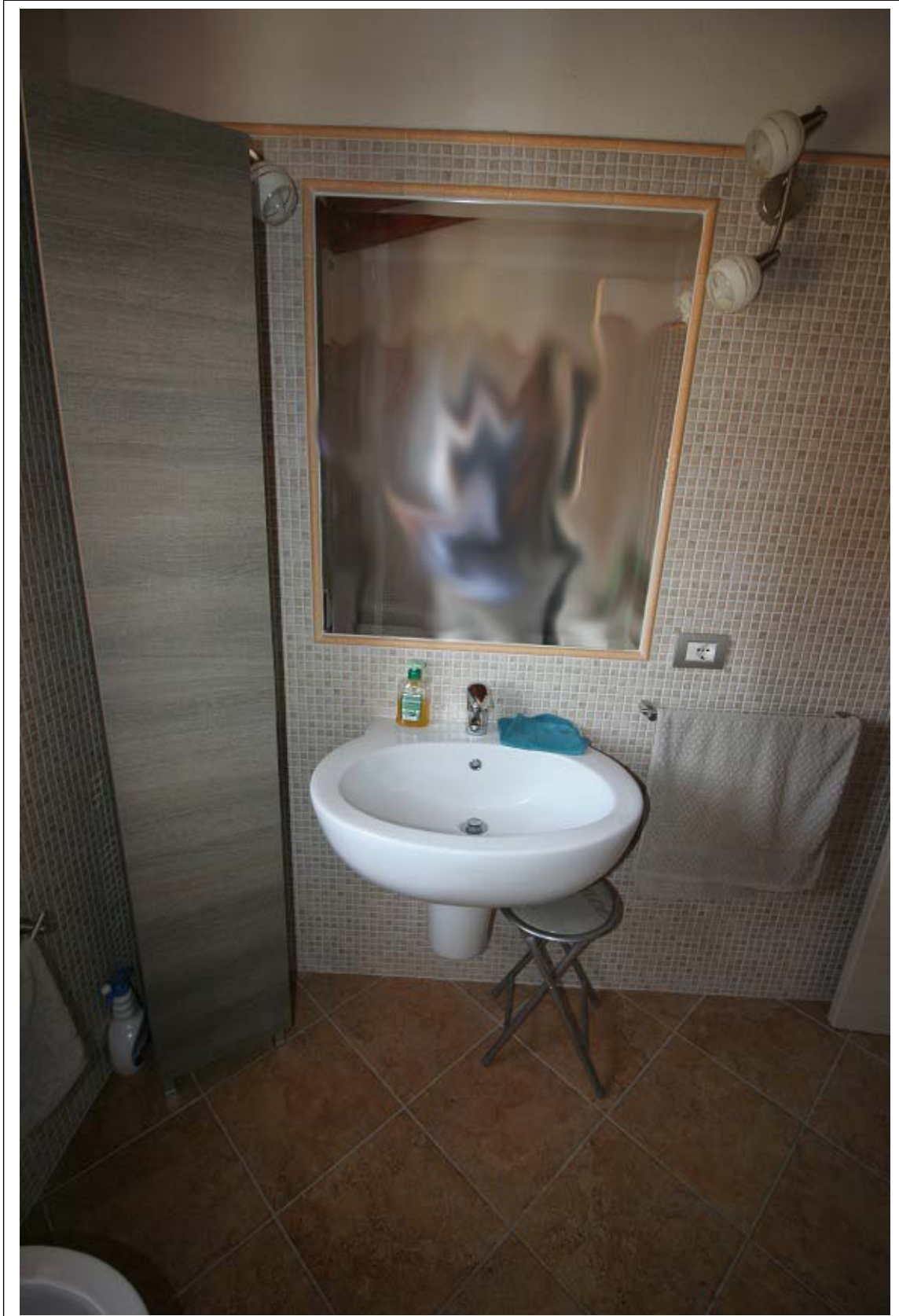
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto C – Secondo piano – Bagno**



**Lotto C – Secondo piano – Camera**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b243c5e6334515b4545e6262





**Lotto C – Secondo piano – Camera**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO E messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 247ba97b2d3c5ec23d615b454fe63262



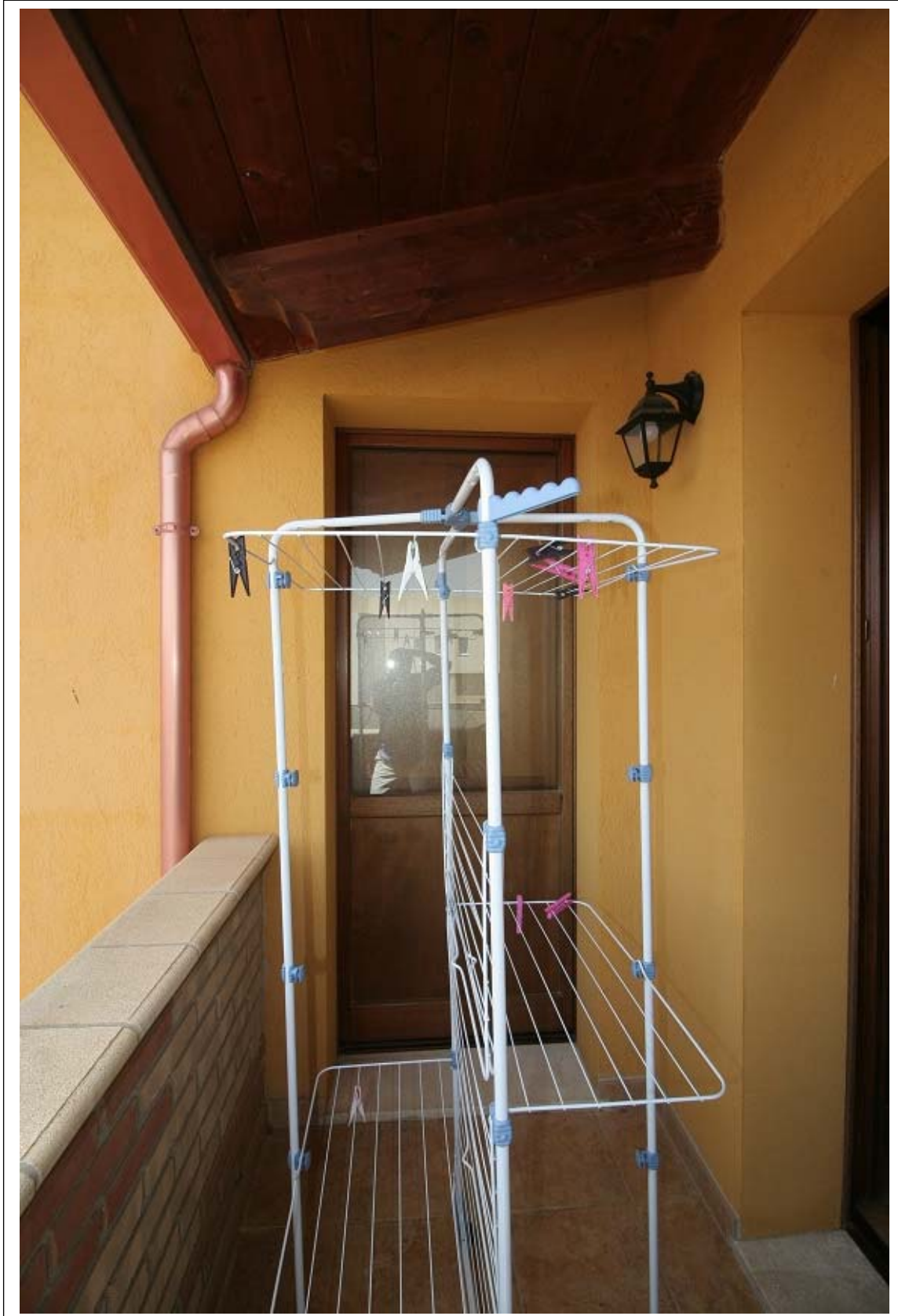
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto C – Secondo piano – Balcone camera e lavanderia**



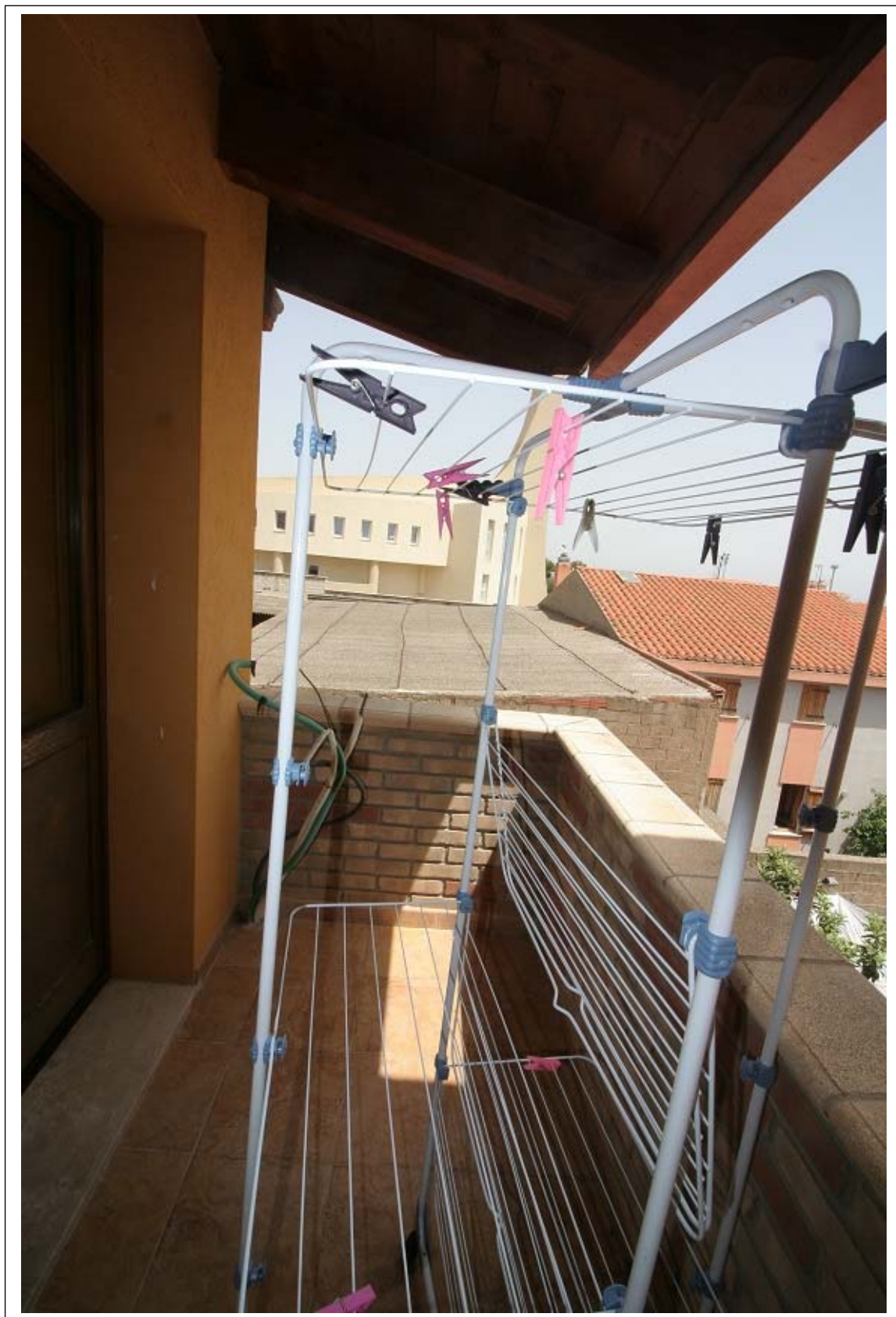
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto C – Secondo piano – Balcone camera e lavanderia**





**Lotto C – Secondo piano – Camera**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fe6262



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

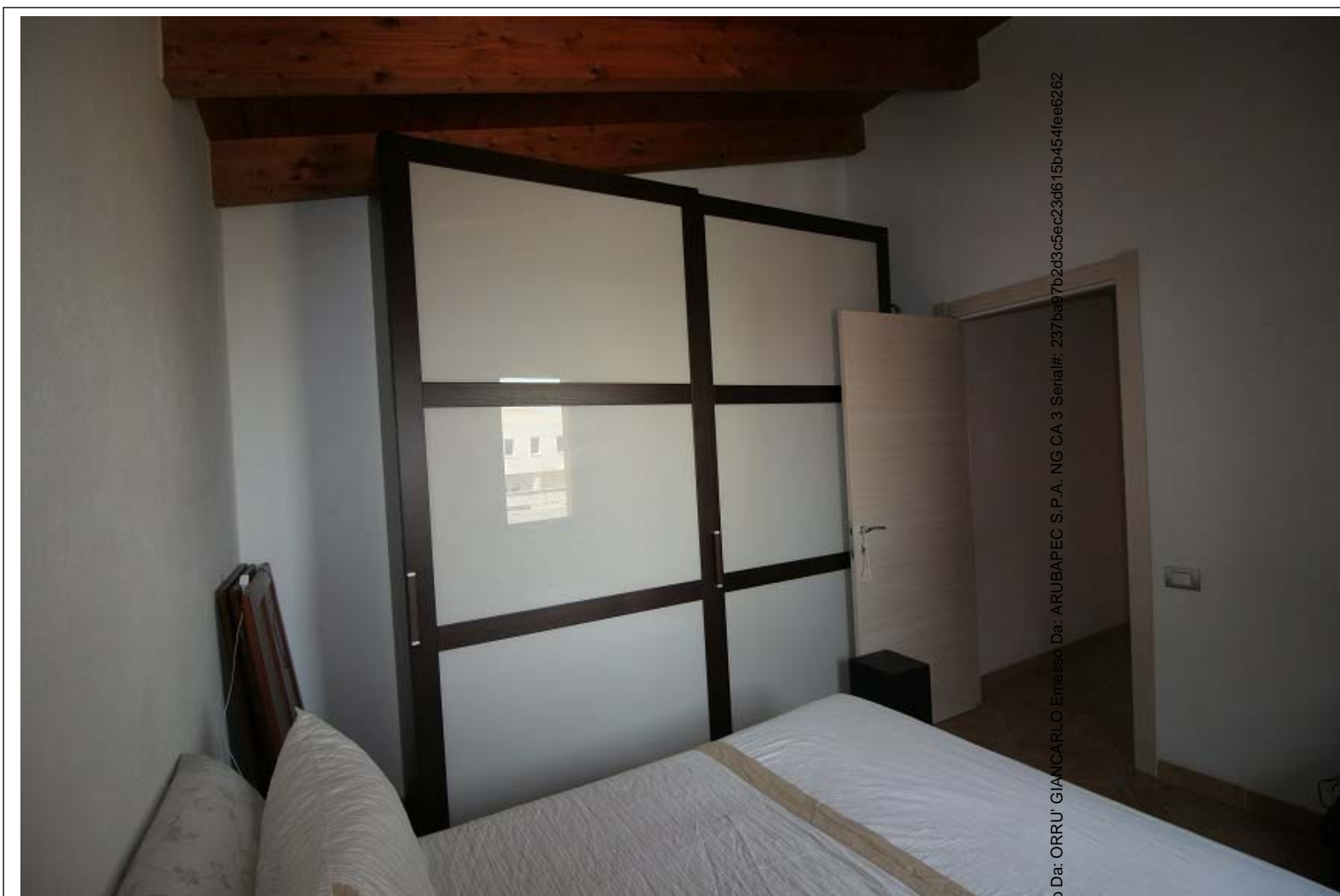
*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto C – Secondo piano – Camera**





**Lotto C – Secondo piano – Camera**



Firmato Da: ORRU' GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 237ba97b2d3c5ec23d615b454fee6262



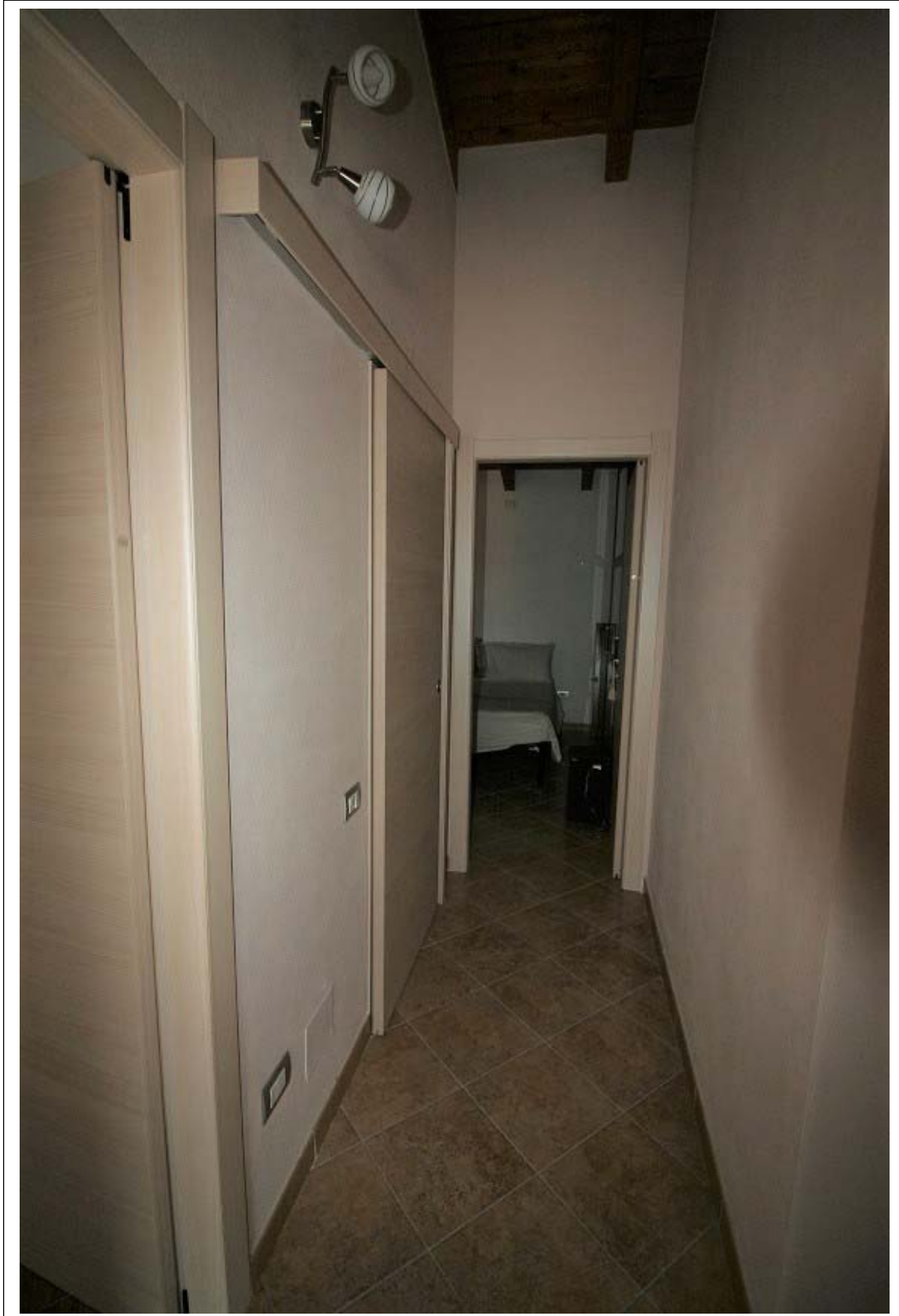
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto C – Secondo piano – Corridoio**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Esecuzione Immobiliare*

**N.R.G.E. 248/2021**

*Giudice Dott.ssa Silvia Cocco - C.T.U. Ing. Giancarlo Orrù*

**Lotto C – Secondo piano – Lavanderia**



**Lotto C – Secondo piano – Soffitto lavanderia**

