



STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

ING. ANTONELLA USALA

Consulente Tecnico del Tribunale di Cagliari

Viale Salvo D'Acquisto n° 39/b, 09044 Quartucciu

tel. 070826955, fax 0703326208 tel. +39 3207265618

E-mail: usala.ant@tiscali.it- PEC: antonella.usala@ingpec.eu

R.E. 244/2022

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL PROCEDIMENTO
D'ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTO AL N. 244 DEL R.E. PER
L'ANNO 2022 PROMOSSO DALLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
SPA CONTRO I SIGNORI XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX.**



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. ANTONELLA USALA



TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperta ex art. 568 c.p.c. Ing. Usala Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 244/2022 del R.G.E.

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

Codice fiscale: 00651990582

via Vittorio Veneto 119

Roma (RM)

contro

XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

09045 - Quartu Sant'elena (CA)

Nato XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXX

ViaXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Nato XXXXXXXXXXXXXXXX

Incarico	31
Premessa.....	33
Descrizione	5
Lotto n. Unico.....	3
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Elenco allegati.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Schema riassuntivo	19
Formalità da cancellare.....	20



All'udienza del 13/03/2023, la sottoscritta Ing. Usala Antonella, con studio in Via Salvo D'acquisto, 39/B - 09044 - Quartucciu (CA), email usala.ant@tiscali.it; studiosala@gmail.com, PEC antonella.usala@ingpec.eu, Tel. 070 282 756, Fax 070 33 26 208, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 17/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - via Eolie 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

Si precisa che si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale con denuncia di variazione corredata da tipo mappale giacché la stessa non fu aggiornata dopo la demolizione del corpo di fabbrica esistente nel cortile.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti.

Esiste congruenza tra esecutati e titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Si precisa che si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale con denuncia di variazione corredata da tipo mappale giacché la stessa non fu aggiornata dopo la demolizione del corpo di fabbrica esistente nel cortile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/2005 al 31/07/1990	Caputo Pasquale nato a Cagliari il 09/04/1950 per la quota di proprietà 1/1	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Putzolu	31/07/1990	49663	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Cagliari	03/08/1990	21569	15278
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 05/09/2022 al 13/04/2005	XXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX proprietaria per la quota di 1/2 e XXXXXX nato a XXXil XXXXXX per la quota di 1/2	compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Lamberto Corda	13/04/2005	13413		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Servizi Pubblicità Immobiliare Cagliari	15/04/2005	12901	8769	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 06/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Cagliari il 15/04/2005
Reg. gen. 12902 - Reg. part. 2316
Importo: € 250.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Lamberto Corda
Data: 13/04/2005
N° repertorio: 13414
N° raccolta: 5033
Note: Si segnala che nell'atto di mutuo del notaio Lamberto Corda del 13/04/2005 re. 13414, l'ipoteca volontaria è iscritta per la sola abitazione censita al catasto fabbricati del comune di Quartu Sant'Elena al foglio 58 con la particella 1024, ora 3001. Nello stesso rogito non è citato il passaggio comune che, quindi, resta libero da ipoteca.

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 08/08/2022

Reg. gen. 26615 - Reg. part. 19832

A favore di VELA HOME SRL

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Note: Si segnala che sia nell'atto di pignoramento ritualmente notificato, sia nella nota di trascrizione dello stesso, non sono citati i dati catastali della quota pertinenziale dell'area di accesso destinata a passaggio comune. In entrambe gli atti, comunque, dopo la descrizione completa dell'abitazione è riportata la dicitura "omissis...con quota pertinenziale dell'area di accesso destinata a passaggio comune".

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle entrate di Cagliari, si è accertato che gli oneri di cancellazione delle formalità sopra riportate a carico della procedura sono pari:

Per ciascuna iscrizione allo 0,50% del valore di aggiudicazione del bene, con un minimo di € 200,00 oltre ad € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 di tassa ipotecaria;

Per ciascuna trascrizione; € 200,00 fisse di imposta ipotecaria, oltre ad € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

Per il caso di specie, non essendo ad oggi noto il valore di aggiudicazione, si ritiene opportuno precauzionalmente calcolare l'importo dell'imposta ipotecaria sul totale dell'importo stimato, cioè euro 200.824,700. Per quanto sopra si ha:

1. Cancellazione ipoteca volontaria iscritta il 15/04/2005 a registro generale n° 12902 e registro particolare n° 2316: Imposta ipotecaria € 1.004,12 ($200.824,70 \times 0,5\%$); Imposta di bollo € 59,00; Tassa ipotecaria € 35,00.

2. Cancellazione pignoramento immobiliare trascritto il 22/05/2019 a registro generale n° 4920 e registro particolare n° 3856: Imposta ipotecaria € 200,00; imposta di bollo € 59,00; tassa ipotecaria € 35,00.

In totale gli oneri da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a complessivi € 1.392,12.

Gli importi sopra indicati non tengono conto degli eventuali onorari dovuti al professionista incaricato di procedere con la predisposizione e presentazione delle annotazioni di cancellazione.

DESCRIZIONE

CONFINI

Il bene oggetto di esecuzione confina per un lato con passaggio pedonale e carrabile comune a più proprietà (tra cui quella oggetto di esecuzione) individuato in catasto con la particella 337 del foglio 58 e, proseguendo in senso orario, con proprietà XXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXX e con proprietà XXXXXXXXXXXX, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,57 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,00 m	Terra
Abitazione	37,89 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,70 m	Primo
Loggiato chiuso	37,50 mq	40,00 mq	0,5	20,00 mq	2,70 m	Terra
Veranda coperta	17,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	2,70 m	Terra
Terrazza	31,16 mq	35,00 mq	0,20	7,00 mq	0,00 m	Primo
Cantina	24,53 mq	29,00 mq	0,4	11,60 mq	2,60 m	Interrato
Cortile	245,00 mq	244,00 mq	0,083	20,25 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				186,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel corso del sopralluogo ha eseguito il rilievo del bene oggetto di esecuzione a cui ha tratto l'elaborato grafico allegato, sulla base del quale ha determinato la consistenza sopra riportata.

Si ribadisce la non divisibilità del bene.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di esecuzione si trova in normale stato di conservazione e manutenzione. Sarebbe necessario un intervento di ordinaria manutenzione sui prospetti e su diversi serramenti esterni in legno.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da un passaggio comune, pedonale e carrabile, identificato in catasto terreni con la particella 337 del foglio 58 del comune di Quartu Sant'Elena. Detto accesso comune è di proprietà dei debitori per una quota pari ad 1/4 pro indiviso.

Si deve precisare che dalle visure catastali si è accertato che il citato accesso comune non è intestato ai debitori, e tantomeno al loro dante causa Caputo Pasquale, presumibilmente per errata presentazione delle domande di volture da parte dei notai che rogarono i rispettivi atti di trasferimento.

al riguardo è sufficiente presentare all'ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari le due domande di voltura mancanti per regolarizzare l'intestazione catastale.

Il costo dell'operazione tra spese catastali e oneri del tecnico incaricato ammontano presuntivamente ad € 700,00.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	3001			A3	2	7,5	171	464,81	S1-T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
58	337				Seminativo	4	0.02.42	0,25	0,25		

Corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale in atti deve essere aggiornata in quanto riporta rappresentato anche il corpo di fabbrica esterno posto a fondo lotto che era stato demolito.

Al riguardo è necessario presentare una planimetria catastale di variazione per demolizione parziale al catasto fabbricati previa presentazione di un tipo mappale anch'esso per demolizione parziale al catasto terreni.

Il costo delle due variazioni catastali ammonta presuntivamente ad € 1.800,00 comprensive di onorari del tecnico e spese catastali.

Riguardo al passaggio comune a più proprietà, attualmente censito nel catasto terreni al foglio 58 particella 337, i titolari catastali non corrispondono, per la quota di pertinenza di 1/4, ai titolari reali. Si precisa ancora che la stessa non corrispondenza si rileva rispetto al dante causa degli esecutati.

In buona sostanza, il passaggio comune di cui alla particella 337 del foglio 58, nella banca dati catastale è ancora intestata ai signori XXXXXXXXXX nato a Cagliari il XXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/8 e XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/8. I citati XXXXXXXXXX sono i danti causa di XXXXXXXXXX a sua volta dante causa degli esecutati.

Il problema presumibilmente deriva dalla errata voltura dei due rogiti, quello con cui i signori XXXXXXXXXX trasferivano la proprietà al signor XXXXXX (rogito R. Putzolu del 31/07/1990 rep. 49663 trascritto il 03/08/1990 reg. particolare 15278 e reg. generale 21569), e quello con cui il signor XXXXXXXXXX trasferiva la proprietà agli esecutati (rogito Corda Lamberto del 13/04/2005 rep. 13413 trascritto il 15/04/2005 a reg. particolare 8769 e reg. generale 12901).

Per regolarizzare le intestazioni è necessaria la presentazione di due domande di volture all'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari (una per ciascun rogito) così da allineare la banca dati catastale. La spesa presunta tra oneri catastali e del professionista incaricato, ammonta ad € 700,00

Gli allegati 1 e 2 riportano la visura catastale storica, la planimetria di accatastamento attualmente in atti e la mappa catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/2005 al 31/07/1990	CAPUTO Pasquale (CF CPTPQL50D09B354Z) nato a CAGLIARI (CA) il 09/04/1950, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 58, Part. 1024 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 464,81,
Dal 24/11/2023 al 31/07/1990	CAMBA Alberto nato a CAGLIARI (CA) il 20/04/1940 (CMBLRT40D20B354S), proprietà 1/8; CARIA Maria nata a COSSOINE (SS) il 23/05/1935 (CRAMRA35E63D100D), proprietà 1/8; FARA Gianfranco nato a MARTIS (SS) il 01/07/1937 (FRAGFR37L01E992U), proprietà 1/8; LAI Gesuina Mar Camba nata a CAGLIARI (CA) il 21/02/1938 (LAIGSN38B61B354T), proprietà 1/8; TERRI Adriana Mar Cabras nata a QUARTU SANT'ELENA (CA) il 20/09/1940, Proprieta' per 4/8	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 337 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.02.42 Reddito agrario € 0,25
Dal 24/11/2023 al 13/04/2005	XXXXXXXXXXXXXXX (SU) il 16/10/1972 proprietà per 1/2; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 3001 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 171 Rendita € 464,81 Piano S1-T-1

Per quanto riguarda l'abitazione, attualmente censita nel catasto fabbricati al foglio 58 particella 3001, i titolari catastali ed il relativo dante causa, corrispondono a quelli reali.

Riguardo al passaggio comune a più proprietà, attualmente censito nel catasto terreni al foglio 58 particella 337, i titolari catastali non corrispondono, per la quota di pertinenza di 1/4, ai titolari reali. Si precisa ancora che la stessa non corrispondenza si rileva rispetto al dante causa degli esecutati.

In buona sostanza, il passaggio comune di cui alla particella 337 del foglio 58, nella banca dati catastale è ancora intestata ai signori XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/8 e XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/8. I citati XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX sono i danti causa di XXXXXX a sua volta dante causa degli esecutati.

Il problema presumibilmente deriva dalla errata volta dei due rogiti, quello con cui i signori XXXXXXXXXX trasferivano la proprietà al signor XXXXXXX (rogito XXXXXXX del 31/07/1990 rep. 49663 trascritto il 03/08/1990 reg. particolare 15278 e reg. generale 21569), e quello con cui il signor XXXXXXX trasferiva la proprietà agli esecutati (rogito Corda Lamberto del 13/04/2005 rep. 13413 trascritto il 15/04/2005 a reg. particolare 8769 e reg. generale 12901).

Per regolarizzare le intestazioni è necessaria la presentazione di due domande di volture all'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari (una per ciascun rogito) così da allineare la banca dati catastale. La spesa presunta tra oneri catastali e del professionista incaricato, ammonta ad € 700,00

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di esecuzione ha destinazione residenziale.

Gli atti abilitativi reperiti presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Quartu Sant'Elena sono:

- Licenza di costruzione n° 230 rilasciata il 5 aprile 1975 agli eredi di XXX a seguito del progetto approvato dalla Commissione Edilizia il 28/01/1975;
- Licenza di costruzione di variante n° 150 del 11/03/1976 rilasciata alla signora XXX a seguito del progetto approvato dalla Commissione Edilizia il 03/03/1976;
- Licenza edilizia di variante n° 581 del 26/09/1978 prot. 10549 rilasciata alla signora XXX a seguito del progetto approvato dalla Commissione Edilizia il 19/07/1978 verbale n° 1027.

L'allegato 6 riporta l'ultimo atto abilitativo sopra citato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il bene oggetto di pignoramento non è conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati e citati al precedente punto.

Per le irregolarità esistenti (ed altre già a suo tempo demolite) fu presentata domanda di condono edilizio a nome del signor XXXXXXXXXX, all'epoca proprietario del bene pignorato, con l'istanza prot. 6954 del 26 marzo 1986.

A seguito di tale istanza l'ufficio Tutela del Paesaggio della Regione Sardegna ebbe ad emettere, in data 3 ottobre 1988 prot. 6792, il seguente parere *"si dichiara che l'intervento eseguito senza la prescritta autorizzazione non è perseguibile amministrativamente in quanto non contrastante con le caratteristiche paesaggistiche del territorio, esclusivamente per quanto attiene le opere realizzate in ampliamento nella costruzione principale"*.

Il comune di Quartu Sant'Elena in data 2 novembre 1989 prot. 6954 emetteva il provvedimento di diniego della domanda di sanatoria sopra citata, con notifica a mani della coniuge del richiedente in data 11/12/1989. Il provvedimento fu motivato con il fatto che *"l'ampliamento è stato realizzato successivamente all'apposizione del vincolo di rispetto costiero dei 150 metri dal mare di cui all'articolo 14 lettera b) della legge 17/1981. Opera non sanabile ai sensi dell'articolo 33 della legge 47/85 e articolo 28 della legge regionale 23/1985"*.

Il richiedente XXXXXXXXXX avverso il provvedimento di diniego propose ricorso al TAR Sardegna che, con sentenza n° 114/99 del 29 gennaio 1999, respinse lo stesso riconoscendo sussistente a tutti gli effetti il vincolo di inedificabilità esistente sull'area e la conseguente non sanabilità delle opere come stabilito dal Comune di Quartu Sant'Elena nel provvedimento impugnato.

Ancora, per chiarezza della procedura si precisa che:

il Comune di Quartu Sant'Elena rilasciò al signor XXXXXXXXXXX, dante causa degli esecutati, l'autorizzazione edilizia n° 50 del 26/01/2005 per la demolizione della parte di fabbricato ritenuta non sanabile secondo il parere espresso dall'Ufficio Tutela del Paesaggio della Regione Sardegna in data 3 ottobre 1988 prot. 6792; lavori eseguiti ed ultimati il 22/02/2005 come da comunicazione prot. 6231 del 28/02/2005;

Il signor XXXXXXXXXXX a seguito dell'avvenuta demolizione delle parti non sanabili di cui alla citata autorizzazione edilizia n° 50 del 26/01/2005, ebbe a richiedere, con nota prot. 8634 del 18 marzo 2005, il rilascio della sanatoria edilizia di cui alla originaria istanza prot. 6954 del 26 marzo 1986, per le opere realizzate in aderenza alla costruzione principale che nel parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio della Regione Sardegna espresso in data 3 ottobre 1988 prot. 6792 furono dichiarate *"non perseguibili amministrativamente in quanto non contrastante con le caratteristiche paesaggistiche del territorio."* Dalla documentazione fornita dal comune di Quartu Sant'Elena non risulta alcuna risposta a tale istanza.

Di fatto la sentenza del TAR Sardegna citata in precedenza caduca in modo definitivo la possibilità di ottenere la sanatoria per il fabbricato oggetto di pignoramento, stante che le opere abusive, come dichiarato nella domanda di sanatoria a suo tempo presentata, furono iniziate nell'anno 1979 ed ultimate nell'anno 1883, in data successiva alla entrata in vigore del vincolo di inedificabilità sulla fascia di 150 metri dal mare che nasce dalla L.R. n° 10 del 9 marzo 1976 (articolo 11 lettera c, dalla L.R. n° 17 del 19 maggio 1981 (articolo 14 lettera b e L.R. n° 23 del 11 ottobre 1985 (articolo 28 lettera a.

Premesso quanto sopra, l'ultimo titolo abilitativo riferito al bene in trattazione è la concessione edilizia di variante n. 581, prot. 10549, rilasciata il 26 settembre 1978 a seguito del progetto approvato il 19/07/1978.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e il progetto approvato appena citato, si rilevano le difformità di seguito elencate, tutte localizzate ai piani terra e interrato:

Realizzazione di un vano cantina al piano interrato;

Trasformazione del locale garage in cucina;

Ampliamento del locale soggiorno pranzo che è stato collegato all'adiacente loggiato coperto che a sua volta è stato chiuso nelle due pareti perimetrali prima aperte;

Realizzazione di un nuovo loggiato chiuso che dal corpo di fabbrica giunge fino alla muratura della proprietà confinante;

Realizzazione di una veranda coperta al piano terra nel tratto di cortile antistante la strada di ingresso comune.

Le difformità appena citate, ad esclusione della veranda coperta, non sono suscettibili di sanatoria per due motivi. In primo luogo l'intera costruzione si trova all'interno della fascia dei 150 dalla linea di battigia e le opere difformi al titolo edilizio furono realizzate in data successiva alla apposizione del vincolo di inedificabilità come chiarito in precedenza. In secondo luogo le ragioni del credito per cui si procede sono successive alla entrata in vigore della legge 24 novembre 2003 n. 326.

Ne consegue che la situazione deve essere ricondotta a quanto previsto nella concessione edilizia di variante n. 581 del 26 settembre 1978.

Al riguardo ha predisposto l'allegato n. 4 in cui ha messo in evidenza con il colore giallo tutte le parti dell'immobile che devono essere rimosse per ricondurre lo stesso allo stato legittimo di cui alla più volte citata concessione edilizia 581 del 1978.

In pratica sarà necessario che:

- sia rimosso totalmente il loggiato chiuso;
- sia rimossa la scala di collegamento tra il piano terra e il vano cantina interrato e si realizzi il solaio a chiudere in modo che il piano interrato diventi un vuoto sanitario non accessibile, oppure lo stesso sia colmato di terra;
- siano parzialmente rimosse le murature in ampliamento dell'attuale pranzo soggiorno al fine di ripristinare l'originario loggiato coperto e si ripristini la muratura di separazione tra quest'ultimo e il pranzo soggiorno come previsto nel progetto originario;
- sia rimossa una parete in muratura dell'attuale cucina al fine di ripristinare l'originario locale garage.

Riguardo alla veranda coperta antistante l'ingresso è possibile procedere ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 con la presentazione di una pratica edilizia in accertamento di conformità con annessa pratica paesaggistica al fine di regolarizzarla, previa rimozione di un piccolo tratto della copertura per ricondurre la stessa alla larghezza massima di metri 2,50 così come evidenziato nell'allegato 4.

Con la medesima pratica in accertamento di conformità si possono regolarizzare le modifiche di prospetto per differente dimensione di alcune aperture e per modifiche interne. Sarà necessario, ancora, predisporre nuovo allaccio idrico e di scarico per l'angolo cottura da ripristinare all'interno dell'abitazione, atteso che la cucina fu realizzata nell'originario locale garage. Si segnala, infine, che una volta eseguite le opere di ripristino sopra citate, permarranno delle leggere differenze nella superficie coperta e nel volume del piano terra e del piano primo, nonché nelle misure di alcuni lati del perimetro; Tali differenze, comunque, rientrano nella tolleranza ammessa del 2% di cui all'articolo 34 bis del DPR 380/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le spese occorrenti per i lavori atti a ricondurre l'immobile oggetto di stima alla condizione di legittimità di cui alla concessione edilizia n. 581 del 26 settembre 1978 sono state determinate nel computo metrico di cui all'allegato 9 ed ammontano a complessivi € 43.310,00 di cui € 35.500,00 per lavori ed € 7.810,00 per iva di legge.

Per eseguire i lavori anzidetti è necessario inoltrare una pratica edilizia in accertamento di conformità che contempili sia le opere di demolizione descritte in precedenza atte a riportare l'immobile ad uno stato legittimo, sia la regolarizzazione di quelle opere che risultano sanabili quali la veranda coperta posta nel cortile antistante l'ingresso carrabile e le modifiche di prospetto per la differente dimensione di alcune aperture.

Per la pratica anzidetta le spese dovute tra oneri comunali e onorari del tecnico incaricato si quantificano in € 5.000,00 comprensivi di Iva e oneri previdenziali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte di una costruzione bifamiliare con ingresso pedonale e carrabile al lotto di terreno di pertinenza che avviene da un passaggio comune a più proprietà che a sua volta ha accesso dalla via Eolie contraddistinto dal civico 12.

Il prospetto con l'ingresso all'abitazione è esposto a nord.

Come rilevato dal certificato di regolare esecuzione reperito presso il comune di Quartu Sant'Elena e reso dall'Ing. Gino Cardia, progettista e direttore dei lavori, la struttura portante è costituita da fondazioni in getto ciclopico e cordoli di cemento armato; le strutture portanti verticali sono in muratura di blocchetti di cemento e argilla espansa ed i solai del tipo a struttura mista con laterizi e calcestruzzo dello spessore complessivo di cm 20. La copertura del corpo principale è a terrazza piana non accessibile, mentre la copertura del loggiato chiuso è realizzata in legno e tegole.

Si è inoltre accertato che le partizioni interne sono in parte in muratura laterizia ed in parte in cartongesso; gli intonaci sono realizzati in malta bastarda mentre il cartongesso è rasato a gesso; i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i serramenti in legno, alcuni abbastanza recenti (due posti nel soggiorno) e gli altri di più vetusta realizzazione che sono dotati anche di portellone esterno sempre in legno. La scala di collegamento con il piano primo è del tipo a chiocciola realizzata in metallo. Delle finte travi in legno sono fissate al soffitto del piano terra. Il bagno del piano primo è completo di cabina doccia, lavabo, vaso e bidè, mentre il bagno del piano terra è completo di lavabo, vaso e bidè. Gli apparecchi sanitari sono in ceramica bianca con rubinetterie in ottone cromato. Al piano primo il pavimento è in legno. Sono Presenti una stufa a pellet per il riscaldamento del piano terra, e 4 split a pompa di calore per riscaldamento e raffrescamento, uno nel soggiorno pranzo al piano terra e tre al piano primo poste nel disimpegno e nelle camere. Il cortile antistante l'ingresso dalla strada comune è destinato ad accesso e parcheggio, mentre il cortile retrostante è tenuto a giardino. In quest'ultimo sono presenti un barbecue in muratura e una pergola ad aria passante in legno. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia.

L'elaborato grafico (allegato 3) e la documentazione fotografica (allegato 5) danno conto dello stato dei luoghi.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - via Eolie 12

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXXX(Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Fa parte del bene pignorato la quota pari a 2/8 della strada comune d'accesso identificata in catasto terreni al foglio 58 con la particella 337 della superficie di mq 242.

Il valore commerciale determinato per l'abitazione è comprensivo della quota di proprietà di 2/8 indivisi della strada comune d'accesso sopra citata.

Il bene oggetto di pignoramento risulta attualmente occupato da un debitore, signor .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si rilevano vincoli od oneri condominiali

Non risultano patti di alcun genere relativi al bene oggetto di pignoramento

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù di alcun genere sul bene oggetto di pignoramento

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

• **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - via Eolie 12

Villetta residenziale in Quartu Sant'Elena con accesso dal passaggio comune di cui al civico 12 della via Eolie che si compone di piano terra e primo oltre a locale accessorio al piano interrato e corte di pertinenza. Il piano terra comprende ingresso, soggiorno, bagno, cucina e loggiato. Lo stesso piano terra è collegato con un locale interrato destinato a sgombero tramite una scala in muratura. Il piano primo, cui si accede per mezzo di una scala a chiocciola in metallo, comprende un disimpegno, due camere, un bagno ed una terrazza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 3001, Categoria A3 (la villetta) al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 337, Qualità Seminativo (il passaggio comune) L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) (la villetta) e 2/8 indivisi il passaggio comune d'accesso

Valore di stima del bene: € 251.634,70

Il bene oggetto di stima è posto nella fascia costiera del territorio del comune di Quartu Sant'Elena, a circa 100 metri di distanza dalla linea di battigia in zona ove vige il divieto di edificabilità. Ha accesso dal civico 12 della via Eolie per mezzo di uno stradello privato di proprietà comune. Dalla via Eolie si raggiunge la via Leonardo da Vinci in circa 500 metri di percorso, e il centro cittadino in circa 5 km. Nel raggio di 1 km è possibile raggiungere i servizi della zona quali negozi, chiesa, scuola, sportello bancario. Il bene da stimare si compone di piano interrato, piano terra e piano primo. Al piano interrato, cui si accede da una scala interna posta nel pranzo soggiorno, è presente un locale ad uso cantina. Il piano terra comprende un ampio locale destinato a soggiorno pranzo, una cucina, un bagno, un ampio loggiato chiuso, la scala a chiocciola in metallo di collegamento con il piano primo, una veranda coperta antistante l'ingresso, un tratto di cortile anteriore che permette l'accesso all'immobile dalla strada privata comune e un tratto di cortile posteriore accessibile dal soggiorno pranzo e dal loggiato chiuso. Il piano primo comprende due camere, un disimpegno, un bagno e una terrazza scoperta. Il cortile antistante è destinato ad accesso e parcheggio mentre quello retrostante a giardino. Per la stima del bene oggetto di pignoramento la sottoscritta si è avvalsa della stima sintetica a valore di mercato ed è andata a ricercare i valori di beni immobili posti nella zona attraverso visure catastali mirate a cui hanno fatto seguito le visure nel servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate da cui è stato possibile trarre i rogiti notarili. Di seguito riporta i dati posti a base della stima come tratti dai rogiti reperiti. Comparabile 1- Anno di trasferimento 2021 (trascrizione del 22/04/2021 registro generale n. 12293 e registro particolare n. 9180). Foglio 58 particella 253 sub 1, categoria A/2, classe 4, vani 7, superficie catastale totale mq 145, escluse aree scoperte mq 110, rendita catastale € 560,36 (casa di civile abitazione nella via S'Oru e Mari n. 6, piano terra, composta di loggiato, soggiorno, cucina, corridoio, disimpegno, due bagni, studio, due camere, portico, tettoia ad aria passante e cortile di pertinenza). Prezzo pagato € 265.000,00 pari a circa € 1.827,58 per mq di superficie catastale complessiva. Dal titolo si rileva che si tratta di un fabbricato edificato prima del 1967, poi oggetto di interventi edilizi sulla base della licenza edilizia n. 27 del 20 marzo 1971 e dichiarato agibile con certificato del 9 novembre 1971. Questo fabbricato è ubicato nella stessa via Eolie, al civico 6, a circa 70 metri dal bene oggetto di esecuzione. Comparabile 2 - Anno di trasferimento 2018 (trascrizione del 20/03/2018 registro generale 8023 e registro particolare 6045). Foglio 58 particella 3172, via Eolie 4, piano terra e primo, categoria A/2, classe 4, vani 12, superficie catastale totale mq 235, escluse aree scoperte mq 195, rendita catastale € 960,61 (casa di abitazione distribuita tra piano terra e primo, composta di pranzo-soggiorno, cucina, camera, due disimpegni, un bagno una dispensa e cortile di pertinenza al piano terra; cinque camere, quattro bagni, disimpegno e balcone al piano primo). Prezzo pagato € 281.000,00 pari a circa € 1.195,74 per mq di superficie catastale complessiva. Dal titolo si rileva che si tratta di un fabbricato edificato prima del 1967 dichiarato agibile con certificato n. 33 del 15 gennaio 2004. Questo fabbricato è ubicato nella stessa via Eolie, al civico 4, a circa 80 metri dal bene oggetto di esecuzione, nonché confinante con fabbricato il comparabile 1. Comparabile 3 - Anno di trasferimento 2018 (trascrizione del 30/03/2018 registro generale n.94541 e registro

particolare n. 7144). Foglio 58 particella 3370, via Eolie 23, piano terra e primo, categoria A/7, classe 2, vani 9,5, superficie catastale totale mq 176, escluse aree scoperte mq 167, rendita catastale € 1.202,05. (Casa ad uso abitazione sita in Quartu Sant'Elena località S'Oru e Mari, alla via Eolie 21/23, che si sviluppa ai piani terra e primo, tra loro comunicanti, con annessa area cortilizia; composta al piano terra da salone, cucina, ripostiglio, servizio e veranda coperta; al piano primo da ingresso-salone, due disimpegni, due bagni, quattro camere da letto e due balconi). Prezzo pagato € 290.000,00 pari a circa € 1.647,73 al mq di superficie catastale complessiva. Dal titolo si rileva che si tratta di un fabbricato edificato in forza della licenza edilizia n. 1183 in data 6 agosto 1969 e successiva concessione edilizia in sanatoria del 13 luglio 1992, reg. 5/940 prot. 13247, reso agibile con certificato n. 25/06c del 31 luglio 2006. Successivamente è stata inoltrata comunicazione di opere interne prot. 4490 del 8/2/2007, per opere che non comportano il rilascio di un nuovo certificato di agibilità. Questo fabbricato è ubicato nella stessa via Eolie, al civico 23, praticamente di fronte all'accesso comune di cui al civico 12 dove è ubicato l'immobile oggetto di stima. Comparabile 4 - Anno di trasferimento 2017 (trascrizione del 13/02/2017 registro generale 4242 e registro particolare 3271). Foglio 58 particella 3184 subalterno 6, (ora particella 3377), categoria A7, classe 1, vani 9, rendita catastale € 976,10, superficie catastale totale mq 152, escluso aree scoperte mq 143,00. (rendita catastale € 340,86. (In Quartu Sant'Elena via Eolie 3/5; villino per civile abitazione composto al piano terra da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, due camere, bagno, due disimpegni, ripostiglio e cortile circostante; al piano primo da due camere, bagno, disimpegno, due verande e terrazza a livello). Il prezzo pagato è di € 225.000,00 pari a circa € 1.480,26 al mq di superficie catastale complessiva. Dal titolo si rileva che l'immobile è stato realizzato in forza della licenza di costruzione del 11 marzo 1976 priva di numero identificativo e successiva SCIA del 16 novembre 2016 codice univoco 1664. Il fabbricato è posto nella stessa via Eolie, a circa 80 metri dall'immobile oggetto di stima e di fronte al comparabile 1. In merito ai comparabili si deve precisare che il numero 1 e 2 sono censiti in categoria A/2 mentre il 3 ed il 4 sono censiti in categoria A/7. Il comparabile 2 al momento della stipula aveva gli impianti non a norma che necessitavano di adeguamento. Tutti comparabili sono destinati ad abitazione e sono costruiti isolati nel lotto di terreno e si trovano in normale stato d'uso e regolarmente utilizzati. Riguardo l'immobile oggetto di stima si deve precisare che è censito in categoria A/3 come fabbricato di tipo economico, che si trova in stato di conservazione e manutenzione normale, che necessita della tinteggiatura dei prospetti esterni e manutenzione di alcuni dei serramenti in legno. Ai fini della consistenza del bene da stimare e dei comparabili si fa riferimento al criterio contenuto nel DPR 23 marzo 1998 n° 138. Dette superfici, tra l'altro, per i comparabili sono già contenute nei titoli che il sottoscritto ha tratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, mentre per il bene oggetto di stima si è proceduto al nuovo calcolo giacché la planimetria in atti non è aggiornata all'attuale consistenza in quanto è ancora presente un corpo di fabbrica ora demolito. Si devono, inoltre, riportare i prezzi dei comparabili da utilizzare all'attualità, operazione possibile per mezzo degli indici delle abitazioni Ipad pubblicati dall'Istat. I prezzi unitari, quindi, per l'anno in corso si aggiornano come segue: Comparabile 1 (anno 2021) da € 1.827,58 al mq a € 1.891,55 al mq (€ 1.827,58 x 1,035%); Comparabile 2 (anno 2018) da € 1.195,74 al mq a € 1.280,64 al mq (€ 1.195,74 x 1,071%); Comparabile 3 (anno 2018) da € 1.647,73 al mq a € 1.764,72 al mq (€ 1.647,73 x 1,071%); Comparabile 4 (anno 2017) da € 1.480,26 al mq a € 1.572,04 al mq (€ 1.480,26 x 1,062%); Ai fini della stima, si sono utilizzati diversi parametri di confronto tra i quali la localizzazione, la tipologia architettonica del fabbricato, lo stato di manutenzione e di conservazione, le caratteristiche costruttive e di finitura, il numero di servizi igienici. Questo confronto mette in evidenza una non eccessiva differenza tra i comparabili ed il bene da stimare che si può ricondurre in parte alla posizione interna e non con affaccio diretto alla pubblica via, e a caratteristiche costruttive e di finitura inferiori alla media dei comparabili giacché questi ultimi al momento della stipula (eccetto il comparabile 2) avevano ed hanno tuttora caratteristiche costruttive e di finitura superiori anche in riferimento alla disposizione

e numero dei vani e degli accessori diretti e indiretti. Considerato tutto quanto sopra esposto, alla media dei prezzi unitari dei comparabili come sopra aggiornati, pari ad € 1.627,24 al mq di superficie commerciale calcolata come da DPR 138/1998, si ritiene di applicare i coefficienti di riduzione che seguono. Ubicazione: normale, coeff. 1,00; tipologia architettonica: economica, coeff. 0,95; caratteristiche costruttive e di finitura e impianti: ordinari, coeff. 0,95; stato di conservazione e manutenzione: normale, coeff, 0,97. Ne consegue che il più probabile prezzo unitario del bene oggetto di stima è dato dal prodotto della media dei prezzi unitari dei comparabili per i coefficienti anzidetti e, quindi, € (1.537,83x1,00x0,95x0,95x0,95) = € 1346,25 che arrotonda ad € 1.346,00 al mq (milletrecentoquarantaseivirgolazero) di superficie commerciale. Il prezzo non è in linea con i valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ciò è dovuto essenzialmente alle caratteristiche del fabbricato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Quartu Sant'Elena (CA) - via Eolie 12	186,95 mq	1.346,00 €/mq	€ 251.634,70	100,00	€ 251.634,70
Valore di stima:					€ 251.634,70

Valore di stima: € 251.634,70

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di ripristino stato edilizio legittimo	€	48.310
oneri aggiornamento planimetria catastale e voltura	€	2.500

Valore finale di stima: € 200.824,70

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ribadisce che fa parte della vendita ed è compreso nel valore stimato, la quota pari a 2/8 indiviso del passaggio comune d'accesso individuato in catasto terreni al foglio 58 con la particella 337 di mq 242.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Quartucciu, li 02/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Usala Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale ed estratto di mappa (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria rilievo stato dei luoghi (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria situazione da sanare (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 5 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Atti abilitativi comunali - concessione e progetto (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - verbale operazioni peritali (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato anagrafico e di matrimonio (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Computo metrico (Aggiornamento al 01/12/2023)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - via Eolie 12
Villetta residenziale in Quartu Sant'Elena con accesso dal passaggio comune di cui al civico 12 della via Eolie che si compone di piano terra e primo oltre a locale accessorio al piano interrato e corte di pertinenza. Il piano terra comprende ingresso, soggiorno, bagno, cucina e loggiato. Lo stesso piano terra è collegato con un locale interrato destinato a sgombero tramite una scala in muratura. Il piano primo, cui si accede per mezzo di una scala a chiocciola in metallo, comprende un disimpegno, due camere, un bagno ed una terrazza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 3001, Categoria A3 (la villetta) al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 337, Qualità Seminativo (il passaggio comune) L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) (la villetta) e 2/8 indivisi il passaggio comune d'accesso

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di esecuzione ha destinazione residenziale. Gli atti abilitativi reperiti presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Quartu Sant'Elena sono: - Licenza di costruzione n° 230 rilasciata il 5 aprile 1975 agli XXX a seguito del progetto approvato dalla Commissione Edilizia il 28/01/1975; - Licenza di costruzione di variante n° 150 del 11/03/1976 rilasciata alla XXX a seguito del progetto approvato dalla Commissione Edilizia il 03/03/1976; - Licenza edilizia di variante n° 581 del 26/09/1978 prot. 10549 rilasciata alla signora XXX a seguito del progetto approvato dalla Commissione Edilizia il 19/07/1978 verbale n° 1027. L'allegato 6 riporta l'ultimo atto abilitativo sopra citato.

Prezzo base d'asta: € 200.824,70

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.824,70

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - via Eolie 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 3001, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni (il passaggio comune) - Fg. 58, Part. 337, Qualità Seminativo	Superficie	186,95 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di esecuzione si trova in normale stato di conservazione e manutenzione. Sarebbe necessario un intervento di ordinaria manutenzione sui prospetti e su diversi serramenti esterni in legno.		
Descrizione:	Villetta residenziale in Quartu Sant'Elena con accesso dal passaggio comune di cui al civico 12 della via Eolie che si compone di piano terra e primo oltre a locale accessorio al piano interrato e corte di pertinenza. Il piano terra comprende ingresso, soggiorno, bagno, cucina e loggiato. Lo stesso piano terra è collegato con un locale interrato destinato a sgombero tramite una scala in muratura. Il piano primo, cui si accede per mezzo di una scala a chiocciola in metallo, comprende un disimpegno, due camere, un bagno ed una terrazza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene oggetto di pignoramento risulta attualmente occupato da un XXX.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Cagliari il 15/04/2005
Reg. gen. 12902 - Reg. part. 2316
Importo: € 250.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Lamberto Corda
Data: 13/04/2005
N° repertorio: 13414
N° raccolta: 5033
Note: Si segnala che nell'atto di mutuo del notaio Lamberto Corda del 13/04/2005 re. 13414, l'ipoteca volontaria è iscritta per la sola abitazione censita al catasto fabbricati del comune di Quartu Sant'Elena al foglio 58 con la particella 1024, ora 3001. Nello stesso rogito non è citato il passaggio comune che, quindi, resta libero da ipoteca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 08/08/2022
Reg. gen. 26615 - Reg. part. 19832
A favore di VELA HOME SRL
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Note: Si segnala che sia nell'atto di pignoramento ritualmente notificato, sia nella nota di trascrizione dello stesso, non sono citati i dati catastali della quota pertinenziale dell'area di accesso destinata a passaggio comune. In entrambe gli atti, comunque, dopo la descrizione completa dell'abitazione è riportata la dicitura "omissis...con quota pertinenziale dell'area di accesso destinata a passaggio comune".