

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.ES 472/2013

Promossa da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Silvia Cocco

C.T.U.: Ing. Riccardo Todde

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE PERITALE

Premesso che: con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco del 15.02.2024, il sottoscritto ing. Riccardo Todde, nato a Cagliari il 04.09.1971 e residente a Dolianova in Via Caterina Manca, 32 (CA), regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4470 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a prestare giuramento di bene e fedelmente adempiere al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità, mediante comunicazione da inviare a mezzo pec.

In data 28.02.2024 infatti, prestava giuramento di rito mediante comunicazione trasmessa telematicamente tramite caricamento sul portale informatico procedure.it. Con la sopra citata ordinanza, la Dott.ssa Silvia Cocco ha provveduto renderlo edotto sulla natura dell'incarico, formulando i seguenti capi di consulenza:

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 delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

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

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante 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 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

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

5. proceda – prima di tutto – all'accatastamento dei fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. Immobili fantasma), salvo che siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; provveda 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 interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 o "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo, la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità 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 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 PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) invii, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazioni al proprio elaborato;



e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dei dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";

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

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



0. PREMESSA

Tutto ciò premesso io sottoscritto, previa acquisizione dell'apposito fascicolo avvenuta in data 01.03.2024, avvenuta in seguito al necessario giuramento effettuato tramite caricamento sul portale informatico "Procedure.it", in data 05.03.2024, ho proceduto, prima di ogni altra attività, alla trasmissione tramite raccomandata A/R all'esecutato, Sig. parte debitrice, nato a Cagliari il 29.07.1973, dell'apposita informativa per il debitore, avvenuta a mezzo raccomandata A/R. Tale raccomandata, a causa della irreperibilità della parte debitrice, come rappresentato da Poste Italiane, non è stata recapitata alla stessa parte debitrice. Successivamente la stessa informativa per il debitore è stata consegnata al Sig. parte debitrice dal sottoscritto in sede di accesso all'immobile pignorato.

Si riporta di seguito la verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., con la quale il sottoscritto ha potuto accertare la presenza, nel relativo fascicolo, del certificato notarile attestante le risultanze della visura catastale e del registro immobiliare, afferente il bene immobile oggetto di pignoramento, oltre alla cronistoria ventennale dei trasferimenti di proprietà dei medesimi beni, dalla quale emerge la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento come risulta dalla documentazione agli atti, è ubicato nel Comune di Iglesias in Vicolo Stretto n. 12 e consiste in:

- abitazione di tipo popolare sita al piano terzo, della consistenza di vani 3,50, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Iglesias Sez. Urb. L al Foglio 1, particella 266, subalterno 12, cat. A4 cl. 1 corrispondente al catasto terreni del Comune di Iglesias al Foglio 951 particella 266.

Si riporta inoltre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli inerenti all'immobile oggetto del presente pignoramento, come dedotte sia dai documenti agli atti del fascicolo reperito presso gli Uffici del Tribunale di Cagliari – Ufficio esecuzioni immobiliari R. Es. 472/2013, sia dalla documentazione trasmessa da al sottoscritto in data 30.09.2024 e in data 15.10.2024 dalla parte creditrice, che ha formulato alcune osservazioni in merito all'elaborato peritale:

- iscrizione ipoteca volontaria di euro 120.000,00 presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 27.01.2004, reg. gen. 2703, reg. part. 303, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro già citato, a garanzia di un mutuo di euro 60.000,00 concesso con atto a rogito dr. Enrico Ricetto, nota io in Iglesias, in data 21.01.2004, rep. n. 13599, rinnovata con nota di iscrizione del 15.01.2024 reg. gen. . 1040, reg. part. 82, come risulta dalla documentazione fornita dalla parte creditrice che ha formulato apposita osservazione in merito in data 30.08.2024 (Allegato n. 8).

- trascrizione presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 11.06.2005, reg. gen. 20210, reg. part. 13505, del certificato di denuncia successione

;

- trascrizione presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 04.04.2007, reg. gen. 14013, reg. part. 9623, di una domanda giudiziale di accertamento della proprietà dell'immobile in argomento, datata



05.03.2007 rep. 1/2007, al Tribunale ordinario di Cagliari, sez. di Iglesias, a favore di parte debitrice quale preteso unico erede legittimo di _____ quale pretesa detentrica senza titolo del bene;

- trascrizione pignoramento presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 26.05.2011, reg. gen. 15400, reg. part. 10755, a favore di _____ e contro parte debitrice, in forza di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari in data 17.04.2010, repertorio n. 873/2010, per un debito di 1.570,32 euro risultante da precetto del 20.03.2010, notificato al debitore in data 01.04.2010, avente ad oggetto la quota di proprietà pari a 2/4 pro indiviso;

- trascrizione pignoramento presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 25.09.2013, reg. gen. 23521, reg. part. 1855, a favore di _____, e contro parte debitrice, in forza di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari in data 20.07.2013, repertorio n. 4040/2013, avente ad oggetto la quota di proprietà pari a 2/4 pro indiviso;

- trascrizione atto per causa di morte presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 07.12.2017, reg. gen. 25023, reg. part. 25792, accettazione tacita di eredità del bene immobile sito ad Iglesias al foglio 1 particella 266 sub 12, a favore di parte debitrice

_____ , come risulta dalla documentazione fornita dalla parte creditrice che ha formulato apposite osservazioni in merito in data 30.08.2024 e in data 15.10.2024 (Allegato n. 11).

In data 07.03.2024 e 08.03.2024, tramite il sito internet della Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio provinciale – Territorio, sono state acquisite rispettivamente la visura catastale per soggetto e la planimetria catastale relative al bene immobile oggetto del pignoramento in argomento (Allegato n. 3).

Inoltre, in data 16.03.2024, tramite apposita mail di pec inviata sia all'Ufficio Urbanistica, sia all'Ufficio Anagrafe del Comune di Iglesias (prot. Ingresso Comune n. 12941), sono stati richiesti rispettivamente i documenti relativi alla pratica edilizia del bene oggetto del presente pignoramento, il certificato di stato civile dell'esecutato e, nell'ipotesi che lo stesso esecutato fosse coniugato, il relativo certificato di matrimonio.

Relativamente alla citata richiesta di accesso agli atti, in data 18.03.2024 l'Ufficio Anagrafe del Comune di Iglesias ha trasmesso alla pec del sottoscritto, il certificato di stato civile del Sig. parte debitrice (Allegato n. 2), dal quale emerge che la parte esecutata è stata coniugata con la

Successivamente, in data 22.03.2024, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Iglesias ha trasmesso via pec al sottoscritto, una comunicazione di mancato reperimento di qualunque documentazione agli atti inerente alla sopra citata richiesta di accesso agli atti.

Nella stessa data del 22.03.2024, con ulteriore pec inviata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Iglesias, è stata effettuata una ulteriore richiesta di accesso agli atti, completa del dettaglio dell'elenco dei proprietari pregressi del bene pignorato, desunti dalla documentazione contenuta nel fascicolo messo a disposizione del sottoscritto.



In data 16.04.2024, con nota pec del Comune di Iglesias, l'Ufficio Urbanistica ha comunicato al sottoscritto di non avere reperito alcun documento inerente alla ulteriore richiesta di accesso agli atti relativa alla citata richiesta del sottoscritto effettuata in data 22.03.2024.

Infine, in data 18.04.2024, previo appuntamento concordato con un funzionario del Comune di Iglesias – Ufficio Archivio di deposito, il sottoscritto si è recato presso gli Uffici dello stesso Comune, e dopo avere preso visione della documentazione messa a disposizione dell'Ufficio Archivio di deposito, ha acquisito la documentazione relativa alle pratiche edilizie che hanno interessato il bene immobile oggetto del presente pignoramento, di cui alla nota dell'Ufficio Archivio di deposito di comunicazione evasione istanza prot. n. 108/24 (Allegato n. 1), e segnatamente:

- elaborati di progetto e relativa Concessione per la esecuzione di opere edilizie n. 247 del 06.12.1988 del Comune di Iglesias per la “ristrutturazione in recupero edilizio di fabbricato esistente”, sull'immobile distinto in catasto fabbricati al foglio L/1 particella n. 266 in Iglesias Vico Stretto,

in seguito alla presentazione di apposita istanza in data 17.01.1987
prot. gen. 8478 (Allegato n. 1.1);

- elaborati di progetto e relativa Autorizzazione edilizia n. 71 del 23.04.1999, rilasciata dal Comune di Iglesias – V Settore – Servizio Urbanistica, Edilizia Pubblica e Privata, Pianificazione e Gestione del Territorio, Ambiente –

per “l'esecuzione delle opere previste nell'allegato progetto di cui al Registro delle Pratiche Edilizie n° 134/99”, dei lavori di “installazione di ponteggio sulla pubblica via e la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria straordinaria interne ed esterne da realizzarsi negli immobili ubicati in Iglesias vico Stretto n. 1, distinti in catasto alla Sezione L, Foglio 1, Mappale 266, e ricadenti in zona urbanistica omogenea “A” del vigente PRG”(Allegato n. 1.2);

- elaborati di progetto e relativa Concessione edilizia n. 109 del 10.05.2001, rilasciata dal Comune di Iglesias – V Settore – Servizio Urbanistica, Edilizia Pubblica e Privata, Pianificazione e Gestione del Territorio, Ambiente –

per “l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione interna ed esterna di un fabbricato da realizzarsi negli immobili ubicati in Iglesias vico Stretto n. 1, distinti in catasto alla Sezione L, Foglio 1, Mappale 266, Subalterno 1-2-3-4-5-6-7, e ricadenti in zona urbanistica omogenea “A” del vigente PRG (Allegato n. 1.3);

- elaborati di progetto e relativa Concessione edilizia n. 12 del 10.02.2004, in variante alla sopra citata Concessione n. 109 del 10.05.2001, rilasciata dal Comune di Iglesias – Servizi Tecnici – al

per “l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione interna ed esterna di un fabbricato da realizzarsi negli immobili ubicati in Iglesias vico Stretto n. 1, distinti in catasto alla Sezione L, Foglio 1, Mappale 266, Subalterno 1-2-3-4-5-6-7, e ricadenti in zona urbanistica omogenea “A” del vigente PRG (Allegato n. 1.4);

Di seguito a ciò, in data 22.05.2024 alle ore 15:30 circa, previa comunicazione alla parte debitrice effettuata tramite il contatto telefonico fornito dalla stessa parte debitrice, il sottoscritto si è presentato presso il sito di ubicazione del compendio pignorato effettuando il necessario accesso, dando inizio alle operazioni peritali.



Pertanto alla presenza del Sig. parte debitrice, è stato possibile procedere ad un esame dello stato dei luoghi, alle misurazioni ed ai rilievi necessari per verificarne la consistenza.

Relativamente all'accesso effettuato è stato inoltre redatto apposito verbale (Allegato n. 4).

Infine si è analizzato il mercato immobiliare della zona di ubicazione dell'immobile in questione, oltre alle relative quotazioni, e sulla base di tutti gli elementi acquisiti il sottoscritto ha predisposto la presente relazione.

1. INVIO INFORMATIVA PER IL DEBITORE.

In data 28.02.2024, il sottoscritto ha proceduto, prima di ogni altra attività, alla trasmissione tramite raccomandata A/R all'esecutato, Sig. parte debitrice, dell'apposita informativa per il debitore predisposta dal Tribunale di Cagliari, avvenuta a mezzo raccomandata A/R. Tale raccomandata, a causa della irreperibilità della parte debitrice, come rappresentato da Poste Italiane, non è stata recapitata alla stessa parte debitrice. Successivamente la stessa informativa per il debitore è stata consegnata alla parte debitrice dal sottoscritto in sede di accesso all'immobile pignorato.

2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI.

a) Negli atti del fascicolo relativo alla procedura esecutiva R. Es. 472/2013, il sottoscritto ha potuto verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento.

In particolare è stata verificata la presenza del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi al bene immobile in argomento, oltre alla cronistoria ventennale dei trasferimenti di proprietà degli stessi beni pignorati, dalla quale emerge la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

b) Osservazioni:

Sulla base dei documenti agli atti risultano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli come da elenco sopra riportato nelle premesse.

c) È stata inoltre acquisita dal sottoscritto, presso il sito internet della Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio provinciale – Territorio, la mappa censuaria che consente l'identificazione univoca dei beni immobili oggetto di pignoramento:

visura storica per immobile, N.C.E.U foglio 951 particella 266 sub. 12 Cat. A/4a) nel Comune di Iglesias (Allegato n. 3);

planimetria catastale della relativa all'unità immobiliare sopra citata (Allegato n. 3);

d) Dalla documentazione agli atti del rispettivo fascicolo, risulta che l'atto ultraventennale è già presente nel fascicolo della presente procedura esecutiva, e non risulta trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di



Cagliari, alcun atto di accettazione della eredità relitta da _____ sopraccitato, a favore di: parte debitrice,

A tale proposito si evidenzia altresì che, come risulta dalla documentazione fornita dalla parte creditrice che ha formulato apposita osservazione in merito, in data 30.08.2024 e successivamente in data 15.10.2024 sono stati acquisiti:

- l'istanza dell _____, presentata in nome e per conto dell _____ con la quale è stata richiesta la rinuncia effettuata dai chiamati all'eredità di _____ n base alla quale il Tribunale Ordinario di Cagliari ha certificato che dal registro delle successioni dello stesso Tribunale – Sezione Distaccata del Tribunale di Iglesias, parte II, risulta in data 12.11.2004, relativamente all'eredità relitta dal _____ un atto di rinuncia all'eredità (n. d'ordine 15 , n. del fascicolo 41/04 RAS), resa nanti il Cancelliere _____ risulta (Allegato n. 9);

- la certificazione notarile della certificazione storica ipotecaria e catastale ex art. 567 del Codice di Procedura Civile dello studio notarile del Dott. Vincenzo Pistilli, dalla quale si desume, tra l'altro, l'accettazione tacita di eredità a favore di parte debitrice _____ (Allegato n. 10).

e) Il sottoscritto ha provveduto ad inviare tramite pec in data 16.03.2024 apposita richiesta di accesso agli atti al Comune di Iglesias richiedendo, tra l'altro, il certificato di stato civile e dell'eventuale certificato di matrimonio dell'esecutato, e successivamente, in data 18.03.2024, è stato trasmesso al sottoscritto, via pec, dallo stesso Comune, il certificato di stato civile dell'esecutato, dal quale emerge che la parte esecutata risulta essere stato coniugato con la _____ (Allegato n. 2).

3. ACCESSO E DESCRIZIONE BENI IMMOBILI PIGNORATI

Di seguito si riporta la descrizione e la consistenza del bene oggetto di pignoramento, in base a quanto è stato possibile accertare a seguito del sopralluogo effettuato e dei rilievi in sito, come risulta dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione e relativo al giorno 22.05.2024 (Allegato n. 4).

L'appartamento distinto al foglio 951 mapp. 266 sub. 12 Cat. A/4a) del N.C.E.U. in argomento, sito nel Comune di Iglesias, e precisamente nella Vico Stretto n. 1, è costituito da un appartamento al piano terzo di un edificio costituito di cinque piani fuori terra, il medesimo appartamento si sviluppa quindi su un unico livello al piano terzo; l'accesso allo stabile pignorato è assicurato dall'ingresso sullo stesso Vico Stretto n. 1, sulla quale è presente un apposito portoncino di ingresso in legno.

Il fabbricato nel quale è ubicato il bene immobile oggetto di pignoramento è dotato di una scala interna in muratura rivestita in piastrelle in lastre di granito, alla quale si accede direttamente dal portoncino di ingresso presente sulla Via Vico Stretto n. 1, tramite un pianerottolo di ridotte dimensioni; tramite tale scala costituita complessivamente da sei rampe di scale costituite da 6 gradini ciascuna.



Il bene oggetto di pignoramento in argomento, la cui ultima modifica è stata autorizzata nel 2004, è stato realizzato tramite struttura a muratura portante, e la copertura è costituita da solaio di tipo misto latero-cemento dotata di travetti prefabbricati in cls armato e pignatte in laterizio;

il solaio di copertura dell'edificio è a falda inclinate dotato di manto impermeabilizzante e manto di copertura in tegole.

Le pareti interne dello stabile risultano rifinite con intonaco civile e tinteggiatura lavabile, mentre le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con tempera resistente e impermeabile in colore consono per l'esterno.

Le condizioni generali di conservazione dell'immobile sono più che buone; si tratta quindi di un appartamento, ubicato nel centro storico di Iglesias nella Via Vico Stretto n. 1, dotato quindi di servizi pubblici e privati e negozi.

L'immobile in argomento presenta quindi una condizione generale dello stato di conservazione ed uso più che buona.

Si riporta di seguito una descrizione di dettaglio dell'immobile oggetto del presente pignoramento:

le pavimentazioni sono realizzate in parte in piastrelle di gres monocottura 40 x 40 cm.

E' presente un bagno interno all'appartamento, le cui pareti sono rivestite con piastrelle ed in particolare per quanto riguarda la dotazione, sono presenti: wc, bidet, lavandino, box doccia; l'acqua calda sanitaria è prodotta tramite uno scaldabagno elettrico ubicato nello stesso bagno.

Gli impianti idrico ed elettrico, quest'ultimo dotato di apposita messa a terra, sono incassati nella muratura; gli infissi interni sono in legno di colore marrone, così come quelli esterni che sono in legno pvc e che però non presentano doppi vetri per il taglio termico.

Per quanto attiene allo smaltimento delle acque reflue, si riferisce che il loro deflusso è convogliato alla rete fognaria pubblica.

L'appartamento oggetto del presente pignoramento è ubicato al terzo piano di uno stabile che affaccia alla Via Vico Stretto n. 1 ad Iglesias, presenta un'altezza interna di circa 2,70 m (tranne che per quanto attiene al disimpegno di ingresso che presenta un'altezza netta di circa 2,00 m); è presente un impianto di riscaldamento/raffreddamento centralizzato, ubicato nel controsoffitto del disimpegno di ingresso all'appartamento.

La distribuzione interna dei vani è tale per cui dall'ingresso principale dell'appartamento, che affaccia al pianerottolo del piano terzo del fabbricato in argomento (raggiungibile dopo avere percorso sei rampe di scale), si accede: ad un ridotto disimpegno/ingresso dotato di n. 4 porte, oltre a quella di accesso all'immobile, dalle quale si accede rispettivamente: alla cucina, al bagno, alla camera singola ed alla camera matrimoniale dell'appartamento.

A tale disimpegno di superficie pari a circa 3,00 m2 calpestabili, affacciano pertanto: la cucina di circa 10,00 m2 netti, il bagno di circa 5,00 m2 netti, la camera singola di circa 11,00 m2 netti e la camera matrimoniale di



circa 16 m2 netti. Tutti gli ambienti dell'appartamento sono dotati di almeno una finestra, nella cucina è presente anche una portafinestra con relativo balcone.

La zona giorno è quindi costituita dalla cucina, separata dalla zona notte dal disimpegno di ingresso già citato.

Si riporta appresso un quadro riepilogativo con il dettaglio delle superficie nette calpestabili in m2 degli ambienti che compongono l'immobile di che trattasi:

Cucina	10,00
Disimpegno/ingresso	3,00
Bagno	5,00
Camera singola	11,00
Camera matrimoniale	16,00
Totale superficie netta	45,00
balcone	1,50

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale in m2 per l'immobile in esame:

sup. coperte	sup. effettiva [m2]	% di incidenza [m2]	sup. commerciale [m2]
Sup_1: sup. calpestabile + pareti divisorie interne	47,20	100	47,20
Sup_2: sup. pareti perimetrali (max. 10% della sup. _1)	4,72	100	4,72
(A) Totale sup. coperta			51,90
sup. scoperta			
Sup_3: sup. balcone	1,50	35	0,52
(B) Totale sup. scoperta max 30 % di (A)			0,52



Sup. Commerciale Totale (A+B)			52,50

Non ci sono pertinenze e/o accessori di uso esclusivo.

L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Iglesias al foglio 1 mappale 266 (come da visura storica per immobile del 21.03.2024 - Allegato n. 3).

I confini attuali del bene sono i seguenti: altra Ditta, Vico Stretto, Piazza Canavera, Via Manno.

4. CONFORMITÀ DESCRIZIONE BENI

I beni che costituiscono il presente compendio pignorato consistono, come riportato nel relativo atto di pignoramento, in un appartamento al piano terzo di un fabbricato sito nel Comune di Iglesias, sito in Vico Stretto n. 1, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1, particella 266 sub. 12 Cat. A/4, consistenza vani 3,5.

Si rileva, altresì, che in esito all'esame della relazione notarile ipocatastale di cui al fascicolo relativo alla presente procedura esecutiva, emerge che il numero civico dell'immobile pignorato risulta il n.12 della via denominata "Vicolo Stretto" nel centro storico di Iglesias al piano terzo dell'immobile ivi ubicato, distinto al Catasto Fabbricati al foglio n. 1 mappale 266.

Tale riferimento al numero civico 12 è peraltro riportato anche nella visura catastale storica (Allegato n. 3)

Pertanto, dal confronto tra la documentazione del presente pignoramento e quella acquisita dal sottoscritto anche in seguito all'accesso effettuato nell'immobile pignorato, si può affermare che i dati riportati nel rispettivo fascicolo non sono del tutto conformi a quelli attuali, ma consentono l'individuazione del bene pignorato.

Infatti il civico n. 12 non ha mai identificato l'immobile, ma l'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Iglesias sito n Vico Stretto n. 1, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1, particella 266 sub. 12 Cat. A/4, consistenza vani 3,5 oggetto di pignoramento, risulta ubicato al civico n. 1.

5. AGGIORNAMENTI CATASTALI

I beni immobile oggetto della presente stima, sono attualmente accatastati come riportato nei documenti di cui all'Allegato n. 3 (Planimetrie catastali) e non si rende pertanto necessario procedere con alcun aggiornamento dei dati catastali, a parte il numero civico dell'immobile per le ragioni sopra riportate.

6. UTILIZZO URBANISTICO PREVISTO E CONFORMITÀ EDILIZIA



Con riferimento al bene immobile oggetto di pignoramento censito nel N.C.E.U. di Iglesias come già riferito in precedenza, si evidenzia che il medesimo risulta ubicato in zona A – Centro Storico, del PUC dello stesso Comune di Iglesias.

Il bene immobile oggetto di pignoramento, costituito da un fabbricato di civile abitazione, è stato oggetto di ristrutturazione e recupero edilizio nel 1988, oltre che delle opere eseguite in seguito al rilascio delle relative autorizzazioni edilizie del 1999, 2001 e del 2004, con le condizioni di cui agli atti abilitativi costituiti dalle concessioni edilizie riportate in precedenza.

Si evidenzia che, in esito sia alla richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Iglesias, sia all'accesso all'immobile eseguito dal sottoscritto, non è stata acquisita alcuna dichiarazione di abitabilità dell'immobile in esame.

Come già riferito nelle premesse, è stato possibile rintracciare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias, le autorizzazioni e le concessioni relative all'immobile di civile abitazione oggetto del presente pignoramento.

Dal confronto tra la documentazione acquisita agli atti del sottoscritto e le risultanze dei rilievi effettuati durante l'accesso all'immobile pignorato, si può affermare che, allo stato attuale, l'immobile non presenta alcun abuso edilizio.

7. FORMAZIONE LOTTI

In merito alla possibilità di vendere il bene pignorato in esame in più lotti, si rappresenta quanto segue.

Il fabbricato di civile abitazione in argomento, come risulta dalla documentazione relativa al fascicolo di cui alla presente procedura esecutiva, è stato pignorato per intero, e risulta di proprietà del Sig. parte debitrice per i 2/4, del Sig. er 1/4.

A tale proposito si evidenzia che, come riferito al sottoscritto dal Sig. parte debitrice in sede di sopralluogo al bene immobile pignorato, la è venuta a mancare, pertanto le quote di proprietà dovrebbero essere pari ai 5/8 del Sig. parte debitrice, e 3/8 per il .

Si evidenzia altresì che, in seguito ad alcune osservazioni in merito al presente elaborato peritale, formulate dalla parte creditrice in data 30.09.2024, sono stati acquisiti dal sottoscritto alcuni documenti (Allegati nn. 8, 9, 10, 11), dai quali si desume che l'attuale proprietario dell'immobile oggetto del presente pignoramento è il Sig. parte debitrice.

A prescindere da quanto sopra riportato si evidenzia che, il bene immobile in argomento potrà essere venduto esclusivamente in unico lotto, si tratta, infatti, di un appartamento sito al piano terzo di un fabbricato di cinque livelli fuori terra che affaccia al Vico Stretto n. 1 del Comune di Iglesias, così come finora descritto.

Appare pertanto fattibile esclusivamente la vendita in unico lotto, in considerazione della sua consistenza.

Pertanto non è necessario provvedere, secondo il parere del sottoscritto C.T.U., alla formazione di nuovi confini ed alla redazione di ulteriori frazionamenti del bene pignorato.



8. COMPROPRIETARI

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dall'apposito fascicolo, è pignorato per intero e risulta di proprietà: del Sig. parte debitrice per la quota di proprietà pari a 2/4 pro indiviso, di _____ per la quota di proprietà pari a 1/4 pro indiviso, per la quota di proprietà pari a 1/4 pro indiviso.

Si mette in evidenza infatti che, come riportato nella relazione notarile ipocatastale di cui al fascicolo relativo alla presente procedura esecutiva:

- risulta trascritta presso l'Ufficio dei Registri immobiliari di Cagliari in data 11.06.2005, reg. part. 13505 il certificato di denuncia successione contro _____ ed a favore della parte debitrice per la quota di proprietà pari a 2/4 pro indiviso, di _____ per la quota di proprietà pari a 1/4 pro indiviso, di _____ per la quota di proprietà pari a 1/4 pro indiviso;
- non risulta tuttavia trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Cagliari alcun atto di accettazione dell'eredità relitta da _____ a favore di parte debitrice,
- risulta però trascritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 4 aprile 2007 reg. gen. 14013, reg. part. 9623 una domanda giudiziale di accertamento della proprietà dell'immobile in argomento datata 5 marzo 2007 nanti il Tribunale ordinario di Cagliari, sezione di Iglesias, a favore di parte debitrice quale preteso erede legittimo di _____ quale pretesa detentrica senza titolo del bene.

Come già riferito in precedenza, il Sig. parte debitrice risulta essere stato coniugato con la _____ i, infatti con provvedimento del Tribunale di Cagliari in data 20.03.2017 n. 8306/2016, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Come già riferito in precedenza, risulta inoltre che, su istanza dell' _____ presentata in nome e per conto _____ con la quale è stata richiesta la rinuncia effettuata dai chiamati all'eredità di _____ I Tribunale Ordinario di Cagliari ha certificato che dal registro delle successioni dello stesso Tribunale – Sezione Distaccata del Tribunale di Iglesias, parte II, risulta in data 12.11.2004, relativamente all'eredità relitta dal _____ un atto di rinuncia all'eredità (n. d'ordine 15 , n. del fascicolo 41/04 RAS), resa nanti il Cancelliere _____ nata a Pula il 07.11.1949 (Allegato n. 9).

Visto quanto sopra riportato, si ritiene che il bene immobile oggetto del presente pignoramento, non è comodamente divisibile, pertanto, in caso di vendita, al Sig. parte debitrice, spetterà una somma in denaro pari all'importo di vendita del medesimo bene pignorato.



9. OCCUPAZIONE IMMOBILE

Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutato e da suo padre; rappresenta quindi la residenza del Sig. parte debitrice.

10. PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

L'immobile non è occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

11. VINCOLI

Non esistono vincoli di natura artistica, storica, alberghiera, di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono vincoli di natura condominiale che, in caso di vendita, si trasferiranno all'acquirente.

12. CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Non esistono né diritti demaniali, né usi civici.

13. VALORE DEI BENI IMMOBILI E CRITERIO DI STIMA

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dei beni immobili in argomento, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato adottare allo scopo della stima il criterio cosiddetto "a valore di mercato".

Il metodo di stima è quello comparativo, in quanto basato su recenti operazioni di compravendita eseguite in zona per beni immobili simili a quelli oggetto della presente valutazione.

Con tale criterio il valore dei beni immobili viene determinato sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, come parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie lorda commerciale espresso in €/m².

Nel caso di unità adibite a residenza, il confronto tiene conto di specifiche caratteristiche quali: l'ubicazione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, la funzionalità distributiva e le condizioni particolari di mercato.

Tutte le indagini sono state condotte presso tecnici e operatori immobiliari operanti nella zona in esame, pertanto viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte precedentemente, è stato possibile individuare il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale (valore di 1100 €/m² comm.), che viene applicato alla relativa consistenza.

In particolare si evidenzia che la valutazione dell'appartamento oggetto del presente pignoramento ha tenuto in debito conto, tra l'altro, di una serie di circostanze quali il fatto che il relativo stato di conservazione è più che buono.



Si riferisce inoltre che, come messo in evidenza dal report fotografico allegato alla presente relazione peritale, lo stabile del quale fa parte l'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare, presenta un prospetto laterale costituito da superfici intonacate e tinteggiate, in buono stato di conservazione, ed in generale rifinite a perfetta regola d'arte.

Si deve considerare inoltre la presenza dell'impianto di riscaldamento/raffreddamento a pompa di calore centralizzato presente nell'appartamento in esame.

Si evidenzia altresì che, come già riferito in precedenza, la dichiarazione di agibilità dell'immobile non risulta acquisita dal sottoscritto, e che l'appartamento in esame è ubicato al terzo piano di un immobile non dotato di ascensore.

Inoltre si evidenzia che, la quotazione a metro quadrato di superficie commerciale che si intende prendere in considerazione è confrontabile per via diretta dalla pubblicazione dell'Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni Immobiliari OMI per immobili rilevati a Cagliari e Provincia – 2° semestre 2022, poiché tale pubblicazione prende in considerazione la specifica località di ubicazione del bene in argomento, ed è comunque legittimata dalla stessa che fa un preciso riferimento a beni simili per contesti abitativi analoghi, anche in riferimento allo stato di conservazione del generico bene immobile.

Si riporta di seguito un quadro riassuntivo della pubblicazione citata:

Provincia: Cagliari

Comune: Iglesias

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - PIAZZA SELLA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1100	L	3,0	4,2	L
Abitazioni di	NORMALE	550	750	L	2,5	3,3	L



tipo economico					
----------------	--	--	--	--	--

Lo stato conservativo indicato con lettere maiuscole si riferisce a quello più frequente di zona.

Il Valore di mercato è espresso in euro/m2 riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

In particolare si riporta il codice di zona B1, considerando il range di prezzo degli immobili in uno stato di conservazione normale che oscilla tra i 700,00 ed i 1100,00 €/m2 di superficie lorda, in considerazione del fatto che l'immobile risulta un appartamento al terzo piano in centro storico.

Visto quanto sopra si procede al calcolo del valore dell'immobile che, in considerazione dello stato di conservazione, del fatto che è ubicato al terzo piano senza ascensore, e viste anche le considerazioni già citate, con riferimento al valore per metro quadrato commerciale, è la seguente:

a)	Superficie commerciale		m2	52,50
b)	Valore unitario		€/ m2	1100,00
c)	Valore fabbricato	a x b	€	57.750,00

Considerato quanto sopra, il valore più probabile di mercato, in cifra tonda, del bene immobile in esame, può essere quindi assunto pari a euro cinquantasettemilasettecentocinquanta/00 (57.750/00 €).

Si applicano a tale valore dell'immobile le seguenti riduzioni;

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%) (euro 2887,50);

- lo stato d'uso e di manutenzione euro 350,00;

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni applicate, sarà pari a circa euro cinquantaquattromilacinquecento/00 (54.500,00 euro)

Pertanto la quota spettante al proprietario del bene immobile in esame è il seguente: euro cinquantaquattromilacinquecento/00 (54.500,00 euro).

14. SPESE GESTIONE MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Non esiste alcuna attività di gestione o manutenzione dalla quale possano derivare relative spese annue fisse, né alcuna spesa fissa e/o di gestione.

15. CECK LIST E FOGLIO RIASSUNTIVO



1) CECK LIST:

Tribunale di Cagliari

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente

Debitore

Sig. parte debitrice

Titolo

Decreto ingiuntivo

Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)

Importo

Euro 23.404,23

Pignoramento

R.G.

R.P.

Annotaz./trascriz.

23521

1855

di data 26/05/2011

Atti opponibili?

NO

Quali?

Mutuo ipotecario

Data di notifica (497 c.p.c.)

15/07/2013

Decreto ingiuntivo

Sentenza

Mutuo ipotecario

Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)

02/10/2013

Iscrizione a ruolo

Data deposito nota iscriz.

05/07/2013

Scadenza in festivo?

no

titolo esecutivo

1

no

Documentazione depositata

precetto

1

1

no

atto di pignoramento

1

si

nota di trascrizione

1

si

attestazione conformità della documentazione da parte del legale si

Istanza di vendita

Scadenza in festivo?

no

Data deposito istanza v.

05/07/2013

(497;567 c.p.c.)

Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.

Data dep. Documentazione 02/10/2013

Scadenza in festivo?

no

Ottenuta proroga del termine?

si

no

non prevista

Numero immobili pignorati

1

Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti) si

N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i

N. estratto/i catastale/i depositato/i



Individuazione bene pignorato: Unità immobiliare per civile abitazione sita al terzo piano del maggior fabbricato con accesso dalla Via Vico Stretto n. 1, della consistenza di 3,50 vani catastali censito nel catasto fabbricati del Comune di Iglesias al foglio 1, mappale 266, subalterno 12, cat. A4.

2) FOGLIO RIASSUNTIVO:

Tribunale di Cagliari

Creditore: Procedente:

Debitore: Sig. parte debitrice

Titolo : Decreto ingiuntivo

Atto di precetto (art. 480 c.p.c.) - Importo: Euro 23.404,23

Pignoramento

Annotaz./trascriz.

R.G.: 23521; R.P.: 1855; data: 6/05/2011

Atti opponibili? Si

Data di notifica (497 c.p.c.): 15/07/2013

Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.): 02/10/2013

Iscrizione a ruolo

Data deposito nota iscriz.: 05/07/2013

Scadenza in festivo?: no

titolo esecutivo: si

Documentazione depositata:

precetto: si

atto di pignoramento: si

nota di trascrizione: si

attestazione conformità della documentazione da parte del legale: si

Istanza di vendita

Scadenza in festivo?: no

Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.): 05/07/2013

Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.

Data dep. Documentazione 02/10/2013



Scadenza in festivo? no

Numero immobili pignorati: 1

Depositato certificato notarile: si

Individuazione beni pignorati

Unità immobiliare per civile abitazione sita al terzo piano del maggior fabbricato con accesso dalla Via Vico Stretto n. 1, della consistenza di 3,50 vani catastali censito nel catasto fabbricati del Comune di Iglesias al foglio 1, mappale 266, subalterno 12, cat. A4.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto rassegna la presente relazione corredata dagli allegati illustrativi, unitamente alla specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute.



INDICE

0. PREMESSA	pag. 6
1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI	pag. 9
2. ACCESSO E DESCRIZIONE BENI IMMOBILI PIGNORATI	pag. 9
3. CONFORMITÀ DESCRIZIONE BENI	pag. 10
4. AGGIORNAMENTI CATASTALI	pag. 13
5. UTILIZZO URBANISTICO PREVISTO	pag. 13
6. CONFORMITÀ EDILIZIA	pag. 13
7. FORMAZIONE LOTTI	pag. 14
8. COMPROPRIETARI	pag. 15
9. OCCUPAZIONE IMMOBILE	pag. 16
10. PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	pag. 16
11. VINCOLI	pag. 16
12. DIRITTI DEMANIALI	pag. 16
13. VALORE DEI BENI IMMOBILI E CRITERIO DI STIMA	pag. 16
14. SPESE GESTIONE MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI	pag. 18
15. CECK LIST E FOGLIO RIASSUNTIVO	pag. 18
CONCLUSIONI	pag. 21



ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1 - Nota archivio deposito

Allegato n. 1.1 - progetto e C.E. 247 del 06.12.1988;

Allegato n. 1.2 - progetto e C.E. 71 del 23.04.1999;

Allegato n. 1.3 - Progetto e C.E. 109 del 10.05.2001;

Allegato n. 1.4 - Progetto e C.E. 12 del 10.02.2004;

Allegato n. 2 - Certificato di matrimonio;

Allegato n. 3 - Visura storica e Plan. Catastale;

Allegato n. 4 - Verbale sopralluogo;

Allegato n. 5 - Planimetria stato attuale;

Allegato n. 6 - Stralcio PUC;

Allegato n. 7 - Report fotografico;

Allegato n. 8 – Nota iscrizione Reg. gen. 1040 reg. part. 82 del 15.01.2024;

Allegato n. 9 – Certificazione rinuncia all'eredità;

Allegato n. 10 – Certificazione_notarile_parte debitrice;

Allegato n.11 – Trascrizione contro del 07.12.2017.

Cagliari, 15.10.2024

Il C.T.U.

Ing. Riccardo Todde

