

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Procedimento: R.G.E. n.86/2019

Nei confronti di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott.ssa Silvia Cocco

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Unità immobiliari a uso diverso site a Quartu Sant'Elena (CA)

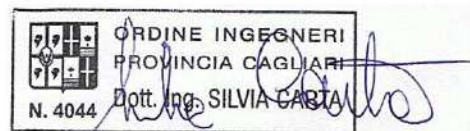
Via Is Arenas n.ri 14 e16C (piano S1 e piano terra) e via Stradivari n.1 (piano S1)

N.C.E.U. al foglio 29, part. 2730, sub.21,22,23,24,31,35,36,37,39,51,52,53,66,67

Cagliari, 23 Agosto 2023

Il CTU

Dott. Ing. Silvia Carta



## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.86/2019

Esecuzione Immobiliare iscritta ai n.ri \_\_\_\_\_ promossa da \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ capitale sociale euro \_\_\_\_\_, codice fiscale e numero di iscrizione nel  
Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_ società a responsabilità  
limitata di diritto italiano costituita in Italia, a socio unico, costituita ai sensi della  
legge 130/1999, iscritta al n. \_\_\_\_\_ dell'elenco delle società veicolo istituito presso  
la Banca d'Italia, munita dei necessari poteri in forza di quanto previsto dal vigente  
statuto sociale, in persona del suo procuratore speciale Dott. \_\_\_\_\_, nato a  
\_\_\_\_\_, a ciò facoltizzato giusta procura conferitagli dal legale rapp.te  
della \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di  
\_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_, fasc. n. \_\_\_\_\_ elettivamente domiciliata in  
nella via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ presso lo studio dell' \_\_\_\_\_ (pec:  
\_\_\_\_\_), che lo rappresenta e difende in forza di procura speciale  
a margine dell'atto di precetto notificato in data \_\_\_\_\_  
La \_\_\_\_\_, nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione  
ai sensi della legge 130/99 relativa a crediti ceduti da Intesa Sanpaolo S.p.A., Cassa  
di Risparmio del Veneto S.p.A., Banco di Napoli S.p.A. Cassa di Risparmio in  
Bologna S.p.A., Banca CR Firenze S.p.A., Mediocredito Italiano S.p.A., Cassa dei  
Risparmi di Forlì e della Romagna S.p.A, Cassa di Risparmio di Pistoia e della  
Lucchesia S.p.A. e Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A, in forza di  
un contratto di cessione di crediti, ai sensi degli artt. 4 e 7 della legge 130, concluso  
in data \_\_\_\_\_ e con efficacia economica \_\_\_\_\_ ed efficacia giuridica  
\_\_\_\_\_ ha acquistato pro-soluto dei Cedenti tutti i crediti (per capitale,  
interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro)  
derivanti, per ciascuno di essi, da contratti di mutuo, di aperture di credito e da  
finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone  
giuridiche e sorti nel periodo compreso tra il \_\_\_\_\_ e il \_\_\_\_\_ e  
qualificati come attività finanziarie deteriorate (tale cessione è stata pubblicata nella



Gazzetta Ufficiale, Parte Seconda, n.52 del 05.05.2018).

In virtù di tale cessione la \_\_\_\_\_ è creditrice nei confronti di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ della somma pari a \_\_\_\_\_  
come da precetto notificato in data \_\_\_\_\_ oltre interessi corrispettivi e di mora  
fino al saldo, alle rate che eventualmente scadranno, e alle spese ed accessori  
occorrenze in forza di contratto di mutuo fondiario ai sensi del decreto legislativo  
\_\_\_\_\_. Atto pubblico in data \_\_\_\_\_ rogito Notaio Dott. Vittorio  
Loriga di Cagliari, Rep. \_\_\_\_\_ Racc. \_\_\_\_\_ reso in forma esecutiva in data  
\_\_\_\_\_ e atto per quietanza parziale con successivo atto pubblico modificato a  
rogito Notaio dott. Maurizio Anni di Cagliari in data \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_ racc.  
\_\_\_\_\_ reso in forma esecutiva in data \_\_\_\_\_ erogato per la minor somma di €  
\_\_\_\_\_ nonché successivo atto pubblico ex artt. 38 e ss. Del d. lgs. 385/1993  
a Rogito Notaio dott. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_  
racc. \_\_\_\_\_ reso in forma esecutiva in data \_\_\_\_\_ di frazionamento  
dell'ipoteca volontaria iscritta a garanzia del credito in data \_\_\_\_\_ Reg. Gen.  
\_\_\_\_\_ Reg. Part. \_\_\_\_\_ sugli immobili indicati nei contratti suddetti e nei relativi  
allegati.

contro:

\_\_\_\_\_



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

Con l'ordinanza del 24/10/2020 (notificato, a mezzo PEC, in data 28/10/2020), e successivo verbale di giuramento del 18/11/2020, il Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, nominava la sottoscritta Dott. Ing. Silvia Carta, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 4044 e con studio professionale in Cagliari nella via Rockefeller n° 2, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata, con l'incarico di rispondere ai quesiti specificati nella predetta ordinanza, che si riportano di seguito.

- 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 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 precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata esecuzione 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 precedente 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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.
- 5) proceda -prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;



- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti



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

- 9) accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e i suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo **un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data del rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali



adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.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;





## PREMESSA

Con l'Atto di Pignoramento del [REDACTED] Rep. [REDACTED] (All.1), trascritto presso l'Agenzia del territorio di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari – all'articolo Reg. Part. N° [REDACTED] e Reg. Gen. [REDACTED] (All.2), furono sottoposti alla procedura esecutiva, da parte della società [REDACTED], in persona del legale rappresentante [REDACTED] i seguenti beni immobili:

- 1) vano cantina mq 8, via Is Arenas snc piano S1 distinto al N.C.E.U. **al foglio 29 mappale 2730 sub.21, cat. C/2** (magazzini e locali di deposito);
- 2) vano cantina mq 4, via Is Arenas snc piano S1 distinto al N.C.E.U. **al foglio 29 mappale 2730 sub.22 cat. C/2**;
- 3) vano cantina mq 6, via Is Arenas snc piano S1 distinto al N.C.E.U. **al foglio 29 mappale 2730 sub.23 cat. C/2**;
- 4) vano cantina mq 4, via Is Arenas snc piano S1 distinto al N.C.E.U. **al foglio 29 mappale 2730 sub.24 cat. C/2**;
- 5) vano cantina mq 7, via A. Stradivari snc piano S1 distinto al N.C.E.U. **al foglio 29 mappale 2730 sub.31 cat. C/2**;
- 6) vano cantina mq 6 via A. Stradivari snc piano S1 distinto al N.C.E.U. **al foglio 29 mapp. 2730 sub. 35 cat. C/2**;
- 7) vano cantina mq 6, via A. Stradivari snc piano S1 distinto al N.C.E.U. **al foglio 29 mapp. 2730 sub. 36 cat. C/2**;
- 8) vano cantina mq 5, via A. Stradivari snc piano S1 distinto al N.C.E.U. **al foglio 29 mapp. 2730 sub. 37 cat. C/2**;
- 9) autorimessa mq 9, via Is Arenas snc piano terra distinto al N.C.E.U. **al foglio 29 mappale 2730 sub. 39 cat. C/6** (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse);
- 10) autorimessa mq 12, via Is Arenas snc piano terra distinto al N.C.E.U. **al foglio 29 mappale 2730 sub. 51 cat. C/6**;
- 11) autorimessa mq 21, via Is Arenas snc piano terra distinto al N.C.E.U. **al foglio 29 mappale 2730 sub. 52 cat. C/6**;
- 12) autorimessa mq 18, via Is Arenas snc piano terra distinto al N.C.E.U. **al foglio 29 mappale 2730 sub. 53 cat. C/6**;
- 13) area urbana mq 63, via Is Arenas snc p.terra distinto al N.C.E.U. **al fg. 29 mapp. 2730 sub. 66 (ex sub.54), cat. F/1** (area urbana);



14) area urbana mq 35 via Is Arenas snc p. terra distinto al N.C.E.U. al **fg. 29 map.2730 sub. 67 (ex sub.55), cat. F/1.**

Quota pari alla piena proprietà.

Una volta individuato il bene il CTU effettuava le seguenti operazioni peritali:

- In data 27/11/2020 eseguiva un primo sopralluogo nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto del procedimento (Comune di Quartu S. Elena) ed effettuava i primi rilievi fotografici;
- Dopo svariati tentativi di contattare, personalmente e telefonicamente i tecnici del Comune di Quartu S. Elena, per avere informazioni in merito alla visione e successiva acquisizione della documentazione agli atti del Comune, acquisiva in data 24/03/2021 un supporto informatico (DVD) riferito alla pratica edilizia, consegnatogli presso l'URP del Comune senza preventivo accesso e presa visione di tutta la documentazione agli atti;
- Il CTU, a seguito dello studio degli atti acquisiti dal suddetto Comune, riscontrava la mancanza di alcuni documenti. Presentava pertanto al Comune in data 04/05/2021 un'ulteriore richiesta di presa visione della pratica edilizia relativa ai beni oggetto del procedimento;
- In data 05/05/2021 il CTU chiedeva al Giudice una proroga sui termini di consegna dell'elaborato peritale per acquisire gli atti mancanti, effettuare i relativi rilievi e procedere alla stesura dell'elaborato peritale;
- In data 15/05/2021 il Giudice dell'Esecuzione accordava la proroga richiesta dal CTU rinviando l'udienza al 14 dicembre 2021;
- In data 22/07/2021 presentava all'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Cagliari- Ufficio Provinciale- Territorio Servizi Catastali, a mezzo PEC, istanza per l'acquisizione dei documenti relativi agli immobili oggetto del pignoramento (Prot. n.185190 del 23/07/2021);
- In data 23/07/2021 riceveva dall'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali), a mezzo email, una comunicazione nella quale si invitava il CTU a contattare gli uffici. Il CTU contattava svariate volte gli uffici, al numero indicato, con esito



negativo;

- In data 04/08/2021 riceveva dall'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali) un'ulteriore email con indicazioni per l'acquisizione della documentazione richiesta;
- In data 25/10/2021 acquisiva, presso l'URP del Comune, un ulteriore supporto informatico (DVD) riferito alla pratica edilizia, senza preventivo accesso e presa visione della documentazione agli atti;
- Il CTU, a seguito dello studio degli atti acquisiti dal suddetto Comune, riscontrava nel secondo DVD gli stessi documenti acquisiti in data 24/03/2021;
- In data 13/11/2021 il CTU chiedeva al Giudice un'ulteriore proroga sui termini di consegna dell'elaborato peritale per acquisire gli atti mancanti, effettuare i relativi rilievi e procedere alla stesura dell'elaborato peritale;
- In data 17/12/2021 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Lorena Traverso (sostituto temporaneo del Giudice dott.ssa Silvia Cocco) accordava la proroga richiesta dal CTU rinviando l'udienza al 27 maggio 2022;
- Il CTU contattava svariate volte, per le vie brevi e a mezzo email, il Comune per effettuare l'accesso agli atti e acquisire la documentazione mancante;
- Il CTU contattava svariate volte, a mezzo email, l'Agenzia delle Entrate per acquisire la documentazione richiesta;
- In data 16/03/2022 acquisiva dal Comune su supporto informatico (pen drive), senza preventivo accesso e presa visione della documentazione agli atti, i documenti mancanti quali l'agibilità e altri elaborati nonostante il Comune avesse riferito al CTU che erano stati consegnati tutti i documenti presenti nella pratica;
- In data 28/04/2022 acquisiva, dall'Agenzia delle Entrate, le planimetrie catastali dei beni pignorati. Le planimetrie delle aree urbane non risultavano presenti, sono state acquisite le planimetrie del subalterno 54-posto auto (ora sub. 66) e del subalterno 55- posto auto (ora sub. 67) (All. 3);
- In data 29/04/2022 acquisiva, dall'Agenzia delle Entrate, l'elaborato



- planimetrico del 25/05/2007 e del 13/11/2019 (All. 4) e l'elenco dei subalterni- accertamento della proprietà immobiliare urbana (All.5);
- In data 12/05/2022 acquisiva, dall'Agenzia delle Entrate, l'estratto di mappa (All. 6) e le visure per soggetto ( All.7) e storiche dei beni pignorati (All.8);
  - In data 15/05/2022 il CTU chiedeva un'ulteriore proroga di 120 giorni sui termini di consegna dell'elaborato peritale per effettuare i relativi rilievi e procedere alla stesura dell'elaborato peritale. A seguito della richiesta, nel corso dell'udienza del 27/05/2022, il Giudice dott.ssa Lorena Traverso, rinviava le parti all'udienza del giorno 18/10/2022;
  - In data 15/08/2022 richiedeva, nel sito internet [REDACTED]  
[REDACTED]
  - In data 15/08/2022 inviava, a mezzo PEC, la convocazione per il primo sopralluogo da effettuarsi in data 02/09/2022 alle ore 15.30. La convocazione è stata inviata al [REDACTED] (legale rappresentante del creditore), [REDACTED] (indirizzo PEC acquisito tramite registro INI-PEC e [REDACTED] per tale indirizzo si è ricevuto un messaggio di mancata consegna in quanto è stato rifiutato dal sistema), alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari in quanto al CTU non risultava che il debitore [REDACTED] [REDACTED] avesse provveduto a effettuare, presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale (All.9);
  - In data 15/08/2022 trasmetteva all'Ufficio Stato Civile del Comune di Selargius, a mezzo PEC, la richiesta di acquisizione del certificato di residenza del Sig. [REDACTED] di stato civile e, se coniugato, il certificato di matrimonio (Prot. n. 38310 del 18/08/2022) (All.10);
  - In data 15/08/2022 trasmetteva all'Ufficio Stato Civile del Comune di Quartu Sant'Elena, a mezzo PEC, la richiesta di acquisizione del certificato di residenza del Sig. [REDACTED] di stato civile e, se coniugato, il certificato di matrimonio (Prot. n. 68278 del 16/08/2022) (All.11);



- In data 16/08/2022 inviava [REDACTED] a mezzo Raccomandata 1 con prova di consegna, non essendo stato possibile inviare la PEC, la convocazione per il primo sopralluogo da effettuarsi in data 02/09/2022 (All.12);
- In data 16/08/2022 acquisiva, a mezzo email, la copia della [REDACTED] [REDACTED] (All.13);
- In data 24/08/2022 acquisiva dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Selargius, a mezzo PEC, il certificato contestuale anagrafico di matrimonio, anagrafico di nascita e di residenza del Sig. [REDACTED] (Prot. n. AOO.c\_i580.24/08/2022.0039158) (All.14);
- In data 26/08/2022 si recava al Comune di Quartu Sant'Elena, non avendo ancora ricevuto alcuna comunicazione, per acquisire dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile i certificati richiesti con PEC del 15.08.2022. Il CTU riceveva dal Comune esclusivamente il certificato di residenza del Sig. [REDACTED] e informazioni sullo stato civile in quanto non coniugato nel Comune di residenza (Prot. ANPR 996955290) (All.15);
- In data 27/08/2022 inviava ai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] a mezzo Raccomandata 1 con prova di consegna, già trasmessa alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, la convocazione per il primo sopralluogo da effettuarsi in data 02/09/2022 (All.16);
- In data 31/08/2022 comunicava, a mezzo PEC, all'avv. Giancarlo Mereu, l'acquisizione dei certificati di residenza richiesti al Comune di Selargius e Quartu Sant'Elena e l'invio della convocazione per il sopralluogo, a mezzo Raccomandata 1 [REDACTED];
- In data 02/09/2022 effettuava il primo sopralluogo esclusivamente nelle aree esterne in quanto il debitore o suo delegato non si sono presentati (All.17);
- In data 05/09/2022 il CTU, a seguito del sopralluogo, inviava all' [REDACTED] una PEC per comunicare che, il giorno 02.09.2022, non era stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno dei beni pignorati;



- In data 05/09/2022 effettuava la prenotazione presso l’Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-SPI per effettuare in presenza, in data 09/09/2022, la consultazione ipotecaria. Non è stato possibile acquisire in precedenza tali documenti tramite Sister poiché il codice fiscale non risultava formalmente valido e anche con altre modalità (All.18);
- In data 06/09/2022 contattava telefonicamente il geom. Alberto Giraldi, in qualità di amministratore del Condominio di via Stradivari-via Is Arenas -via Pizzetti- Quartu Sant’Elena;
- In data 06/09/2022 trasmetteva, a mezzo PEC, al geom. Alberto Giraldi, in qualità di amministratore del Condominio di via Stradivari-via Is Arenas -via Pizzetti- Quartu Sant’Elena, la richiesta degli eventuali importi a debito [REDACTED] [REDACTED] relativi alle spese condominiali ordinarie e straordinarie oltre l’importo annuo relativo alle spese condominiali (All.19);
- In data 06/09/2022 il CTU chiedeva un’ulteriore proroga di 120 giorni sui termini di consegna dell’elaborato peritale a seguito del mancato sopralluogo del 02/09/2022. A seguito della richiesta il Giudice dott.ssa Silvia Cocco, in data 17/10/2022 a mezzo PEC, rinviava le parti all’udienza del giorno 04/04/2023;
- In data 26/09/2022 comunicava all’avv. Giancarlo Mereu, a mezzo PEC, che, a seguito del mancato sopralluogo del 02.09.2022, il CTU aveva chiesto al Giudice una proroga sui termini di consegna della perizia. Inoltre comunicava che era stata restituita al CTU, per compiuta giacenza, la Raccomandata 1 inviata [REDACTED] [REDACTED];
- In data 27/09/2022 il CTU riceveva le Raccomandate 1, inviate [REDACTED] [REDACTED] rispedito al mittente da Poste Italiane per compiuta giacenza e dunque mai ritirate (All.20);
- In data 27/09/2022 comunicava all’ [REDACTED] mezzo PEC, che erano state restituite alla sottoscritta anche le Raccomandate inviate [REDACTED] [REDACTED];
- In data 17/10/2022 il Tribunale di Cagliari, a mezzo PEC, comunicava, il rinvio dell’udienza fissata per il giorno 18/10/2022 al giorno 04/04/2023;



- In data 02/02/2023 inviava, a mezzo PEC, la convocazione per il secondo sopralluogo da effettuarsi in data 09/02/2023 alle ore 15.30. La convocazione è stata inviata all' [REDACTED] (legale rappresentante del creditore), [REDACTED] alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari in quanto al CTU non risultava che il debitore [REDACTED] avesse provveduto a effettuare, presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale (All.21);
- In data 02/02/2023 riceveva l'avviso di mancata consegna della PEC, inviata a [REDACTED] [REDACTED] (indirizzo acquisito tramite registro INI-PEC e [REDACTED] [REDACTED] in quanto è stata rifiutata dal sistema per indirizzo non valido;
- In data 06/02/2023 comunicava alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari, a mezzo PEC, che il CTU avesse cercato ripetute volte di contattare telefonicamente l'ufficio senza alcun esito. Inoltre comunicava che in data 02/02/2023 aveva inviato alla cancelleria, a mezzo PEC, la convocazione per il secondo sopralluogo in quanto la prima convocazione, inviata ai debitori [REDACTED] [REDACTED] a mezzo Raccomandata 1, è stata restituita al CTU (gli indirizzi erano stati acquisiti dai comuni di residenza). Inoltre comunicava che l'indirizzo PEC [REDACTED] estratto dal registro INI-PEC e [REDACTED] era risultato non valido per cui la consegna non era stata effettuata. Il CTU chiedeva pertanto alla cancelleria se i debitori avessero effettuato, presso il Tribunale, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio presso uno dei comuni del circondario del Tribunale;
- In data 07/02/2023 riceveva dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari, a mezzo PEC, la risposta alla PEC trasmessa in data 06/02/2023 comunicando che *“purtroppo [REDACTED] debitrice, non ha eletto domicilio, perciò le notifiche devono essere fatte alla PEC o all'indirizzo fisico indicato [REDACTED] anche tramite Ufficiali Giudiziari. A noi risulta come indirizzo PEC: [REDACTED] ma anche le nostre notifiche non sono state accettate, quindi temo non sia più valido. Provi a contattare anche lo Studio del [REDACTED] che difende la parte creditrice”;*



- In data 07/02/2023 comunicava all'avv. [REDACTED] a mezzo PEC, che *“con riferimento alla convocazione per il secondo sopralluogo inviatale in data 02/02/2023 Le comunico che ho inviato una PEC alla Cancelleria, che si riporta in calce, per avere informazioni in merito all'elezione di domicilio da parte del debitore. A seguito della risposta della Cancelleria, che si riporta in calce, provvederò entro domani a inviare la convocazione, a mezzo Racc.1, all'indirizzo fisico [REDACTED] così come richiesto dalla stessa. Pertanto sarà necessario effettuare il sopralluogo in altra data”*;
- In data 08/02/2023 il CTU inviava [REDACTED] a mezzo Raccomandata 1 con prova di consegna la convocazione per il secondo sopralluogo fissandolo in data 16/02/2023 alle ore 15.30 (All.22);
- In data 08/02/2023 il CTU inviava alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari, a mezzo PEC, la convocazione per il secondo sopralluogo del 16/02/2023. Inoltre comunicava di aver provveduto a inviare la Raccomandata 1 (con prova di consegna) [REDACTED] contenente la convocazione per il sopralluogo del 16/02/2023 e allegati(All.23);
- In data 08/02/2023 il CTU inviava all' [REDACTED] mezzo PEC, la convocazione per il secondo sopralluogo del 16/02/2023 e le comunicazioni inviate alla cancelleria;
- In data 16/02/2023 effettuava il secondo sopralluogo esclusivamente nelle aree esterne in quanto il debitore o suo delegato non si sono presentati (All.24);
- In data 06/03/2023 il CTU riceveva la Raccomandata 1, inviata [REDACTED] [REDACTED] rispedita al mittente da Poste Italiane per compiuta giacenza e dunque mai ritirata (All.22).
- In data 16/03/2023, il CTU chiedeva un'ulteriore proroga di 120 giorni sui termini di consegna dell'elaborato peritale a seguito del mancato sopralluogo del 16/02/2023, richiesta depositata diverse volte a causa di problemi di trasmissione. A seguito della richiesta il Giudice dott.ssa Silvia Cocco, in data 03/04/2023 a mezzo PEC, rinviava le parti all'udienza del giorno 28/09/2023;
- In data 31/03/2023 il Giudice dell'esecuzione nominava l'Istituto Vendite





- Giudiziarie di Cagliari quale custode giudiziario del bene pignorato in sostituzione della parte debitrice;
- In data 03/04/2023 il Giudice rinviava l'udienza fissata per il giorno 04/04/2023 al giorno 28/09/2023;
  - In data 18/04/2023 il CTU riceveva una email dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari per concordare il sopralluogo presso il compendio pignorato compatibilmente agli appuntamenti già fissati con gli altri CTU;
  - In data 08/05/2023 il CTU, a seguito di accordi telefonici con il Dott. Carrucciu dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari, inviava, a mezzo email, all'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari le planimetrie catastali in cui sono stati evidenziati i quattordici immobili pignorati al fine di individuare gli immobili interessati dal pignoramento;
  - In data 04/07/2023 il CTU riceveva, a mezzo email, dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari la relazione del Custode Giudiziario nella quale si riporta che in data 31/05/2023 e in data 01/06/2023 l'Istituto ha provveduto a dare attuazione all'ordine di liberazione degli immobili;
  - In data 19/07/2023 il CTU contattava telefonicamente il dott. Carrucciu per stabilire la data del sopralluogo dei beni pignorati;
  - In data 19/07/2023 inviava, a mezzo PEC, la convocazione per il terzo sopralluogo da effettuarsi in data 24/07/2023 alle ore 7.30. La convocazione è stata inviata all' (legale rappresentante del creditore) e al custode giudiziario (Istituto Vendite Giudiziarie), sempre in stessa data il CTU inviava una Raccomandata 1 (con prova di consegna) ██████████ ██████████ contenente la convocazione per il sopralluogo del 16/02/2023 e gli allegati già trasmessi con le precedenti Raccomandate mai ritirate (All.25);
  - In data 19/07/2023 contattava telefonicamente il rag. Andrea Giraldi, in qualità di amministratore del Condominio di via Stradivari-via Is Arenas -via Pizzetti-Quartu Sant'Elena, per comunicare che il 24/07/2023 si sarebbe effettuato il sopralluogo dei beni pignorati e che, entro il 7 agosto 2023, avrebbe dovuto consegnare al CTU le informazioni richieste dal Giudice dell'Esecuzione con il



- quesito n.14 del decreto di nomina del CTU;
- In data 19/07/2023 trasmetteva, a mezzo PEC, al rag. Andrea Giraldi, in qualità di amministratore del Condominio di via Stradivari-via Is Arenas -via Pizzetti- Quartu Sant'Elena, la richiesta degli eventuali importi a debito [REDACTED] [REDACTED] relativi alle spese condominiali ordinarie e straordinarie oltre l'importo annuo relativo alle spese condominiali già richieste al precedente amministratore geom. Alberto Girardi (All.26);
  - In data 24/07/2023 effettuava il terzo sopralluogo alla presenza del Dott. Carrucciu (dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari) all'interno dei beni oggetto del pignoramento (All.27);
  - In data 29/07/2023 è stata ritirata [REDACTED] [REDACTED] la Raccomandata 1 trasmessa in data 19/07/2023 [REDACTED] il CTU riceveva la prova di consegna in data 31/07/2023 (All.28);
  - In data 31/07/2023 il CTU veniva contattata telefonicamente [REDACTED] [REDACTED] per riferire che aveva ritirato la Raccomandata 1 e per accertarsi che il sopralluogo fosse stato effettuato;
  - In data 04/08/2023 effettuava la prenotazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-SPI per effettuare in presenza, in data 08/08/2023, la consultazione ipotecaria ;
  - In data 08/08/2023 effettuava in presenza, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-SPI, la consultazione ipotecaria che risultava invariata rispetto a quella richiesta in data 09/09/2022 (All.29);
  - In data 18/08/2023 trasmetteva, a mezzo PEC, al rag. Andrea Giraldi, in qualità di amministratore del Condominio sito in Quartu Sant'Elena via Stradivari-via Is Arenas -via Pizzetti, il sollecito per la richiesta degli eventuali importi a debito [REDACTED] [REDACTED] relativi alle spese condominiali ordinarie e straordinarie oltre l'importo annuo relativo alle spese condominiali già richieste con precedenti PEC (All.30);
  - In data 21/08/2023 il CTU contattava telefonicamente il rag. Andrea Giraldi per



assicurarsi del ricevimento della PEC inviata in data 18/08/2023. In stessa data riceveva dal rag. Giraldi una PEC con allegato il rendiconto esercizio ordinario condominiale 2021 e il bilancio preventivo esercizio ordinario condominiale 2022 (All.41);

- Il CTU ha elaborato, estrapolandole dal progetto approvato, le planimetrie delle zone in cui sono ubicati i beni pignorati (piano interrato con ingresso da via Is Arenas n.14, piano interrato con ingresso da via Stradivari n.1, piano terra autorimesse e piano terra aree urbane con accesso dal cancello carraio di via Is Arenas n. 16C) per meglio individuare gli stessi (All.31). Inoltre il CTU ha indicato sull'elaborato planimetrico (ultima planimetria in atti del 13/112019 Prot. CA0136426) i beni pignorati per meglio individuare gli stessi (All.32).



TRIBUNALE DI

CAGLIARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente	[REDACTED]		
Debitore	[REDACTED]		
Titolo	MUTUO FONDIARIO		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	[REDACTED]	
<b>Pignoramento</b>	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	[REDACTED]	[REDACTED]	di data [REDACTED]
Atti opponibili?	Quali?	[REDACTED]	
	Data di notifica (497 c.p.c.)	[REDACTED]	
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	[REDACTED]	
<b>Iscrizione a ruolo</b>	Data deposito nota iscriz.		
Scadenza in festivo?	titolo esecutivo	0	SI
<b>Documentazione depositata</b>	precetto	0	SI
	atto di pignoramento	0	SI
	nota di trascrizione	1	SI
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		SI
<b>DOCUMENTI MANCANTI: NESSUNO</b>			
<b>Istanza di vendita</b>			
Scadenza in festivo?	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	28/03/2019	
<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>	Data dep. documentazione	[REDACTED]	
Scadenza in festivo?	Ottenuta proroga del termine?		
	Numero immobili pignorati	14	
Depositato certificato notarile (Se sì - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)		SI	
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i		1	
N. estratto/i catastale/i depositato/i		14	
<b>Individuazione beni pignorati</b>	Comune di Quartu S. Elena via A. Stradivari n. 1 - via Is Arenas n.14- via Is Arenas n. 16C N.C.E.U. fg. 29 mappale 2730 (cantine via Is Arenas: sub 21,22,23,24) (cantine via Stradivari: sub 31,35,36,37) (cortile via Is Arenas: posti auto scoperti sub 39, 51,52,53) (cortile via Is Arenas: aree urbane sub 66,67)		
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Nome		(si/no)
Notifica ex art. 599 c.p.c.	Nome		(si/no)
Annotazione altri pignoramenti	Nome		



## RISPOSTA AI QUESITI

Gli immobili pignorati sono ubicati in un fabbricato, sito nel Comune di Quartu Sant'Elena, che si attesta sulle vie Is Arenas, Antonio Stradivari e Pizzetti. Il fabbricato, a destinazione d'uso a civile abitazione e altre attività, si eleva su quattro piani fuori terra e comprende inoltre un piano interrato (cantine, box auto con accesso da rampa sulla via Is Arenas e altre attività) (Foto n.1). Il fabbricato ha due scale con accesso una dalla via Is Arenas e l'altra dalla via Antonio Stradivari e un cortile, con accesso carraio dalla via Is Arenas, con posti auto scoperti e due aree urbane (indicate nel progetto come cortile). Dalla scala di via Antonio Stradivari ( Foto n. 2) si accede a quattro cantine, oggetto di pignoramento, ubicate al piano interrato. Dalla scala di via Is Arenas si accede alle altre quattro cantine, oggetto di pignoramento, ubicate al piano interrato; sempre dalla via Is Arenas si accede al cortile in cui sono ubicati i quattro posti auto scoperti oggetto di pignoramento e le due aree urbane oggetto di pignoramento ( Foto n. 3).



Foto n.1. Quartu S. Elena. Via Is Arenas-via Pizzetti-via A. Stradivari.  
Ubicazione dell'immobile (immagine tratta da Google Maps).





Foto n.2. Quartu S. Elena. Prospetto lato via A. Stradivari.  
Ingresso scala (piano interrato cantine sub. 31,35,36,37 oggetto di pignoramento).



Foto n.3. Quartu S. Elena. Prospetto lato via Is Arenas. Ingresso scala (piano interrato cantine sub. 21,22,23,24 oggetto di pignoramento) e carraio (posti auto scoperti sub. 39,51,52,53 e aree urbane sub 66, 67 oggetto di pignoramento).



## QUESITO N° 1

- In data 15/08/2022 il CTU inviava al debitore [REDACTED] [REDACTED] a mezzo PEC, all'indirizzo [REDACTED] e presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, la convocazione per il primo sopralluogo da effettuarsi in data 02/09/2022 presso gli immobili oggetto di pignoramento con allegata copia dell'informativa per il debitore predisposta dal Tribunale di Cagliari. Per l'indirizzo PEC [REDACTED] si è ricevuto un messaggio di mancata consegna in quanto è stato rifiutato dal sistema;
- In data 16/08/2022 inviava [REDACTED] a mezzo Raccomandata 1 con prova di consegna non essendo stato possibile inviare la PEC, la convocazione per il primo sopralluogo da effettuarsi in data 02/09/2022 con allegati;
- In data 27/08/2022 inviava [REDACTED] [REDACTED], a mezzo Raccomandata 1 con prova di consegna, già trasmessa alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, la convocazione per il primo sopralluogo da effettuarsi in data 02/09/2022 con allegati;
- In data 26/09/2022 e 27/09/2022 il CTU riceveva, per compiuta giacenza, le Raccomandata 1 inviate [REDACTED] e dunque mai ritirate;
- In data 08/02/2023 il CTU inviava alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari, a mezzo PEC, la convocazione [REDACTED] per il secondo sopralluogo del 16/02/2023. Inoltre inviava la Raccomandata 1 (con prova di consegna) [REDACTED] contenente la convocazione per il sopralluogo del 16/02/2023 e allegati;
- In data 06/03/2023 il CTU riceveva la Raccomandata 1, inviata [REDACTED] [REDACTED] rispedita al mittente da Poste Italiane per compiuta giacenza e dunque mai ritirata;
- In data 19/07/2023 il CTU inviava [REDACTED] a mezzo Raccomandata 1 (con prova di consegna), la convocazione per il terzo sopralluogo del 24/07/2023 e gli allegati già trasmessi con le precedenti



Raccomandate mai ritirate;

- In data 29/07/2023 è stata ritirata [REDACTED] la Raccomandata  
1 trasmessa in data 19/07/2023 [REDACTED] il CTU riceveva la prova  
di consegna in data 31/07/2023.

Alle varie convocazioni sono stati allegati la copia dell'affidamento d'incarico al CTU e la copia dell'informativa per il debitore predisposta dal Tribunale di Cagliari.

## **QUESITO N° 2**

a) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile, redatto dal Notaio Sergio Cappelli in data 10/04/2019, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel quale si dichiara che i quattordici beni pignorati sono di esclusiva, piena e assoluta proprietà [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e che sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Il certificato notarile di cui sopra riportava anche il "Quadro sinottico della provenienza nel ventennio" di cui si riporta una sintesi.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per averli edificati sul terreno pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Loriga Vittorio il 30 marzo 2006, Rep. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari-Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] di formalità, dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] Alla società [REDACTED] quanto venduto era pervenuto con atto di compravendita dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] Alla società [REDACTED] quanto venduto era pervenuto in parte con atto di compravendita dai Signori [REDACTED] e in parte con atto di compravendita dal Signor [REDACTED] Ai suddetti [REDACTED] quando venduto era pervenuto per successione in morte del [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (presentazione della successione





presso l'Ufficio del Registro di Cagliari il \_\_\_\_\_ e trascritta  
presso Agenzia delle Entrate di Cagliari-Servizio di Pubblicità Immobiliare il  
ai nn. .

In data 02/04/2020 il Giudice dell'Esecuzione, ai fini della disposizione della  
vendita dei beni pignorati, richiedeva al creditore procedente di produrre la nota di  
trascrizione del pignoramento e la trascrizione dell'accettazione tacita o espressa  
eredità per i trasferimenti per causa di morte nel ventennio anteriore al  
pignoramento.

In data 13/07/2020 il creditore procedente, rappresentato dall'avv.  
\_\_\_\_\_ depositava la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di  
\_\_\_\_\_ (coniuge del defunto \_\_\_\_\_), deceduta il 1 \_\_\_\_\_, a favore di

In data 11/08/2020 il Giudice dell'Esecuzione rilevava che non risultava presentata  
la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di \_\_\_\_\_ deceduto il  
\_\_\_\_\_, il quale aveva acquistato il terreno su cui sono stati edificati i fabbricati  
pignorati con la coniuge \_\_\_\_\_ per la quota di ½ ciascuno.

In data 06/10/2020 il creditore procedente, nel corso dell'udienza, comunicava che  
la relazione notarile risultava errata in quanto \_\_\_\_\_ aveva venduto a  
\_\_\_\_\_ la sua quota di 6/10 e che \_\_\_\_\_ avevano  
ricevuto le restanti quote per un totale di 4/10 per successione d.

In data 21/10/2020 il creditore procedente depositava il Certificato notarile  
integrativo redatto dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano in data 12/10/2020  
che certifica, relativamente alla continuità della storia ventennale, le proprietà del  
terreno, sul quale sono sorti gli immobili oggetto della procedura esecutiva, prima  
della vendita alla società \_\_\_\_\_

**b)** Gli immobili pignorati sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a  
eccezione di:

- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte  
d'Appello di Cagliari (CA) il \_\_\_\_\_ trascritto  
presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari- Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03  
\_\_\_\_\_ di formalità in favore di \_\_\_\_\_ on



sede in [REDACTED] e contro [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- In data 28/04/2022 acquisiva, dall'Agenzia delle Entrate, le planimetrie catastali dei beni pignorati;

- In data 29/04/2022 acquisiva, dall'Agenzia delle Entrate, gli elaborati planimetrici del 25/05/2007 e del 13/11/2019 e l'elenco dei subalterni-accertamento della proprietà immobiliare urbana;

- In data 12/05/2022 acquisiva, dall'Agenzia delle Entrate, l'estratto di mappa e le visure per soggetto e storiche dei beni pignorati;

- In data 09/09/2022 il CTU effettuava, presso l'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Cagliari- Ufficio Provinciale- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'ispezione ipotecaria per l'immobile oggetto del pignoramento confermando la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio come riportato nel certificato notarile depositato in Cancelleria dal creditore pignorante e, in data 08/08/2023, il CTU effettuava un'ulteriore consultazione ipotecaria che risultava invariata rispetto a quella richiesta in data 09/09/2022;

**c)** Il CTU, in data 28/04/2022, in data 29/04/2022 e in data 12/05/2022, acquisiva, presso il Catasto (tramite il canale telematico Sister) i documenti relativi agli immobili oggetto del pignoramento. In particolare sono stati acquisiti i seguenti documenti: visure storiche e per soggetto, planimetrie catastali, estratto di mappa ed elaborati planimetrici (del 25/05/2007 e del 13/11/2019);

**d)** Il creditore pignorante depositava presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le trascrizioni relative agli immobili pignorati.

[REDACTED] acquisiva il terreno, su cui sono stati costruiti [REDACTED] a [REDACTED] gli immobili oggetto del pignoramento, con atto di compravendita rogato dal Notaio Loriga Vittorio il [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari- Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED].



e) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dei rappresentanti della società.

Il CTU in data 24/08/2022 acquisiva dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Selargius, a mezzo PEC e a seguito della richiesta del 15/08/2022, il Certificato contestuale anagrafico di matrimonio, Anagrafico di nascita, di Residenza di [REDACTED] (Prot. n. 994571914 del 24/08/2022) (All.10,14).

Il CTU in data 26/08/2022 acquisiva dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Quartu Sant'Elena, brevi manu presso l'ufficio anagrafe e a seguito della richiesta del 15/08/2022, esclusivamente il Certificato di Residenza di [REDACTED] (Prot. n. 994571914 del 24/08/2022) (All.11,15).

### **QUESITO N° 3**

Descrizione del bene.

Il 2 settembre 2022 alle ore 15,30 è stato effettuato il primo sopralluogo esclusivamente nelle aree esterne in quanto il debitore o suo delegato non si sono presentati (All. 17).

In data 16 febbraio 2023 alle ore 15,30 è stato effettuato il secondo sopralluogo esclusivamente nelle aree esterne in quanto il debitore o suo delegato non si sono presentati (All.24).

In data 24 luglio 2023 alle ore 7,30 è stato effettuato il sopralluogo delle unità immobiliari oggetto del pignoramento ( n.8 cantine, n.4 posti auto scoperti, n.2 aree urbane) alla presenza del custode giudiziario nella persona del dott. Carrucciu facente parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie (All.27).

I beni oggetto di pignoramento, ubicati nel Comune di Quartu Sant'Elena, fanno parte di un fabbricato che è articolato su quattro piani fuori terra e un piano interrato (foto n.1). Il fabbricato ha due scale condominiali (una sulla via Antonio Stradivari e una sulla via Is Arenas) e un cortile, con accesso carraio dalla via Is Arenas, in cui sono presenti posti auto scoperti e due aree urbane (foto n.ri 2,3). I beni oggetto del pignoramento sono quattordici, in particolare n. 4 cantine sono ubicate nel piano interrato con accesso dalla scala di via Antonio Stradivari (sub.31,35, 36,37), n. 4 cantine sono ubicate nel piano interrato con accesso dalla scala di via Is Arenas (sub. 21, 22, 23, 24), n. 4 posti auto scoperti sono ubicati nel



cortile con accesso carraio dalla via Is Arenas (sub. 39, 51,52,53) e n. 2 aree urbane (sub. 66,67) ubicate nel sopraccitato cortile (foto n.ri 22,23,27). Le cantine (categoria catastale C/2 Magazzini e locali di deposito) sono ubicate al piano interrato a cui si accede utilizzando la scala condominiale o l'ascensore (foto n.ri 5,6,14,15). Nel piano interrato sono presenti anche box auto a cui si accede da una rampa con accesso carrabile dalla via Is Arenas. I posti auto scoperti ( categoria catastale C/6 Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) sono ubicati nel cortile al piano terra con accesso carraio dalla via Is Arenas ( foto n.ri 2,23,24,25,26). Le aree urbane(F/1 Area urbana) sono ubicate nel cortile con accesso dal cancello carraio sulla via Is Arenas (foto n.ri 2,27,28,29), in particolare l'area urbana (sub. 66) ha un ulteriore accesso da un cancello pedonale situato sotto il porticato sulla via Is Arenas (foto n. 22).

#### **N.4 cantine con accesso dalla via Antonio Stradivari n. 1**

si accede alla zona cantine utilizzando la scala condominiale o l'ascensore, la zona cantine è separata dalla zona scale/ascensore da una porta in lamiera di acciaio zincato (foto n.ri 2,4,5,6).

Il disimpegno delle cantine, in cui sono presenti le porte di accesso delle quattro cantine oggetto del pignoramento, risulta di lunghezza inferiore rispetto a quello riportato nel progetto e nell'elaborato planimetrico (ultima planimetria in atti del 13/11/2019 Prot. CA0136426) in quanto è stato realizzato un tramezzo con una porta che separa le ultime due cantine dalle restanti (foto n.ri 7,8).

Le porte di accesso delle cantine sono a battente, a un'anta in lamiera di acciaio zincato. La pavimentazione, uguale in tutte le cantine e nel disimpegno, è realizzata con mattonelle del tipo monocottura e in buono stato di conservazione. In tutte le cantine è presente il battiscopa. Le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiate. Le cantine, oggetto di pignoramento, sono prive di illuminazione verosimilmente non collegate ad alcuna utenza. Lo stato di manutenzione generale è buono, alcune cantine presentano tracce di umidità di risalita.

**sub. 31** (foto n.12) all'interno della cantina sono presenti materiali di vario genere; non è stato possibile verificare la presenza di umidità di risalita a causa della presenza di materiale accumulato che copriva le pareti;

**sub. 35** (foto n.11) all'interno della cantina sono presenti barattoli di vernice e



materiali di vario genere; sono presenti tracce di umidità da risalita;

**sub. 36** (foto n.10) sono presenti tracce di umidità da risalita;

**sub. 37** (foto n. 9) sono presenti tracce di umidità da risalita.

#### **N.4 cantine con accesso dalla via Is Arenas n. 14**

si accede alla zona cantine utilizzando la scala condominiale o l'ascensore, la zona cantine è separata dalla zona scale/ascensore da una porta in lamiera di acciaio zincato (foto n.3,13,14,15).

Le porte di accesso delle cantine sono a battente, a un'anta in lamiera di acciaio zincato. La pavimentazione, uguale in tutte le cantine e nel disimpegno, è realizzata con mattonelle del tipo monocottura e in buono stato di conservazione (foto n.ri 16,17). In tutte le cantine è presente il battiscopa. Le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiate. Le cantine, oggetto di pignoramento, sono prive di illuminazione verosimilmente non collegate ad alcuna utenza. Lo stato di manutenzione generale è buono, alcune cantine presentano tracce di umidità di risalita.

**sub. 21** (foto n.21) all'interno della cantina sono presenti materiali di vario genere; non presenta tracce da umidità di risalita

**sub. 22** (foto n.20) non presenta tracce da umidità di risalita

**sub. 23** (foto n.19) sono presenti tracce di umidità da risalita

**sub. 24** (foto n.18) sono presenti tracce di umidità da risalita

#### **N.4 posti auto scoperti nel cortile con accesso carraio dalla via Is Arenas n.16C**

Il cortile e i posti auto scoperti hanno una pavimentazione in mattoni in calcestruzzo autobloccanti a onda, i parcheggi sono delimitati da mattoni autobloccanti di colore differente (foto n.23). La pavimentazione è in buono stato di manutenzione. Il cancello carrabile di accesso al cortile è a battente ed elettrico (foto n. 22).

**sub. 39** (foto n.24)

**sub. 51** (foto n.25)

**sub. 52** (foto n.26)

**sub. 53** (foto n.26)



**N. 2 aree urbane nel cortile con accesso carraio dalla via Is Arenas n. 16C (indicate come posto auto nella planimetria catastale- ultima planimetria in atti -unità sopresse sub. 54 e 55)**

Le due aree urbane presentano una pavimentazione uguale realizzata con mattonelle del tipo monocottura e in buono stato di conservazione (foto n.27). E' presente il battiscopa. Le pareti che delimitano le due aree urbane compreso il muro divisorio sono rifinite con intonaco e tinteggiate.

**sub. 66 (foto n.27,28) ex sub. 54 (soppresso)** : presenta un accesso pedonale ubicato sotto il porticato nella via Is Arenas n.16A.

**sub. 67 (foto n. 27,29,30) ex sub. 55 (soppresso)**: nell'area è presente una scala di accesso al cortile dal piano interrato.

I prospetti, non di proprietà esclusiva, avrebbero necessità di manutenzione; sono visibili filature, tracce da infiltrazioni nel parapetto del lastrico solare e in particolare, sempre in corrispondenza del parapetto del lastrico solare, nei raccordi curvi dei pluviali. Le tracce da infiltrazioni sono presenti anche nella fioriera posta al primo piano lato cortile in corrispondenza delle due aree urbane. Il colore scuro della facciata è stato dilavato dall'azione della pioggia, pertanto sulle pareti della facciata sono visibili le tracce dovute al fenomeno del dilavamento (foto n.2,3,27,28,29).



Foto n.4. Via Antonio Stradivari n.1. Ingresso condominiale (accesso alle cantine sub.31,35,36,37).





Foto n.5. Via Antonio Stradivari n.1. Scala condominiale. Rampa di accesso al piano interrato.



Foto n.6. Via Antonio Stradivari n.1. Porta di accesso alla zona cantine.





Foto n.7.Via Antonio Stradivari n.1. Disimpegno cantine.



Foto n.8.Via Antonio Stradivari n.1. Disimpegno cantine. E' visibile la porta di separazione delle ultime due cantine.







Foto n.9.Via Antonio Stradivari n.1. Cantina sub.37. Sono visibili le tracce di umidità di risalita.



Foto n.10.Via Antonio Stradivari n.1. Cantina sub.36. Sono visibili tracce di umidità di risalita.





Foto n.11. Via Antonio Stradivari n.1. Cantina sub.35. Sono visibili tracce di umidità di risalita e materiali vari depositati all'interno della cantina.



Foto n.12. Via Antonio Stradivari n.1. Cantina sub.31. Materiali vari depositati all'interno della cantina.





Foto n.13. Via Is Arenas n.14. Ingresso condominiale (accesso alle cantine sub.21,22,23,24).



Foto n.14. Via Is Arenas n.14. Scala condominiale. Rampa di accesso al piano interrato.





Foto n.15.Via Is Arenas n.14. Porta di accesso alla zona cantine.



Foto n.16. Via Is Arenas n.14. Disimpegno cantine.





Foto n.17. Via Is Arenas n.14. Disimpegno cantine.



Foto n.18.Via Is Arenas n.14. Cantina sub.24. Sono visibili tracce di umidità di risalita.





Foto n.19.Via Is Arenas n.14. Cantina sub.23. Sono visibili tracce di umidità di risalita.

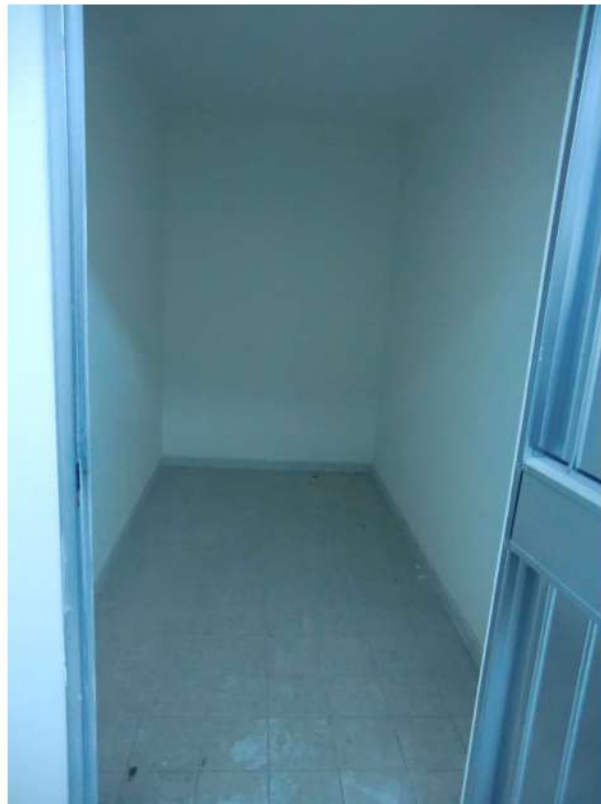


Foto n.20.Via Is Arenas n.14. Cantina sub.22.





Foto n.21.Via Is Arenas n.14. Cantina sub.21. Materiali vari depositati all'interno della cantina



Foto n.22.Via Is Arenas n.16C -Cancello carroia per accesso al cortile. Via Is Arenas n. 16A Cancellone pedonale per accesso area urbana sub 66.





Foto n.23.Via Is Arenas n.16C . Cortile. Posti auto scoperti.



Foto n.24.Via Is Arenas n.16C . Cortile. Posto auto scoperto sub.39.  
La freccia indica il posto auto pignorato.







Foto n.25.Via Is Arenas n.16C . Cortile. Posto auto scoperto sub.51.  
La freccia indica il posto auto pignorato.



Foto n.26.Via Is Arenas n.16C . Cortile. Posto auto scoperto sub.52 e sub.53.  
Le frecce indicano i posti auto pignorati.





Foto n.27.Via Is Arenas n.16C . Cortile. Aree urbane sub.67 e sub.66.



Foto n.28.Via Is Arenas n.16C . Cortile. Area urbana sub.66. E' visibile il cancello pedonale.





Foto n.29.Via Is Arenas n.16C . Cortile. Area urbana sub.67.



Foto n.30.Via Is Arenas n.16C.Cortile.Area urbana sub.67.Scala di accesso al piano interrato.



Le superfici delle cantine, posti auto scoperti e aree urbane sono le seguenti.

**TABELLA A**

<b>Beni pignorati</b>	<b>Dati di superficie (da visura catastale) (mq)</b>
<b>Piano interrato</b>	
<b>Cantine via A. Stradivari n. 1</b>	
Cantina sub. 31	9
Cantina sub. 35	8
Cantina sub. 36	8
Cantina sub. 37	7
<b>Cantine via Is Arenas n. 14</b>	
Cantina sub. 21	10
Cantina sub. 22	6
Cantina sub. 23	8
Cantina sub. 24	6
<b>Piano terra</b>	
<b>Posti auto scoperti via Is Arenas n.16C</b>	
Posto auto scoperto sub.39	9
Posto auto scoperto sub.51	12
Posto auto scoperto sub.52	21
Posto auto scoperto sub.53	18
<b>Aree urbane via Is Arenas n.16C</b>	
Area urbana sub. 66	63
Area urbana sub. 67	35

I dati catastali degli immobili pignorati sono i seguenti:

beni siti in Comune di Quartu Sant'Elena (Cagliari)

1) vano cantina consistenza mq 8 via Arenas n. 14 piano interrato distinto al N.C.E.U. al foglio29 mappale 2730 **sub.21** cat. C/2 rendita € 23,96, dati di superficie mq 10;



- 2) vano cantina consistenza mq 4 via Arenas n.14 piano interrato distinto al N.C.E.U. al foglio29 mappale 2730 **sub.22** cat. C/2 rendita € 11,98, dati di superficie mq 6;
- 3) vano cantina consistenza mq 6 via Arenas n.14 piano interrato distinto al N.C.E.U. al foglio29 mappale 2730 **sub.23** cat. C/2 rendita € 17,97 dati di superficie mq 8;
- 4) vano cantina consistenza mq 4 via Arenas n.14 piano interrato distinto al N.C.E.U. al foglio29 mappale 2730 **sub.24** cat. C/2 rendita € 11,98 dati di superficie mq 6;
- 5) vano cantina consistenza mq 7 via A. Stradivari n.1 p.interrato distinto al N.C.E.U. al foglio29 mappale 2730 **sub.31** cat. C/2 rendita € 20,97, dati di superficie mq 9;
- 6) vano cantina consistenza mq 6 via A. Stradivari n.1 p.interrato distinto al N.C.E.U. al foglio 29 mapp. 2730 **sub. 35** cat. C/2 rendita € 17,97dati di superficie mq 8;
- 7) vano cantina consistenza mq 6 via A. Stradivari n.1 p. interrato distinto al N.C.E.U. al foglio 29 mapp. 2730 **sub. 36** cat. C/2 rendita € 17,97, dati di superficie mq 8;
- 8) vano cantina consistenza mq 5 via A. Stradivari n.1 p. interrato distinto al N.C.E.U. al foglio 29 mapp. 2730 **sub. 37** cat. C/2 rendita € 14,98, dati di superficie mq 7;
- 9) autorimessa consistenza mq 9 via Is Arenas n.16C piano terra distinto al N.C.E.U. al foglio 29 mappale 2730 **sub. 39** cat. C/6 rendita € 15,80, dati di superficie mq 9;
- 10) autorimessa consistenza mq 12 via Is Arenas n.16C piano terra distinto al N.C.E.U. al foglio 29 mappale 2730 **sub. 51** cat. C/6 rendita € 21,07, dati di superficie mq 12;
- 11) autorimessa consistenza mq 21 via Is Arenas n.16C piano terra distinto al N.C.E.U. al foglio 29 mappale 2730 **sub. 52** cat. C/6 rendita € 36,87 dati di superficie mq 21;



12) autorimessa consistenza mq 18 via Is Arenas n.16C piano terra distinto al N.C.E.U. al foglio 29 mappale 2730 **sub. 53** cat. C/6 rendita € 31,61, dati di superficie mq 18;

13) area urbana consistenza mq 63 via Is Arenas n.16C p.terra distinto al N.C.E.U. al fg. 29 mapp. 2730 **sub. 66 (ex sub.54)** cat. F/1 dati di superficie mq 63 ;

14) area urbana consistenza mq 35 via Is Arenas n.16C p. terra distinto al N.C.E.U. al fg. 29 map.2730 **sub. 67 (ex sub.55)** cat. F/1 dati di superficie mq 35.

Si allegano l'elenco dei subalterni-accertamento della proprietà immobiliare urbana (All.5), le visure per soggetto e le storiche dei beni pignorati (All.7,8), le planimetrie catastali dei beni pignorati (All.3), gli elaborati planimetrici del 25/05/2007 e del 13/11/2019 (ultima planimetria in atti) (All.4) e l'estratto di mappa (All.6).



#### **QUESITO N° 4**

La descrizione dei beni ed i dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento, notificato dall'ufficiale Giudiziario di Cagliari in data [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del territorio di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] e Reg. Part. n. [REDACTED] corrispondono alla descrizione attuale dei beni.

#### **QUESITO N° 5**

Le planimetrie catastali dei beni pignorati corrispondono, nei limiti delle tolleranze di legge, allo stato attuale.

#### **QUESITO N° 6**

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni pignorati ricade all'interno della zona urbanistica B2 del vigente Piano Urbanistico Comunale di Quartu Sant'Elena.

I beni oggetto di pignoramento, così come rilevati dal CTU ed evidenziati nella planimetrie di progetto e nell'elaborato planimetrico allegati alla presente relazione (All.31,32), fanno parte di un fabbricato che è articolato su quattro piani fuori terra e un piano interrato. Il fabbricato ha due scale condominiali (una sulla via Antonio Stradivari e una sulla via Is Arenas) e un cortile, con accesso carraio dalla via Is Arenas, in cui sono presenti posti auto scoperti e due aree urbane. I beni oggetto del pignoramento sono quattordici, in particolare n. 4 cantine ubicate nel piano interrato con accesso dalla scala di via Antonio Stradivari (C/2 sub. 31, 35, 36, 37), n. 4 cantine ubicate nel piano interrato con accesso dalla scala di via Is Arenas (C/2 sub. 21, 22, 23, 24), n. 4 posti auto scoperti ubicati nel cortile con accesso carraio dalla via Is Arenas (C/6 sub. 39, 51, 52, 53) e n. 2 aree urbane (F/1 sub. 66, 67) ubicate nel sopraccitato cortile. Le aree urbane sono ubicate nel cortile con accesso dal cancello carraio sulla via Is Arenas, in particolare l'area urbana (sub. 66) ha un ulteriore accesso da un cancello pedonale situato sotto il porticato sulla via Is Arenas.

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni pignorati è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 6 in data 10/01/2001 rilasciata dal Sindaco del Comune di Quartu Sant'Elena alla Società ' [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione e negozi (All.33); con Concessione Edilizia di variante n.203 del



10/10/2003 rilasciata alla società alla Società [redacted] per cambio di destinazione d'uso da "Residenziale e Commerciale" ad "Attrezzatura Socio-Sanitaria di scala urbana-Residenza per Anziani"(All.34); con Concessione Edilizia di variante n.50 del 22/03/2006 rilasciata alla Società [redacted] (volutrata in data 07/07/2006 [redacted] per cambio di destinazione d'uso da "Attrezzatura Socio-Sanitaria di scala urbana-Residenza per Anziani" a "Residenziale e Commerciale ed Artigianale" (All.35); con Concessione Edilizia di variante n.147 del 01/10/2007 rilasciata [redacted] per alcune modifiche dimensionali nella suddivisione interna delle unità immobiliari, per modifica alla sagoma esterna, per variazioni alle dimensioni degli infissi e alcune soluzioni architettoniche di prospetto del fabbricato ad uso residenziale e commerciale (All.36). In data 30/03/2006 con Atto di Compravendita (Rep. [redacted] la Società [redacted] stato venduto [redacted] [redacted] un terreno edificabile con entrostante fabbricato in principio di costruzione (fondazioni e struttura) dichiarando che non sono state eseguite opere che richiedevano domanda di concessione in sanatoria (All.37).

La Comunicazione dei lavori, con riferimento alla Concessione Edilizia di variante n. 50/2006 e Concessione Edilizia di variante n.147/2007, riporta come termine dei lavori il 21/09/2007 (Prot. 0040714 del 26/09/2007) (All.38).

Per il fabbricato è stata presentata la dichiarazione di agibilità (Prot. 17809 del 22/03/2010), il Comune ha espresso parere favorevole in data 07/04/2010 (All.39).

Le planimetrie di progetto dei beni pignorati corrispondono, nei limiti delle tolleranze di legge, allo stato attuale.

#### **QUESITO N° 7**

I beni pignorati costituiscono lotti singoli non frazionabili.

#### **QUESITO N° 8**

I singoli immobili sono pignorati per l'intero.

#### **QUESITO N° 9 e n° 10**

I quattordici beni pignorati, di esclusiva, piena e assoluta proprietà [redacted] [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, risultano liberi.





### **QUESITO N° 11**

Sui beni pignorati non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

### **QUESITO N° 12**

I beni pignorati non sono gravati da censo o uso civico e il diritto sui beni pignorati è la proprietà che non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

### **QUESITO N° 13**

Per la valutazione del bene si è fatto riferimento, per quanto possibile, agli standard di stima internazionali (IVS) secondo i quali *“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato. Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come *“il più probabile”*, cioè si tratta dell’ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi: il valore cui si è approdati è, fatta salva un’oscillazione d’errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione. Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l’utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di: compravendita, in parte nell’espropriazione, nella divisione ereditaria, nella *“prima”* asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere. Ma deve comunque essere evidenziato che trattasi del *“più probabile”* valore di mercato a sottolineare l’alea di incertezza non trascurabile che il valore di vendita possa essere uguale al valore di mercato in precedenza stimato.

Il principio dell’Ordinarietà.



Nella determinazione del valore di mercato ci si deve attenere al principio dell'ordinarietà: si tratta cioè di considerare fatti, circostanze, condizioni, persone e ipotesi ordinarie: non si devono cioè valutare circostanze eccezionali temporanee ma quelle condizioni che si verificano normalmente e continuamente. Il bene economico oggetto di stima deve essere considerato e studiato, non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali e continuative. Ne consegue, pertanto, che l'aggettivo «ordinario» riferito al prezzo, o al costo di produzione, al profitto o allo stesso imprenditore assume, nell'ambito della disciplina estimativa, il significato statistico di «più frequente».

Il principio dell'Unicità.

Un altro principio da evidenziare è quello dell'unicità del bene: ogni bene oggetto di stima è unico. Ciò significa che il valore previsto, determinato mediante il confronto con altri beni, è sempre e solo prossimo al valore non potendo definire il valore di mercato. Tanto più il bene avrà requisiti di unicità tanto maggiore sarà la difficoltà ad individuare il valore di mercato. L'attività estimativa pertanto ha la sua ragion d'essere nella ricerca del più probabile valore del bene senza che ciò garantisca che il prezzo al quale sarà scambiato coinciderà con la sua previsione: il prezzo appartiene alla sfera economica mentre il valore appartiene alla sfera dei giudizi. Si è fatto inoltre riferimento alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Il giudizio di stima in rapporto alle dimensioni.

Le dimensioni complessive o la quantità di un bene economico oggetto di stima finiscono col condizionare senza dubbio il giudizio di valore unitario che si intende esprimere: in generale all'aumentare della quantità si riduce il costo unitario di produzione e, conseguentemente, l'offerente ha interesse a ridurre il prezzo unitario allo scopo di rientrare al più presto e con minori rischi, dell'intero capitale impiegato. In secondo luogo cresce anche l'ammontare finanziario che occorrerà per l'acquisto e, inevitabilmente, si riduce il numero di coloro che possono accedere a tale importo di spesa. In alcuni casi si verifica che dallo schema classico monopolistico (un venditore - molti acquirenti) si passa allo schema di monopolio bilaterale (un offerente - un acquirente) in cui chi chiede di comprare ha di certo



maggiori possibilità di ridurre a suo favore il prezzo d'offerta. Nell'ambito delle valutazioni operate si è tenuto conto di tale aspetto data la particolarità di alcuni dei beni ed il loro valore complessivo.

L'analisi del contesto storico.

Come detto però le valutazioni devono essere operate con riferimento all'attuale periodo storico, caratterizzato dalla recessione del mercato immobiliare, e per la maggior parte dei beni in un'area geografica della Sardegna (Quartu Sant'Elena): ciò, in questi casi, determina l'impossibilità di applicare rigorosamente le metodologie estimative previste dall'IVS quali il Market Comparison Approach, non potendo determinare atti di vendita per beni simili. In generale infatti il confronto viene operato sulla base della comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e più propriamente sulla base di parametri quali quelli:

di natura fisica e geometrica, quali la superficie a mq per il residenziale, l'ubicazione nel contesto cittadino, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base;

di natura merceologica e tecnologica, quali i materiali impiegati nella costruzione, le finiture, le soluzioni tecnologiche utilizzate per le strutture e gli impianti, grado di utilità, stato di manutenzione;

di natura economica e produttiva, quali le destinazioni d'uso, gli indici di edificabilità, vincoli conseguenti alla locazione. Si opera poi il confronto sulla base della scala dei prezzi storici di mercato in epoca non molto remota alla data di valutazione. Come detto, nella maggior parte dei casi la presente valutazione non trova un mercato vivace che consenta la costruzione della scala dei prezzi cui fare riferimento per le caratteristiche dei beni.

Per tale motivo si è deciso di operare, adottando come detto, il criterio di stima sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali con riferimento ad un mercato "medio". In relazione a ciò la sottoscritta ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da



professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari, banche dati, consulente immobiliare edito da Il Sole 24 Ore e banca dati OMI.

Si precisa infine che il valore del bene è stato determinato considerando una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene che dovrà essere venduto.

Come detto nella premessa, per la determinazione del più probabile valore del bene, la sottoscritta ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali.

Il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie commerciale (dati di superficie riportati nella visura catastale), data dalla somma della superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali secondo le Norme UNI 10750/2005 – UNI EN 15733/2011, e dalle quote percentuali relative alle superfici delle pertinenze.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di unità immobiliari di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nella zona del Comune di Quartu Sant'Elena via Is Arenas- via A. Stradivari, con grado di finitura simile, oscilla per le cantine intorno a 850,00 €/m<sup>2</sup>, per i posti auto scoperti intorno a 500,00 €/m<sup>2</sup> e aree urbane intorno a 165,00 €/m<sup>2</sup>. Per le cantine si è considerato un importo minore in quanto si è tenuto conto dell'ubicazione nel piano interrato e quindi privi di areazione (vasistas).

Nella tabella sottostante (Tabella B) si riportano i valori degli immobili oggetto del pignoramento, per alcune cantine viene sottratto l'importo necessario per il risanamento delle murature per umidità di risalita (lavorazione da effettuarsi: rimozione battiscopa e intonaco per un'altezza di 1m, posa di intonaco tipo Biocalce, tinteggiatura idonea all'intonaco e posa nuovo battiscopa). Importo lavorazione per risanamento muratura 54,00 €/mq+ 22% (IVA)= 66,00 €/mq circa.



**TABELLA B - VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

	A	B	C	D	E	F
<b>Beni pignorati</b>	<b>Dati di superficie (da visura catastale) (mq)</b>	<b>Prezzo di mercato (€/mq)</b>	<b>Valore immobile (Euro)</b>  <b>AxB</b>	<b>Importo lavori da sottrarre (Euro)</b>	<b>Valore immobile con decurtazione lavori (Euro)</b> <b>C-D</b>	<b>Valore immobile arrotondato (Euro)</b>
<b>Piano interrato</b>						
<b>Cantine via A. Stradivari n. 1</b>						
Cantina sub. 31	9	800,00	7.200,00	-	7.200,00	<b>7.200,00</b>
Cantina sub. 35	8	800,00	6.400,00	627,00	5.773,00	<b>5.800,00</b>
Cantina sub. 36	8	800,00	6.400,00	627,00	5.773,00	<b>5.800,00</b>
Cantina sub. 37	7	800,00	5.600,00	541,20	5.058,80	<b>5.100,00</b>
<b>Cantine via Is Arenas n. 14</b>						
Cantina sub. 21	10	800,00	8.000,00	-	8.000,00	<b>8.000,00</b>
Cantina sub. 22	6	800,00	4.800,00	-	4.800,00	<b>4.800,00</b>
Cantina sub. 23	8	800,00	6.400,00	646,80	5.753,20	<b>5.800,00</b>
Cantina sub. 24	6	800,00	4.800,00	511,50	4.288,50	<b>4.300,00</b>
<b>Piano terra</b>						
<b>via Is Arenas n.16C</b>						
<b>Posti auto scoperti</b>						
Posto auto scoperto sub.39	9	500,00	4.500,00	-	4.500,00	<b>4.500,00</b>
Posto auto scoperto sub.51	12	500,00	6.000,00	-	6.000,00	<b>6.000,00</b>
Posto auto scoperto sub.52	21	500,00	10.500,00	-	10.500,00	<b>10.500,00</b>
Posto auto scoperto sub.53	18	500,00	9.000,00	-	9.000,00	<b>9.000,00</b>
<b>Aree urbane</b>						
Area urbana sub. 66	63	165,00	10.395,00	-	10.395,00	<b>10.400,00</b>
Area urbana sub. 67	35	165,00	5.775,00	-	5.775,00	<b>5.800,00</b>



## QUESITO N° 14

Le spese di gestione del bene sono quelle relative alla normale manutenzione ordinaria del bene che possono assumersi per le cantine e posti auto in circa 100 €/anno e per le aree urbane in 150 €/anno.

La situazione contabile del debitore nei confronti del Condominio del fabbricato in cui sono ubicati i beni pignorati e le spese relative all'esercizio ordinario, a seguito della documentazione trasmessa dall'amministratore del Condominio rag. Giraldi a mezzo PEC in data 21/08/2023 (All.42), sono state riportate nella tabella C.

**TABELLA C**

A	B	C	D	E	F	G (E+F)	H
<b>Beni pignorati</b>	<b>Dati di superf. (vis. cat.) (mq)</b>	<b>N. interni Cond. Stradivari</b>	<b>Debiti esercizi precedenti (rif. tab. consuntivo 2021- Saldi di fine es. prec.)</b>	<b>rendiconto esercizio ordinario 2021 (approvato)</b>	<b>bilancio preventivo es. ordinario 2022 (da approvare)</b>	<b>Totale 2021-22 (Euro)</b>	<b>spese esercizio ordinario (Euro)</b>
<b>Piano interrato</b>							
<b>Cantine via Stradivari n. 1</b>							
Cantina sub. 31	9	0132	<b>155,01</b>	27,58	42,18	<b>69,76</b>	<b>27,58</b>
Cantina sub. 35	8	0136	<b>137,67</b>	24,50	37,48	<b>61,98</b>	<b>24,50</b>
Cantina sub. 36	8	0137	<b>137,67</b>	24,50	37,48	<b>61,98</b>	<b>24,50</b>
Cantina sub. 37	7	0138	<b>110,45</b>	19,67	30,07	<b>49,74</b>	<b>19,67</b>
<b>Cantine via Is Arenas n. 14</b>							
Cantina sub. 21	10	0125	<b>166,39</b>	39,20	65,40	<b>104,60</b>	<b>39,20</b>
Cantina sub. 22	6	0124	<b>97,75</b>	23,03	38,49	<b>61,52</b>	<b>23,03</b>
Cantina sub. 23	8	0123	<b>128,64</b>	30,33	50,69	<b>81,02</b>	<b>30,33</b>
Cantina sub. 24	6	0122	<b>88,80</b>	20,94	35,00	<b>55,94</b>	<b>20,94</b>
<b>Piano terra</b>							
<b>Posti auto scoperti</b>							
Posto auto sub.39	9	011	<b>172,70</b>	34,43	47,86	<b>82,29</b>	<b>34,43</b>
Posto auto sub.51	12	0113	<b>212,91</b>	42,46	59,01	<b>101,47</b>	<b>42,46</b>
Posto auto sub.52	21	0114	<b>363,68</b>	72,54	100,81	<b>173,35</b>	<b>72,54</b>
Posto auto sub.53	18	0115	<b>212,91</b>	42,46	59,01	<b>101,47</b>	<b>42,46</b>
<b>Aree urbane</b>							
Area urbana sub. 66	63	0116	<b>1200,65</b>	239,46	332,79	<b>572,25</b>	<b>239,46</b>
Area urbana sub. 67	35	0117	<b>636,82</b>	127,01	176,51	<b>303,52</b>	<b>127,01</b>



### **QUESITO N° 15**

Il CTU ha predisposto la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e degli altri dati necessari alla procedura (All.40).



## **INVIO ELABORATO PERITALE ALLE PARTI**

Il 23 agosto 2023 il CTU ha inviato al creditore procedente la propria relazione e gli allegati in essa citati al seguente indirizzo di posta elettronica certificata:

Il 23 agosto 2023 il CTU ha inviato al Custode Giudiziario la propria relazione e gli allegati in essa citati al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: [giustizia.ivgcagliari@pec.it](mailto:giustizia.ivgcagliari@pec.it).

Il 23 agosto 2023 il CTU ha inviato alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari la propria relazione e gli allegati in essa citati al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: [esecuzioni.immobiliari.tribunale.cagliari@giustiziacert.it](mailto:esecuzioni.immobiliari.tribunale.cagliari@giustiziacert.it) in quanto non risulta agli atti che il debitore [REDACTED] [REDACTED] abbia effettuato la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione.

Il 23 agosto 2023 il CTU ha inviato al debitore [REDACTED] a mezzo Raccomandata 1 con prova di consegna, la propria relazione, a esclusione dei 42 allegati, al seguente indirizzo : [REDACTED]

In data 23/08/2023 il CTU ha richiesto, a mezzo PEC, alla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari la possibilità di inviare all'esecutato esclusivamente il proprio elaborato e depositare, a mezzo PEC, gli allegati in Cancelleria che ha confermato, a mezzo PEC e in stessa data, di procedere in tal senso (All.43).





## **ALLEGATI**

Si producono quale parte integrante della relazione:

- All.1** Atto di pignoramento immobiliare (docum. acquisita dal Tribunale);
- All.2** Nota di trascrizione del pignoramento;
- All.3** Planimetrie catastali dei beni pignorati;
- All.4** Elaborati planimetrici del 25/05/2007 e del 13/11/2019;
- All.5** Elenco dei subalterni-accertamento della proprietà immobiliare urbana;
- All.6** Estratto di mappa;
- All.7** Visure per soggetto dei beni pignorati;
- All.8** Visure storiche dei beni pignorati;
- All.9** PEC convocazione per primo sopralluogo e ricevute consegna/mancata cons.;
- All.10** PEC Comune di Selargius richiesta acquisizione certificato di residenza del Sig. [REDACTED] di stato civile e, se coniugato, il certificato di matrimonio;
- All.11** PEC Comune di Quartu Sant'Elena richiesta acquisizione certificato di residenza del Sig. [REDACTED] di stato civile e, se coniugato, il certificato di matrimonio;
- All.12** Raccomandata 1 con prova di consegna inviata [REDACTED] (convocazione per il primo sopralluogo e allegati);
- All.13** [REDACTED]
- All.14** PEC con allegato Certificato contestuale anagrafico di matrimonio, anagrafico di nascita e di residenza del Sig. [REDACTED]
- All.15** Certificato di residenza del Sig. [REDACTED]
- All.16** Raccomandata 1 con prova di consegna inviata ai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] (convocazione per il primo sopralluogo e allegati);
- All.17** Verbale primo sopralluogo del 02/09/2022;
- All.18** Ispezione ipotecaria acquisita in data 09/09/2022;
- All.19** PEC inviata all'amministratore del Condominio geom. Alberto Giraldi per la richiesta degli eventuali importi a debito [REDACTED];



- All.20** Racc. 1 restituite per compiuta giacenza [REDACTED];
- All.21** PEC convocazione secondo sopralluogo e ricevute consegna/mancata cons.;
- All.22** Raccomandata 1 con prova di consegna inviata [REDACTED] per convocazione secondo sopralluogo e restituzione per compiuta giacenza;
- All.23** PEC convocazione secondo sopralluogo e ricevute consegna;
- All.24** Verbale secondo sopralluogo del 16/02/2023;
- All.25** PEC con ricevute di consegna e Racc.1 (prova di consegna) [REDACTED] [REDACTED] per convocazione terzo sopralluogo;
- All.26** PEC inviata all'amministratore del Condominio rag. Andrea Giraldi per la richiesta degli eventuali importi a debito [REDACTED] già richiesti;
- All.27** Verbale terzo sopralluogo del 24/07/2023;
- All.28** Ricevuta prova di consegna della Racc.1 inviata [REDACTED];
- All.29** Ispezione ipotecaria acquisita in data 08/08/2023;
- All.30** PEC inviata all'amm. Condominio per sollecito consegna documenti;
- All.31** Planimetrie (piano interrato e cortile) con individuazione dei beni pignorati da parte del CTU;
- All.32** Elaborato planimetrico con individuazione dei beni pignorati da parte del CTU;
- All.33** Concessione Edilizia n.6 del 10.01.2001;
- All.34** Concessione Edilizia di variante n.203 del 10.10.2003;
- All.35** Concessione Edilizia di variante n.50 del 22.03.2006;
- All.36** Concessione Edilizia di variante n.147 del 01.10.2007;
- All.37** Atto di compravendita da LUI e MAR S.r.l. a [REDACTED];
- All.38** Comunicazione fine lavori;
- All.39** Dichiarazione di agibilità e parere favorevole;
- All.40** Check list;
- All.41** PEC ricevuta dall'amm. rag. Andrea Giraldi;
- All.42** Documentazione allegata alla PEC del 21/08/23 trasmessa dal rag. Giraldi.
- All.43** PEC inviata alla Cancelleria del Tribunale di Cagliari e ricevuta in risposta dalla stessa.



## CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 58 pagine e corredata dagli allegati precedentemente elencati.

Cagliari, 23 Agosto 2023

## IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Silvia Carta

