STUDIO TECNICO Geom. Valeria DESSI' – Via Rivoli n. 58, 09047 SELARGIUS (CA) Tel. 3281416658
P.IVA 02189040922, C.F. DSSVLR65L70I580L, iscritta al Collegio dei Geometri di Cagliari al n. 2436
E-mail geomvaledessi@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 46/2026

CREDITORE PROCEDENTE

SARDAVETRI 1959 S.R.L.

CONTRO

G.E. : Dott. ssa SILVIA COCCO

C.T.U. : Geom. Valeria DESSI'

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d50218 72b

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 46/2026

SARDAVETRI 1959 S.R.L. (creditore procedente), elettivamente domiciliata in Cagliari via San Lucifero n. 90, presso lo studio dell'Avv. Marco Marchese che la rappresenta e difende

---------- (debitrice esecutata), elettivamente domiciliata in Cagliari via De Gioannis n. 25 presso lo studio dall'Avv. Floriana Ruiu, che la rappresenta e difende (Avv. Cuccu Michela amministratore di sostegno della sig.ra ….....)

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

La sottoscritta Geom. Valeria Dessì, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari al n. 2436 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cagliari, con studio professionale in Selargius (CA) via Rivoli n. 58, nominata dal G.E. del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Silvia Cocco in data 09/04/2026 Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva N.R.G.E.I. 46/2026, in data 17/04/2026 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, impegnandosi ad adempiere alle seguenti operazioni affidategli:

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 dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relative 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. 06/06//2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
   d) ***acquisisca*** *l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)* ***segnalando*** *eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
   e) ***verifichi*** *se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*
3) ***descriva,*** *previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);*

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d50218 72b

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

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

6) ***indichi*** *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della legge 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 della legge 28/02/1985, 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 altezze, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;*

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

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

9) ***accerti*** *se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e dai suoi familiari" (e di regola, sarà 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 <u>giudizio di congruità/incongruità del canone fissato</u> (ed indicando il deprezzamento subìto dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qua-*

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d5021872b

lora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

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

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

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

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

15) ***predisponga*** *la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'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;*

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U. :

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

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

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

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d5021872b

alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai 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.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti ricevuti dal Giudice ho provveduto a dare inizio alle operazioni peritali provvedendo ad estrarre copia degli atti della procedura dal Portale del Tribunale e all'esame dei documenti.

In data 24/04/2026 ho provveduto ad inviare informativa per il debitore tramite PEC all'Avv. Floriana Ruiu legale dell'esecutata.

Il 16/06/2026 e il 02/09/2026 sono stati eseguiti i sopralluoghi nell'immobile oggetto di pignoramento dove la sottoscritta ha provveduto all'esame dello stato dei luoghi e ad effettuare il rilievo metrico e fotografico relativo agli interni ed agli esterni del fabbricato.

In precedenza e in proseguo al sopralluogo dell'immobile, ho provveduto ad espletare le ulteriori operazioni peritali, presentando formali richieste presso gli Uffici competenti dove ho reperito notizie e ho avuto accesso agli atti e alla documentazione inerente l'immobile oggetto di esecuzione e che sono state esposte sinteticamente nel paragrafo sottostante.

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

16/04/2026: Acquisizione copia telematica degli atti della procedura attraverso il portale del Tribunale

24/04/2026: Invio informativa per il debitore predisposta dall'Ufficio

24/04/2026: Richiesta telematica dello stralcio di mappa, della visura storica catastale, della planimetria dell'immobile e dell'elaborato planimetrico attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate

24/04/2026: Richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Sestu del certificato di stato civile dell'esecutata

10/06/2026: Ispezione ipotecaria telematica sul soggetto esecutato (richiesta note di trascrizione e iscrizione e copia titolo di acquisto dell'immobile)

11/06/2026: Richiesta accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sestu per il rilascio

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d50218 72b

di copia delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto della procedura (progetti, concessioni edilizie, eventuali concessioni in sanatoria e agibilità)

16/06/2026: Sopralluogo tecnico dell'immobile

28/08/2026: Contattato l'amministratore del condominio per informazioni di cui al quesito 14

02/09/2026: Secondo sopralluogo tecnico dell'immobile

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d5021872b

Foglio riassuntivo dati check list

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Creditore Procedente : SARDAVETRI 1959 S.R.L.

Debitore : ----------

Titolo : Sentenza

Atto di precetto (art. 480 c.p.c.) - Importo: € 346.765.86

Pignoramento : Trascrizione R.G. 10805 R.P. 8515 del 05/04/2024

Data di notifica (497 c.p.c.) : 28/01/2026

Data consegna cred. Proc. (557 c.p.c.) : 13/03/2026

I**scrizione a ruolo** : Data deposito nota iscr. 13/03/2026

Documentazione depositata : Titolo esecutivo

precetto

atto di pignoramento

nota di trascrizione

attestazione di conformità della documentazione da parte del legale

Istanza di vendita

Data deposito istanza di vendita (497; 567 c.p.c.) : 13/03/2026

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

Data dep. Documentazione: 13/03/2026

Immobili pignorati : 1

Depositato certificato notarile: SI

Individuazione beni pignorati:

1) Quota di 1/1 dell' unità immobiliare sita nel Comune di Sestu via Manzoni n. 5/a censita al NCEU al Foglio 36 mapp. 2071 sub. 2781 sub. 20

Notifica ex art. 498 c.p.c. : Intesa San Paolo s.p.a. - si

…..... - si/no

Notifica ex art. 599 c.p.c. : ….. - si/no

…..... - si/no

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d50218 72b

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1

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

in data 24/04/2026 ho provveduto ad inviare l'informativa per il debitore tramite PEC all'Avv. Floriana Ruiu legale dell'esecutata.

QUESITO 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 dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relative 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. 06/06//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 ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
*e) **verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*

a) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. presente nel fascicolo della procedura è risultata completa (certificato notarile redatto dal Dott. Enrico Ricetto, Notaio in Cagliari, depositato dal creditore pignorante attestante le risultanze delle verifiche catastali e dei registri immobiliari) e non si segnalano atti mancanti. Si riportano di seguito le risultanze delle visure catastali e il quadro sinottico della provenienza dal ventennio.

Le risultanze catastali dell'immobile sono le seguenti:

- Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Sestu, via Manzoni n. 5/a al P.2° con annesso posto auto scoperto nel cortile al piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 36 mappale 2781 sub. 20, categoria A/3 , classe 3, vani 4, rendita € 247,90;

l'immobile risulta intestato per la piena proprietà per la quota di 1/1 a …..... nata a Cagliari il ----------, C.F. - ----------

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d5021872b

PROVENIENZE ULTRA VENTENNALI DELL'IMMOBILE

1) Rogito Dott. Gianmassimo Sechi del 01/03/1986 rep. 16198/4102

Compravendita

FAVORE: ---------- nato a ---------- il ---------- e ---------- nata a ---------- il ---------- (in regime di comunione dei beni)

CONTRO: ---------- nato a -------- il ----------

Terreno sito in Sestu distinto al N.C.T. al Foglio 36 mapp. 340/b mq 10,00

Trascritta a Cagliari il 25/03/1986 Casella n. 6380 Articolo n. 4806

2) Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Giovanni Battista Calini del 07/11/2003 rep. 64566/16264

Compravendita

FAVORE: ---------- nato a ---------- il ---------- (bene personale);

---------- nato a ---------- il ---------- (bene personale)

CONTRO: ----------

Locale commerciale sito in Sestu in via Manzoni piano terra distinto al NCEU al Foglio 36 mapp. 340 mq 601

Locale deposito sito in Sestu in via Manzoni piano terra distinto al NCEU al Foglio 36 mapp. 473 sub. 3

Trascritta a Cagliari il 17/11/2003 Casella n. 42519 Articolo n. 29570

3)Rogito Dott. Ercole Bartoli del 25/10/2007 rep. 113175/25039

Compravendita

FAVORE: ---------- nato a ---------- il ---------- (bene personale);

CONTRO: ---------- nato a ---------- il ---------- (bene personale)

Locale deposito sito in Sestu in via Manzoni distinto al NCEU al Foglio 36 mapp. 2669 mq 601 e Foglio 36 mapp. 473/7 area urbana.

Trascritta a Cagliari il 08/11/2007 Casella n. 44512 Articolo n. 29395

4) Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Ercole Bartoli del 20/02/2008 rep. 113617/25344

Riconoscimento di Proprietà – corrisponde all'area cortilizia annessa al fabbricato distinto al NCEU al Foglio 36 mapp. 2728 di mq 10, i signori ---------- e ---------- ciascuno per i propri diritti hanno riconosciuto che la particella è ricadente nella proprietà della società ----------

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d5021872b

FAVORE: ----------

CONTRO: ---------- nato a ---------- il ----------; ---------- nata a Cagliari il ----------

Terreno sito in Sestu distinto al NCT al Foglio 36 mapp. 2725 (ex 340/b) mq 8

Trascritta a Cagliari il 17/03/2008 Casella n. 9365 Articolo n. 6362

5) Rogito Dott. Ercole Bartoli del 15/11/2010 rep. 116784/27375

Compravendita

FAVORE: ---------- nata a ---------- il ----------

CONTRO: ----------

Appartamento sito in Sestu in via Manzoni n. 5/a, al piano 2° alto in dx per chi salendo le scale arriva al pianerottolo di riposo, composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due vani utili, bagno, disimpegno e due verande. Posto auto scoperto al P.T. nel cortile.

Distinto al NCEU al Foglio 36 mapp. 2781 sub. 20 vani 4.

b) ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Rogito Dott. Ercole Bartoli del 15/11/2010 rep. 116785/27376

Ipoteca volontaria di € 90.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 45.000,00 estinguibile in anni 20 al tasso del 3% annuo.

FAVORE: Banca di Credito Sardo S.P.A. - Cagliari 00232340927

CONTRO: ---------- nata a ---------- il ----------

Appartamento sito in Sestu via Alessandro Manzoni

censito al NCEU al Foglio 36 mapp. 2781 sub. 20 vani 4.

Trascritta a Cagliari il 23/11/2010 Casella n. 38718 Articolo n. 9955

2)Tribunale Ordinario di Cagliari del 15/03/2024 rep. 5545

Atto Esecutivo - Ordinanza di Sequestro conservativo fino all'importo di € 300.000,00

FAVORE: Sardavetri 1959 s.r.l. - Elmas 03399580921

CONTRO: ---------- nata a ---------- il ----------

Appartamento sito in Sestu via Alessandro Manzoni n. 5/a proprietà 1/1

censito al NCEU al Foglio 36 mapp. 2781 sub. 20 cat. A/3 vani 4 P.T./2;

Locale deposito sito in Cagliari via Nicolò Machiavelli n. 42/b al P.T. Proprietà 4/24

censito al NCEU al Foglio A/13 mapp. 2087 sub. 21, cat. C/2 mq 7,00

Trascritta a Cagliari il 05/04/2024 Casella n. 10805 Articolo n. 8515

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d5021872b

2A) Tribunale di Cagliari del 28/01/2026 rep. 210

Annotazione a Trascrizione - Sentenza condanna esecutiva

FAVORE: Sardavetri 1959 s.r.l. - Elmas 03399580921

CONTRO: ---------- nata a ---------- il ----------

Annotata a Cagliari il 25/02/2026 Registro particolare 588, Registro generale 5676.

c) E' stata acquisita la mappa censuaria per la corretta individuazione del bene, la planimetria catastale e la visura

d) Sono stati acquisiti gli atti di provenienza ultra ventennale dell'immobile

e) Lo stato civile attuale dell'esecutata è libero

QUESITO 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);

La sottoscritta ha effettuato l'accesso nell'immobile oggetto di pignoramento in data 16/06/2026 e 02/09/2026, durante i sopralluoghi sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento, delle pertinenze dello stesso e delle pari comuni.

Ubicazione e dati catastali attuali

Gli immobili oggetto del pignoramento consistono in:

- **appartamento ad uso civile abitazione** al P.2° e posto auto scoperto al P.T, sito nel Comune di Sestu in via Manzoni n. 5/a, censito al NCEU al Foglio 36 mapp. 2781 sub. 20 Piano T-2°, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 247,90;

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

Confini

L'appartamento è ubicato al piano secondo di un maggior fabbricato, in dx per chi salendo la scala A arriva al pianerottolo di riposo, confina per un lato col vano scala condominiale, per due lati confina in aderenza con appartamenti di altra proprietà distinti con il sub. 21 e con il sub. 19; esternamente confina posteriormente su affaccio al cortile condominiale e anteriormente con distacco dalla via Manzoni; il posto auto scoperto ubicato al piano terra confina con area di manovra e con altri due posti auto distinto con i sub. 15 e sub. 25.

Il terreno su cui sorge la palazzina, distinto al NCT al F. 36 mapp. 2781 del Comune di Sestu, confina a sud-ovest con la via Manzoni, a nord-ovest i mappali 2668, 2726, 2728 e 990, a nord-est con il mapp. 988 e 3186, a sud-est con i mappali 2775 e 2777.

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d50218726

Descrizione dell'immobile

L'appartamento fa parte di un maggior fabbricato ubicato nella via Manzoni n. 5/a con accesso dal passo carraio-pedonale e dal cortile comune.

La palazzina comprende n. 19 appartamenti ad uso civile abitazione dislocati su 4 piani, un grande locale deposito al piano seminterrato e vari posti auto scoperti ubicati al piano terra.

L'unità è ubicata al piano secondo ed è composta da ingresso soggiorno, cucina, bagno, camera e da due verande. Fa parte dell'appartamento un posto auto scoperto ubicato al piano terra.

Superfici calpestabili

Le Superfici nette calpestabili interne dell'appartamento sono le seguenti:

Piano Secondo s.u.a.

soggiorno	mq	18,20
cucina	mq	9,09
disimpegno	mq	2,34
bagno	mq	4,57
camera	mq	14,07
Totale	mq	48,27

Le Superfici nette calpestabili non residenziali sono le seguenti:

Piano Secondo s.n.r.

Veranda 1	mq	6,41
Veranda 2	mq	7,96
Totale	mq	20,85

Piano Terra s.n.r.

Posto auto scoperto	mq	11,44

Caratteristiche interne ed esterne

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e tamponature esterne in doppio muro a cassetta, i solai sono del tipo misto prefabbricati in latero-cemento, i divisori sono in laterizi. La copertura è a tetto. Le facciate sono intonacate e tinteggiate nei colori del giallo, bianco e arancio. Il fabbricato è dotato di due vani scala e due ascensori, le scale esterne sono rivestite in granito mentre i pianerottoli con piastrelle in gres.

Il cancello di ingresso ubicato sulla via Manzoni è in ferro ed è suddiviso in cancelletto pedonale e cancello carrabile motorizzato; la recinzione è in muratura con alcune parti dotate di ringhiera in ferro.

L'appartamento oggetto di pignoramento ha una superficie utile interna di mq 48,27 e utile esterna

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d50218 72b

di mq 20,85 (verande), ha un'altezza utile interna di m. 2,70. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; i pavimenti interni ed esterni sono in piastrelle di gres; le pareti del bagno sono placcati con piastrelle in ceramica; il bagno è dotato di lavandino, tazza wc, bidet e doccia; le soglie e i davanzali sono in granito; le porte interne sono di legno tamburato color mogano; il portoncino d'ingresso è in legno del tipo tamburato; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e dotati di avvolgibili.

L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico; in relazione agli impianti suddetti le dichiarazione di conformità risultano allegati all'Agibilità del fabbricato prot. 22928 del 05/10/2009.

Il soggiorno è dotato di pompa di calore aria/aria a split; il bagno è dotato di scaldabagno elettrico ubicato nella veranda adiacente ; è presente nella veranda anche una caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria.

Stato di manutenzione interno ed esterno

Lo stato esterno di conservazione e manutenzione della palazzina, è nel complesso abbastanza buono così lo stato interno dell'appartamento. Alcune parti degli esterni della palazzina presentano tracce di umidità e necessitano di manutenzione ordinaria sopratutto nella zona dell'ingresso passo carraio-pedonale e del muro zona parcheggi.

Accessori e millesimi di parti comuni

Le parti comuni sono: vano scala A, ascensore scala A, area di manovra posti auto e cortile, autoclave e serbatoi idrici.

Le quote millesimali dell'unità sono le seguenti:

TABELLA A generale di proprietà, millesimi : 41,56

TABELLA B1 scala A, millesimi : 98,98

TABELLA C1 ascensore A, millesimi : 115,65

TABELLA D posti auto e cortile, millesimi : 47,62

TABELLA E contatori (parti uguali per 16 contatori) millesimi : 62,50

(i dati su esposti sono stati forniti dall'amministratore del condominio)

QUESITO 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.*

Con l'atto di pignoramento, il creditore ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d50218 72b

per l'espropriazione la quota di 1/1 di proprietà della sig.ra ---------- relativamente all'immobile così descritto:

"immobile sito in Sestu in via Manzoni n. 5/a, distinto al F. 36 mapp.2781 sub. 20, Cat. A/3"

La descrizione attuale dei beni pignorati è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

QUESITO 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;*

L'unità oggetto di pignoramento risulta regolarmente accatastata. Si precisa però che la planimetria catastale dell'appartamento non risulta aggiornata alla situazione attuale in quanto al posto della cameretta è stata realizzata la cucina.

QUESITO 6

***Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 della legge 28/02/1985, 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 altezze, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;*

L'immobile oggetto di pignoramento, ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sestu all'interno della zona urbanistica ***B di completamento residenziale,sottozona B2.*** Tale zona è regolata dalle prescrizioni contenute negli art. 4 delle Norme di attuazione del PUC.

Il fabbricato ricade in area tutelata dalla Regione Sardegna ai sensi del Dlgs 42/04 – art. 142-C1C – fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti al R.D. 1775/1933 e fascia dei 150 m da sponde e argini (Riu is Cannas).

Dall'accesso agli atti presenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Sestu è risultato che l'unità immo-

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d5021872b

biliare oggetto di pignoramento fa parte di un maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

Concessione Edilizia n. 118 pratica n. 4025 del 22/09/2026

Variante in corso d'opera prot. 12771 del 04/06/2009

Agibilità prot. n. 22928 del 05/10/2009.

L'unita immobiliare non è perfettamente conforme ai titoli abilitativi rilasciati, in quanto dal rilievo eseguito dalla sottoscritta e dal confronto con la situazione approvata, sono stati riscontrate piccole modifiche consistenti nella modifica della cameretta in cucina e trasformazione della porta finestra del bagno in finestra sicuramente eseguite in corso d'opera e non riportate correttamente nella variante in corso d'opera del 04/06/2009. Le opere difformi possono essere regolarizzate con una SCIA a sanatoria.

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

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto.

QUESITO 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;*

L'immobile è pignorato per intero

QUESITO 9

accerti *se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e dai suoi familiari" (e di regola, sarà 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 subìto 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 e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d50218 72b

L'immobile attualmente è occupato dall'esecutata

QUESITO 10

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

Il caso non sussiste

QUESITO 11

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

Il bene pignorato **è libero** da vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 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;*

Il bene pignorato **non è** gravato da censo, livello o uso civico **né** vi è stata affrancazione da tali pesi. Il debitore vanta il **diritto di proprietà** di 1/1 sul bene pignorato.

QUESITO 13

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

Per procedere alla determinazione del valore delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ovvero del valore più probabile che gli immobili in regime di ordinarietà assumerebbe in libero mercato, la sottoscritta ha ritenuto adeguato allo scopo della stima ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato utilizzare la metodologia di stima sintetica comparativa, basandosi sull'esame della situazione di mercato degli immobili aventi nella medesima zona o in aree similari, caratteristiche simili a quello oggetto di stima e comparandoli tra loro. Il parametro tecnico di confronto utilizzato è il prezzo unitario per mq di superficie commerciale (€/mq), tenendo conto delle specifiche caratteristiche delle unità immobiliari (ubicazione, destinazione, tipologia costruttiva, età e stato di conservazione e manutenzione).

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d50218 72b

Per l'individuazione dei prezzi di mercato dei beni simili a quelli di stima, sono state svolte delle indagini presso le Agenzie Immobiliari che operano nella zona del Comune di Sestu, supportate da una verifica dei valori pubblicati nella Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - 2° semestre 2025), e dall'analisi è emerso quanto segue:

- per abitazioni di tipo economico e di normale stato conservativo, con destinazione residenziale ubicati in zona Periferia abitato, i valori di mercato pubblicati dall'O.M.I. nel 2° semestre 2025 oscillano tra min. €/mq 1.100,00 e max €/mq 1.600,00 ;
- per abitazioni di tipo civile e di normale stato conservativo, con destinazione residenziale ubicati in zona Periferia abitato, i valori di mercato pubblicati dall'O.M.I. nel 2° semestre 2025 oscillano tra min. €/mq 1.500,00 e max €/mq 2.000,00;
- dalle indagini effettuate attraverso le proposte di vendita della Agenzie Immobiliari, per appartamenti ubicati nella stessa zona o limitrofe, con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione (sono stati presi in esame una decina di immobili) è stato appurato che i prezzi di mercato, sono compresi tra €/mq 1.600,00 e €/mq 2.300,00.

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento è stata calcolata facendo riferimento al D.P.R. n.138/98 allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie commerciale pertanto, sarà pari alla somma:

della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali nella misura del 100%;

della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento : balconi e verande nella misura del 30%; pertinenze esclusive di servizio: posto auto scoperto nella misura del 25%.

Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici allegati alla presente relazione, redatti dalla sottoscritta in seguito alle misurazioni effettuate durante l'accesso all'immobile.

I valori ottenuti sono riportati nella tabella seguente:

	U.M.	Superficie Lorda	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Commerciale
APPARTAMENTO PIANO 2° LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	Mq	52,29	1,00	52,29
BALCONI PIANO 2°	Mq	23,39	0,30	7,02
POSTO AUTO SCOPERTO P.T.	Mq	12,48	0,25	3,12
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				**62,43**

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d5021872b

STIMA DEI BENI

Considerate le indagini effettuate per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili simili a quello oggetto di pignoramento e i prezzi pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel 2° semestre del 2025, l'ubicazione, la tipologia, l'età e le condizioni generali degli immobili oggetto di valutazione, senza tenere conto dello stato d'uso e di manutenzione e della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene per il quale sarà effettuata più avanti una correzione del valore di stima, si ritiene congruo assumere per stabilire il valore commerciale degli immobili, la media tra il valore max OMI 2° semestre 2025 (abitazioni civili) pari a € 2.000,00 e il valore max di € 2.300,00 dei prezzi di mercato della zona, media pari a € 2.150,00 da applicare alla superficie commerciale:

- appartamento e posto auto scoperto € 2.150,00 al mq

VALORE DI MERCATO STIMATO

= (superficie commerciale) x valore unitario €/mq

Appartamento e posto auto scoperto = mq 62,43 x € 2.150,00 = **€ 134.224,50**

(*euro centotrentaquattromiladuecentoventiquattro/50*)

<u>Adeguamenti e correzione della stima</u>

Al valore di mercato stimato, sarà applicata una riduzione del prezzo per l'assenza della garanzia per vizi del bene quali oneri di regolarizzazione urbanistica, sanzioni, stato d'uso e di manutenzione.

Le riduzioni applicate al valore di mercato stimato sono le seguenti :

a) - Oneri relativi alla sanzione per la SCIA a sanatoria e diritti segreteria = € 600,00

b) - Onorario del tecnico abilitato per la presentazione della pratica edilizia di cui al punto a, compreso oneri di legge = € 1.200,00

c) - Stato d'uso e di manutenzione = – 3 % di € 134.224,50 = € 4.026,73

d) – Onorario del tecnico abilitato per la presentazione della variazione planimetrica catastale (pratica Docfa) = € 600,00 comprensivo di diritti catastali e oneri di legge

e) - Spese condominiali insolute degli ultimi due anni = € 819,03

TOTALE RIDUZIONI = (a+b+c+d+e) = € 7.245,65

Si ha pertanto:

VALORE IMMOBILI = (VALORE DI MERCATO STIMATO – RIDUZIONI)

= € 134.224,50 - € 7.245,65 = € 126.978,35

arrotondato a

€ 127.000,00 *(euro centoventisettemila/00)*

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d50218 72b

QUESITO 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;*

Le seguenti informazioni sono state fornite dall'Amministratore del condominio.

L'importo annuo delle spese annue fisse di gestione o manutenzione ammontano a € 678,20.

Spese pulizia serbatoi idrici condominiali pari a € 37,81 (il debito non è scaduto).

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni pari a € 819,03.

QUESITO 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;*

E' stata predisposta, la check list dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. ed il foglio riassuntivo di tutti i dati che precede le risposte ai quesiti.

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, la scrivente rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 20 facciate oltre agli allegati.

Selargius, 18/09/2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Valeria Dessì

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d50218 72b

ALLEGATI

1) Trasmissione informativa ai debitori

2) Verbali sopralluogo immobile

3) Visura catastale

4) Planimetria catastale

5) Estratto di mappa

6) Elaborato planimetrico NCEU

7) Concessione Edilizia n. 118 pratica n. 4025 del 22/09/2026

8) Ricevuta Duaap Variante in corso d'opera prot. 12771 del 04/06/2009

9) Agibilità prot. n. 22928 del 05/10/2009

10) Elaborati grafici progetto approvato prot. 12771 del 04/06/2009

11) Elaborati grafici redatti dal CTU dello stato di fatto

12) Stralcio Zonizzazione e N.T.A. Del PUC

13) Atto di compravendita

14) Ispezioni ipotecarie – note di iscrizione e trascrizione

15) Documentazione fotografica (foto interne)

16) Documentazione fotografica (foto esterne)

17) Check list

Firmato Da: VALERIA DESSI' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 421c80b721cba8ba8dd99970d50218 72b