



TRIBUNALE DI CAGLIARI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Feduzi Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 364/2021 del R.G.E.

promossa da



contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Descrizione.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Dati Catastali.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Composizione lotto.....	10
Titolarità.....	10
Stato di occupazione.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Descrizione.....	14
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Dati Catastali.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Composizione lotto.....	20
Titolarità.....	20



Stato di occupazione	20
Vincoli od oneri condominiali	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Stima / Formazione lotti	21
Lotto 1	21
Lotto 2	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 364/2021 del R.G.E.....	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 292.925,00	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 73.667,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - VIA DEL POZZETTO, 1, interno 19, piano 7	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 22, piano 2	28
ELENCO ALLEGATI.....	29





INCARICO



All'udienza del 17/01/2023, il sottoscritto Ing. Feduzi Alessandra, con studio in Via Oristano, 21 - 09028 - Sestu (CA), email ing.alessandrafeduzi@gmail.com, PEC alessandra.feduzi@ingpec.eu, Tel. 070238874, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - VIA DEL POZZETTO, 1, interno 19, piano 7
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 22, piano 2



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Con l'ordinanza di sequestro conservativo, depositata in cancelleria in data 23/12/2019 nella causa iscritta al n.r.g.834/2013, pubblicata nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 22/01/2020 con i nn. di r.p/r.g. 1030/1361, il giudice autorizzava i ricorrenti **** Omissis ****, odierni creditori, a procedere al sequestro conservativo dei beni mobili e immobili appartenenti al convenuto **** Omissis ****, odierno debitore.

Successivamente per effetto della Sentenza Definitiva, nella causa iscritta al n.r.g.834/2013, annotata a margine della precedente trascrizione in data 07/09/2021 con i nn. di r.p./r.g. 3349/28459, con cui il convenuto **** Omissis **** veniva definitivamente condannato al pagamento a favore dei ricorrenti **** Omissis **** delle somme indicate nella medesima sentenza, il sequestro, già trascritto in data 22/01/2020 con i nn. di r.p/r.g. 1030/1361, veniva convertito in pignoramento immobiliare, come da avviso di conversione depositato in data 04/09/2021 e notificato in data 20/09/2021.

In particolare il sequestro era stato eseguito sui seguenti due beni immobili:

- appartamento sito in Cagliari nella via del Pozzetto 1 censito in Catasto al foglio 26 mappale 288 sub 19;
- appartamento sito in Carloforte (CA) nella via Matteotti 12/A censito in Catasto al foglio 19 mappale 1618 sub 3.

Così come disposto dall'art.567, comma 2, del codice di procedura civile, il creditore procedente ha depositato la relazione redatta dal notaio dott. Enrico Vacca in data 10/01/2022.

Nella relazione notarile, è riportata l'identificazione catastale degli immobili indicati nella trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Cagliari in data 23/12/2019, secondo le risultanze catastali alla data del 07/01/2022, che risulta coincidente con quella riportata negli atti della causa iscritta al n.r.g.834/2013.

I dati catastali riportati nella relazione notarile coincidono anche con quelli riportati nelle visure catastali (All. n.2.1), eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizi Catastali (catasto fabbricati) ed aggiornate al 04/09/2024.

Per quanto riguarda le Formalità Pregiudizievoli, considerato che la relazione notarile si basa su accertamenti eseguiti a tutto il 07/01/2022, in data 04/09/2024 è stata eseguita una ispezione ipotecaria per il nominativo del debitore (All. n.3), dalla quale non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già elencate nella suddetta relazione notarile e dalla quale è risultato che l'ipoteca volontaria iscritta il 27/07/2005 ai n.27231 di RG e n.5076 del RP è stata estinta e cancellata in data 02/04/2024, come annotato a a margine della nota di iscrizione della stessa ipoteca.

Nella relazione notarile sono indicati i titoli di provenienza (atti di compravendita) dei beni pignorati.

Le copie di tali titoli sono state richieste all'Archivio Notarile Distrettuale di Cagliari ed allegate alla presente relazione (All. n.4).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1985	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO VACCA	28/03/1985	65972	16197
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI	22/04/1985	7940	5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 04/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Cagliari il 22/01/2020

Reg. gen. 1361 - Reg. part. 1030

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Questa formalità è annotata di sentenza di condanna esecutiva in data 07/09/2021 ai n.28459 di RG e n.3349 di RP in forza della Sentenza emessa dal Tribunale di Cagliari in data 20/07/2021, Rep. n.2292/2021.

Per quanto riguarda le Formalità Pregiudizievoli, considerato che la relazione notarile si basa su accertamenti eseguiti a tutto il 07/01/2022, in data 04/09/2024 è stata eseguita una ispezione ipotecaria per il nominativo del debitore, dalla quale non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già elencate nella suddetta relazione notarile e dalla quale è risultato che l'ipoteca volontaria iscritta il 27/07/2005 ai n.27231 di RG e n.5076 del RP è stata estinta e cancellata in data 02/04/2024, come annotato a a margine della nota di iscrizione della stessa ipoteca (All. n.3).

DESCRIZIONE

Il Bene n.1 in questione, è un appartamento censito al catasto fabbricati del comune censuario di CAGLIARI alla Sez.A Foglio 26, Mappale 288 subalterno 19, ubicato al settimo ed ultimo piano di un maggior edificio plurilivelli (palazzo), isolato su un lotto prospettante sulla via del Pozzetto.

L'accesso allo stabile avviene dal civico n.1 della via del Pozzetto, attraversando l'area libera, sistemata a giardino e ad area di sosta autovetture, circostante lo stesso palazzo.

CONFINI

L'appartamento, sub.19 - interno 19, è ubicato al settimo ed ultimo piano del palazzo, confina al piano per un lato con il vano scala condominiale e per un lato con uno degli altri due appartamenti del piano (sub.20 o sub.21), mentre i due lati liberi prospettano sul cortile condominiale sottostante (sub.22).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,20 mq	112,70 mq	1	112,70 mq	2,90 m	7°
Balcone scoperto	13,90 mq	14,90 mq	0,30	4,47 mq	0,00 m	7°
Totale superficie convenzionale:				117,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,17 mq		

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso, l'alloggio presenta gli allestimenti e le finiture risalenti all'epoca della costruzione (primi anni '70) ad esclusione della cucina e dei bagni che hanno subito un intervento di ristrutturazione nell'anno 2014.

Ad ogni modo l'alloggio, sebbene di buona qualità edilizia, denota la necessità di interventi manutentivi e di riammodernamento (All. n.1.1 - fotografie).

PARTI COMUNI

Si precisa che dalle informazioni ricevute risulterebbe abbinato all'appartamento un posto auto ubicato nel piano pilotis, oltre che la disponibilità di stalli di sosta scoperti, comuni a tutti i condomini ubicati sull'area libera circostante il palazzo.

Per quanto riguarda il posto auto su piano pilotis, non sono stati individuati elementi che permettano di localizzarlo con certezza, dato che lo stesso non è menzionato nell'atto di provenienza (All. n.4) ed i posti auto del piano pilotis risultano accatastati tutti insieme come aree di sosta (Sez.A Fg.26 M.288 S.26 di 173 mq e S.27 di 146 mq - beni comuni censibili), come anche l'area di sosta scoperta su piazzale (Sez.A Fg.26 M.288 S.28 di 58 mq - bene comune censibile). Queste aree di sosta sono individuate nell'elaborato planimetrico e nell'elenco particelle allegato alla presente relazione (All. n.2.1).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	26	288	19		A2	3	6 vani	128	1115,55	7	

Corrispondenza catastale

Gli estremi catastali del Bene n.1, estratti dalla visura storica per immobile del 04/09/2024 del catasto fabbricati del comune censuario di Cagliari (All. n.2.1), corrispondono a quelli indicati nell'ordinanza di sequestro conservativo convertita in pignoramento nella procedura iscritta al R.Es. n.364/2021.

Al catasto fabbricati la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile risulta correttamente intestata al debitore **** Omissis ****.

Per il Bene n.1 è disponibile agli atti del catasto fabbricati la planimetria catastale (All. n.2.1).



La stessa planimetria identifica con sufficiente certezza il bene pignorato.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per quanto riguarda la cronistoria catastale si fa riferimento a quanto riferito dal notaio Enrico Vacca nel "certificato notarile del 10/01/2022" per l'immobile in questione.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente (P.U.C.) nel comune di Cagliari, il Bene n.1 (CF-Sez.A Fg.26 M.288 S.19), ricade in zona omogenea "B - confermate", sottozona "B5", disciplinata dagli articoli 11-12-16-17 delle NTA del PUC.

In ogni caso, per le modalità di intervento sull'immobile si rimanda alle direttive e prescrizioni contenute nel "Regolamento Edilizio" e nelle "Norme Tecniche di Attuazione" del "P.U.C." vigente nel comune di Cagliari, oltre che alle norme urbanistiche ad esso sovraordinate, quali:

- P.P.R. Sardegna - Fascia Costiera (ex art.143 D.Lgs. 42/2004) - artt.8-17-18-19-20;
- P.P.R. Sardegna - 01 Golfo di Cagliari - artt.art.6-12-13-14-15-107-112;
- P.P.R. Sardegna - ESPANSIONI RECENTI - artt.63-64-65-70-71-72.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente, è risultato che lo stabile in cui si trova l'appartamento fa capo alla Pratica Edilizia n.20013/1969, all'interno della quale sono stati rinvenuti anche i documenti riguardanti l'appartamento al settimo piano oggetto della presente procedura.

In particolare, di tutta la documentazione consultata, è parsa di interesse quella di seguito elencata:

- 1) Licenza di Costruzione n.483/82 rilasciata in data 06/04/1970 a seguito della presentazione in data 19/12/1969 della Denuncia per opere edilizie, relativa alla costruzione del Fabbricato n.1 in via del Pozzetto, secondo il progetto approvato il 27/03/1970, prot. n.4125, n.3 elaborati grafici;
- 2) Denuncia per opere edilizie presentata in data 27/10/1970, relativa alle varianti interne apportate in corso d'opera al fabbricato n.1, di cui alla Licenza Edilizia del 23/03/1970 n.483/82, approvata con parere favorevole in data 17/12/1970 prot. n.15710, n.1 elaborato grafico;
- 3) Autorizzazione ad abitare, prot. n.1296 del 18/03/1971;
- 4) Certificato di Nuova Costruzione n.51 del 15/03/1971;
- 5) C.O.I. n.1807.B/2014 - Opere di manutenzione straordinaria interne all'alloggio;
- 6) Pratica 20013.5 SUAPE - Cod.Univ.128680/2020 - Manutenzione straordinaria condominiali.

Solo i documenti elencati nei punti 1-2-3-4 sono allegati alla presente relazione (All. n.5.1).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Con la documentazione reperita è stato possibile riscontrare che la attuale distribuzione interna dell'alloggio sostanzialmente coincide con quella rappresentata nella tavola approvata in data 17/12/1970 prot. n.15710 (All. n.5.1), oltre che nella planimetria catastale dello stesso alloggio (All. n.2.1).

In generale, si rileva una sostanziale conformità dell'appartamento alla documentazione reperita, a meno di qualche piccolo scostamento della posizione di alcuni tramezzi.

Quanto appena esposto è rappresentato nell'elaborato di confronto realizzato dalla scrivente (All. n.6.1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in questione, censito al catasto fabbricati del comune censuario di Cagliari alla "Sez.A - Foglio 26, mappale 288 S.19", è costituito da un appartamento a destinazione residenziale (interno n.19) ubicato al 7° e ultimo piano del maggior fabbricato (palazzo) edificato al centro di un lotto di terreno prospettante sulla via del Pozzetto.

L'area libera, circostante il palazzo in cui si trova l'appartamento, in parte è pavimentata, per camminamenti, aree per manovra e sosta veicoli ed in parte sistemata a giardino. Il palazzo è dotato di un piano pilotis destinato alla sosta delle autovetture (Sez.A Fg.26 M.288 S.26 di 173 mq e S.27 di 146 mq - beni comuni censibili). Il complesso prospetta sulla via del Pozzetto, sulla quale ha due accessi, uno carrabile al civico n.1A ed uno pedonale al civico n.1 (All. n.1.1 - fotografie).

L'abitazione consta di un ampio ambiente di ingresso su cui si aprono sia l'ambiente destinato a pranzo e soggiorno, sia un primo disimpegno. Su quest'ultimo si trovano gli ingressi dei vani della zona giorno, cioè del pranzo-soggiorno, di un ripostiglio, della cucina, del bagno di servizio e del disimpegno della zona notte. Questa è costituita da due camere da letto, una doppia e una singola, e da un bagno. Questo piano ha una altezza utile interna pari a circa 2,90 m.

In generale, le finiture dell'abitazione sono di buona qualità anche se in gran parte risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato (primi anni '70). Da quanto osservato in occasione del sopralluogo, vista la tipologia e lo stato conservativo di questi ambienti, sembra che la cucina ed i due bagni (principale e di servizio), siano stati oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria eseguito circa 10 anni fa.

I serramenti esterni, sono realizzati in legno e vetro, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e sono dotati di sistema di oscuramento a tapparella avvolgibile. La zona giorno e i due disimpegni hanno una pavimentazione omogenea, realizzata con piastrelle decorate di piccolo formato, risalenti all'epoca di costruzione del palazzo. Le due camere da letto hanno lo stesso tipo di pavimentazione, ma diversa da quella del resto dell'alloggio. Infine, la cucina e i due bagni, essendo stati oggetto di una ristrutturazione abbastanza recente, risalente a circa 10 anni fa, presentano ancora un altro tipo di pavimentazione, peraltro, diversa in ognuno di questi vani.

Le pareti di tutti gli ambienti dell'alloggio, esclusi la cucina e i due bagni, sono tappezzate con carta da parati. Le pareti dei bagni, della cucina sono rivestite con piastrelle. Per quanto è stato possibile osservare, i due servizi igienici dell'abitazione, erano funzionanti e dotati delle apparecchiature igienico sanitarie (lavabo, bidet, vaso e doccia nel bagno principale - vaschetta, vaso e doccia nel bagno di servizio).

Per una migliore comprensione della consistenza del bene pignorato, così come appena descritto, si rimanda agli elaborati redatti dalla scrivente, rappresentanti lo stato dello stesso bene alla data del sopralluogo (All. n.6.1-Elaborati redatti dall'esperto) ed alle fotografie scattate nella stessa occasione (All. n.1.1-Fotografie).

Infine, si precisa che dalle informazioni ricevute risulterebbe abbinato all'appartamento un posto auto ubicato nel piano pilotis, oltre che la disponibilità di stalli di sosta scoperti, comuni a tutti i condomini ubicati sull'area libera circostante il palazzo.

Per quanto riguarda il posto auto su piano pilotis, non sono stati individuati elementi che permettano di localizzarlo con certezza, dato che lo stesso non è menzionato nell'atto di provenienza (All. n.4) ed i posti auto del piano pilotis risultano accatastati tutti insieme come aree di sosta (Sez.A Fg.26 M.288 S.26 di 173 mq e S.27 di 146 mq - beni comuni censibili), come anche l'area di sosta scoperta su piazzale (Sez.A Fg.26 M.288 S.28 di 58 mq - bene comune censibile). Queste aree di sosta sono individuate nell'elaborato planimetrico e nell'elenco particelle allegato alla presente relazione (All. n.2.1).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - VIA DEL POZZETTO, 1, interno 19, piano 7

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Al momento della stesura della presente relazione il condominio era amministrato dalla società "Bandinu & Associati", con sede in Cagliari, alla quale è stata inoltrata via e-mail una richiesta di informazioni per la posizione dell'alloggio in esame.

Si precisa che la società amministratrice, in risposta, ha fornito le seguenti testuali indicazioni:

1. Quota mensile gestione ordinaria 130/140
2. Nessuna manutenzione straordinaria deliberata
3. Nessun debito nei confronti di fornitori
4. Nessun procedimento giudiziario in corso oltre quello in oggetto
5. Un posto auto assegnato nella parti comuni indivise
6. Nessuna particolarità da evidenziare.

La stessa società in risposta alla richiesta di ulteriori informazioni, inoltrata dalla scrivente, circa il punto 5 del precedente elenco, non ha saputo fornire ulteriori indicazioni sulla consistenza e/o ubicazione del posto auto assegnato all'alloggio in questione.

Le e-mail di richiesta e di risposta sono state allegate alla presente relazione (All. n.7).

Infine, si precisa che per quanto riguarda il posto auto su piano pilotis, non sono stati individuati elementi che permettano di localizzarlo con certezza, dato che lo stesso non è menzionato nell'atto di provenienza (All. n.4) ed i posti auto del piano pilotis risultano accatastati tutti insieme come aree di sosta (Sez.A Fg.26 M.288 S.26 di 173 mq e S.27 di 146 mq - beni comuni censibili), come anche l'area di sosta scoperta su piazzale (Sez.A Fg.26 M.288 S.28 di 58 mq - bene comune censibile). Queste aree di sosta sono individuate nell'elaborato planimetrico e nell'elenco particelle allegato alla presente relazione (All. n.2.1).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

1) Dalle informazioni che è stato possibile reperire sembra che l'immobile pignorato non sia gravato da vincoli artistici, storici e alberghieri.

2) Dall'esame della documentazione riguardante l'immobile presente in atti e reperita dalla scrivente (atto di provenienza dell'immobile) sembra che il bene pignorato non sia gravato dei vincoli di inalienabilità e indivisibilità.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Con l'ordinanza di sequestro conservativo, depositata in cancelleria in data 23/12/2019 nella causa iscritta al n.r.g.834/2013, pubblicata nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 22/01/2020 con i nn. di r.p./r.g. 1030/1361, il giudice autorizzava i ricorrenti **** Omissis ****, odierni creditori, a procedere al sequestro conservativo dei beni mobili e immobili appartenenti al convenuto **** Omissis ****, odierno debitore.

Successivamente per effetto della Sentenza Definitiva, nella causa iscritta al n.r.g.834/2013, annotata a margine della precedente trascrizione in data 07/09/2021 con i nn. di r.p./r.g. 3349/28459, con cui il convenuto **** Omissis **** veniva definitivamente condannato al pagamento a favore dei ricorrenti **** Omissis **** delle somme indicate nella medesima sentenza, il sequestro, già trascritto in data 22/01/2020 con i nn. di r.p./r.g. 1030/1361, veniva convertito in pignoramento immobiliare, come da avviso di conversione depositato in data 04/09/2021 e notificato in data 20/09/2021.

In particolare il sequestro era stato eseguito sui seguenti due beni immobili:

- appartamento sito in Cagliari nella via del Pozzetto 1 censito in Catasto al foglio 26 mappale 288 sub 19;
- appartamento sito in Carloforte (CA) nella via Matteotti 12/A censito in Catasto al foglio 19 mappale 1618 sub 3.

Così come disposto dall'art.567, comma 2, del codice di procedura civile, il creditore precedente ha depositato la relazione redatta dal notaio dott. Enrico Vacca in data 10/01/2022.

Nella relazione notarile, è riportata l'identificazione catastale degli immobili indicati nella trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Cagliari in data 23/12/2019, secondo le risultanze catastali alla data del 07/01/2022, che risulta coincidente con quella riportata negli atti della causa iscritta al n.r.g.834/2013.

I dati catastali riportati nella relazione notarile coincidono anche con quelli riportati nelle visure catastali (All. n.2.2), eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizi Catastali (catasto fabbricati) ed aggiornate al 04/09/2024.

Per quanto riguarda le Formalità Pregiudizievoli, considerato che la relazione notarile si basa su accertamenti eseguiti a tutto il 07/01/2022, in data 04/09/2024 è stata eseguita una ispezione ipotecaria per il nominativo del debitore (All. n.3), dalla quale non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già elencate nella suddetta relazione notarile e dalla quale è risultato che l'ipoteca volontaria iscritta il 27/07/2005 ai n.27231 di RG e n.5076 del RP.

Nella relazione notarile sono indicati i titoli di provenienza (atti di compravendita) dei beni pignorati.

Le copie di tali titoli sono state richieste all'Archivio Notarile Distrettuale di Cagliari ed allegate alla presente relazione (All. n.4).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/1995 al 19/11/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO DE MAGISTRIS	05/04/1995	50476	7664
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/11/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO VACCA	20/11/2000	156777	37691
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI	24/11/2000	35142	23195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Cagliari il 22/01/2020
Reg. gen. 1361 - Reg. part. 1030
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Questa formalità è annotata di sentenza di condanna esecutiva in data 07/09/2021 ai n.28459 di RG e n.3349 di RP in forza della Sentenza emessa dal Tribunale di Cagliari in data 20/07/2021, Rep. n.2292/2021.

Per quanto riguarda le Formalità Pregiudizievoli, considerato che la relazione notarile si basa su accertamenti eseguiti a tutto il 07/01/2022, in data 04/09/2024 è stata eseguita una ispezione ipotecaria per il nominativo del debitore, dalla quale non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già elencate nella suddetta relazione notarile.



DESCRIZIONE

Il Bene n.2 in questione, è un appartamento censito al catasto fabbricati del comune censuario di CARLOFORTE al Foglio 19, Mappale 1618 subalterno 3, ubicato al secondo ed ultimo piano di un maggior edificio a destinazione residenziale (palazzetto), edificato in aderenza ad altri edifici della stessa tipologia, caratteristica del paese e per questo molto diffusa.

L'accesso al fabbricato è ubicato al civico n.22 della via G. Matteotti.

CONFINI

L'immobile in oggetto, appartiene ad un maggior fabbricato aderente ad altri della stessa tipologia, confina con la via G. Matteotti, con il mappale 1637 (fabbricato in aderenza), con il mappale 1637 (fabbricato in aderenza), 1636 (fabbricato in aderenza), il mappale 1617 (fabbricato in aderenza), il mappale 1615 (fabbricato in aderenza).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,40 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	0,00 m	2°
Balcone scoperto	2,10 mq	2,40 mq	0,50	1,20 mq	0,00 m	2°
Soppalco praticabile	15,00 mq	17,30 mq	0,50	8,65 mq	0,00 m	soppalcato
Terrazza a livello soppalco	12,00 mq	14,30 mq	0,40	5,72 mq	0,00 m	soppalcato
Ripostiglio terrazza a livello soppalco	2,40 mq	3,50 mq	0,40	1,40 mq	0,00 m	soppalcato
Totale superficie convenzionale:				66,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,97 mq		

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso, l'alloggio presenta degli allestimenti e delle finiture non troppo datati che tuttavia hanno subito un forte deterioramento a causa della presenza di animali (piccioni, topi, etc.) e delle intemperie introdottisi accidentalmente nell'alloggio. Inoltre in corrispondenza della terrazza si riscontrano delle infiltrazioni nel soffitto dell'ambiente sottostante.

Pertanto, l'alloggio denota la necessità di interventi manutentivi e di riammodernamento (All. n.1.2 - fotografie).

PARTI COMUNI

L'accesso all'alloggio, come detto, avviene dall'ingresso al civico n.22 della via G. Matteotti, attraverso una ripida scala che serve anche altri alloggi di proprietà di terzi soggetti estranei alla procedura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	19	1618	3		A4	U	2,5 VANI	54	135,57	2		

Corrispondenza catastale

Gli estremi catastali del Bene n.2, estratti dalla visura storica per immobile del 04/09/2024 del catasto fabbricati del comune censuario di Carloforte (All. n.2.2), corrispondono a quelli indicati nell'ordinanza di sequestro conservativo convertita in pignoramento nella procedura iscritta al R.Es. n.364/2021.

Al catasto fabbricati la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile risulta correttamente intestata al debitore **** Omissis ****. Tuttavia, si rileva una incongruenza per il numero civico, dato che nella visura è indicato come civico 12/A in luogo di civico 22.

Per il Bene n.2 è disponibile agli atti del catasto fabbricati la planimetria catastale (All. n.2.2).

Tuttavia, questa planimetria risalente al 1941 rappresenta solo una parte dell'alloggio, dato che esso è stato soppalcato. Inoltre, nella realtà l'alloggio ha una piccola terrazza a livello del soppalco e un piccolo balcone sul prospetto posteriore a livello dell'alloggio.

Ad ogni modo la stessa planimetria identifica con sufficiente certezza il livello principale del bene pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per quanto riguarda la cronistoria catastale si fa riferimento a quanto riferito dal notaio Enrico Vacca nel "certificato notarile del 10/01/2022" per l'immobile in questione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Bene n.2_Lotto n.2 (CF-Fg.19 M.1618 S.3) urbanisticamente è inquadrato come esposto di seguito:

- zona "A - d'interesse storico ed ambientale e risanamento con salvaguardia" del Programma di Fabbricazione di Carloforte (approvato dal C.C. con Deliberazione n.79 del 20/11/1978);
- zona "A - centro storico" del "P.U.C." (riadottato con Deliberazione del C.C. n.16 del 09/04/2020);
- Aree Tutelate Regione Sardegna - fascia dei 300 m dal mare - Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 - comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis - comma 1, lett. a);
- zona "Hg0-Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" del PAI Sardegna (Rev.2023);
- Ambito di Paesaggio - 06 Carbonia e Isole sulcitane del PPR Sardegna;
- Centri Antica e Prima Formazione (Perimetrazione revisionata) del del PPR Sardegna;
- Fascia costiera - Beni paesaggistici ambientali (ex art. 143 D.Lgs 42/04) del del PPR Sardegna;

- Sistema Regionale dei Parchi, delle Riserve e dei Monumenti Naturali L.R. 31/89;
- Zone umide costiere - Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Zone Umide costiere (stagni, lagune, saline, foci di fiumi non ricadenti nelle aree naturali);
- Zone umide costiere (stagni, lagune, saline, foci di fiumi non ricadenti nelle aree naturali) Revisionati con DGR 33/37 del 30/09/2010 - Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004);
- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016;
- SITAP - Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo - L1497_1939.

In ogni caso, al momento attuale vige il regime di salvaguardia e, pertanto, per ogni intervento sull'immobile dovranno essere rispettate sia le prescrizioni del P.d.F. (approvato dal C.C. con Deliberazione n.79 del 20/11/1978) che le prescrizioni del "P.U.C." (riadottato con Deliberazione del C.C. n.16 del 09/04/2020), oltre che del "Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione adeguato al PPR Sardegna" (PPCS), approvato definitivamente con deliberazione C.C. n.13/2018 e Determinazione DS del Servizio Tutela del Paesaggio per le province di Cagliari e Carbonia-Iglesias n.942/2018, e pubblicato sul BURAS n.33 del 12/07/2018, parte III.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo stabile in cui si trova l'appartamento è riconducibile al tipo edilizio "case alte e palazzi", Scheda UMI 20_11 del Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS), è stato edificato certamente prima dell'anno 1967 (la planimetria catastale attualmente in atti è stata redatta nell'anno 1941) e secondo lo stesso PPCS la datazione dello stabile è collocata "ante rinascita economica".

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente al servizio tecnico del comune di Carloforte, lo stesso ufficio ha rilasciato la seguente documentazione:

- 1) Concessione edilizia n.8/1996 rilasciata in data 08/03/1996 a seguito della presentazione in data 16/03/1995 della richiesta di concessione edilizia per i lavori di recupero e risanamento dell'immobile sito in Carloforte via Matteotti n.12, secondo il progetto approvato il 26/02/1996, prot. n.2452, n.1 elaborato grafico, relazione tecnica, documentazione fotografica;
- 2) Comunicazione di inizio di lavori di manutenzione ordinaria, prot.4119 del 09/04/2015.

I documenti elencati sono allegati alla presente relazione (All. n.5.2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto tra lo stato dell'alloggio al momento del sopralluogo (20/02/2024), come riprodotto nell'elaborato da me redatto (All. n.6.2-Elaborati n.1.1-n.1.2), con il progetto allegato alla C.E. n.8/1996 (All. n.5.2) e la planimetria catastale (All. n.2.2), è stato possibile riscontrare che la attuale distribuzione interna dell'alloggio (All. n.6.2-Elaborati n.1.1-n.1.2) non corrisponde con quella rappresentata nella tavola approvata in data in data 26/02/1996, prot. n. 2452 (All. n.5.2), oltre che nella planimetria catastale dello stesso alloggio (All. n.2.2).

In particolare si rileva che:

- 1) la planimetria catastale, datata 1941, rappresenta lo stato dell'alloggio prima dei lavori autorizzati con la C.E. n.8/1996 e non rappresenta lo stato attuale dell'alloggio neppure al livello dell'ingresso

dello stesso. Inoltre, in catasto non è neppure rappresentato il livello soppalcato con la terrazza. Si veda la planimetria di confronto redatta dalla scrivente (All. n.6.2-Elaborato n.3);

2)lo stato attuale dell'immobile non corrisponde neppure a quanto rappresentato nel progetto allegato alla C.E. n.8/1996 (All. n.5.2);

3)nessuna modifica, invece sembra essere stata apportata ai prospetti, anteriore e posteriore, dell'immobile.

In generale, si rileva che i lavori autorizzati con la C.E. n.8/1996 (All. n.5.2) consistevano nella demolizione del controsoffitto esistente, posizionato ad una quota di +3,20 m dal pavimento dell'alloggio al 2° piano, nella sistemazione del piano principale, nella realizzazione di un piano soppalcato e di una "terrazza a tasca" allo stesso livello del soppalco, quest'ultima circondata da ripostigli esterni ricavati nelle porzioni di sottotetto.

Tuttavia, i lavori vennero realizzati diversamente da quanto previsto nel progetto, dato che in occasione del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

-il bagno esistente è stato demolito ed uno nuovo è stato realizzato sotto il soppalco e la sua scala;

-in luogo del bagno demolito è stato realizzato un angolo cottura;

-la terrazza in progetto doveva essere "a tasca", cioè arretrata di almeno un metro sia dal colmo del tetto sia dal filo esterno delle murature perimetrali, ed in queste porzioni di sottotetto dovevano essere ricavati dei ripostigli; però, diversamente da quanto previsto, la terrazza è arretrata solo su un lato ed in questa porzione di sottotetto, avente una pianta diversa da quella rappresentata nei disegni progettuali, sono stati ricavati il secondo bagno dell'alloggio, con accesso dal soppalco, e due ripostigli prospettanti sulla terrazza.

Per una migliore comprensione di quanto appena descritto si rimanda alle fotografie (All. n.1.2), al rilievo (All. n.6.2-Elaborati n.1.1-n.1.2) ed alla planimetria di confronto (All. n.6.2-Elaborato n.2) predisposti dalla scrivente.

Di fatto, ai sensi della L.47/85 e s.mm.ii, nell'immobile pignorato (CF Fg.19 Mapp.1618 Sub.3) sono presenti, degli illeciti edilizi.

Ora, visti gli esiti della verifica dell'immobile, ritengo sia opportuno far presente che secondo la normativa vigente in materia, gli abusi edilizi di immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive potrebbero essere condonati, con richiesta entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario, nel caso in cui si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- gli abusi realizzati devono rientrare nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della Legge n°47/85;

- gli stessi devono essere ultimati entro il 31/03/2003;

- le ragioni del credito per cui si procede con l'esecuzione immobiliare devono essere anteriori al 02/10/2003, cioè all'entrata in vigore del D.L. n°269 del 29/09/2003, convertito con modifiche dalla L. n°326 del 24/11/2003, e recepito in Sardegna con la L.R. n°4/2004.

Nel caso in questione, le ragioni del credito per cui si procede dovrebbero corrispondere all'ordinanza di sequestro conservativo, depositata in cancelleria in data 23/12/2019 nella causa iscritta al n.r.g.834/2013, pubblicata nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 22/01/2020 con i nn. di r.p./r.g. 1030/1361. A margine della precedente trascrizione, in data 07/09/2021 con i nn. di r.p./r.g. 3349/28459, veniva annotata la Sentenza Definitiva, nella causa iscritta al n.r.g.834/2013, con cui il

convenuto **** Omissis **** veniva definitivamente condannato al pagamento a favore dei ricorrenti **** Omissis **** delle somme indicate nella medesima sentenza. Il sequestro, già trascritto in data 22/01/2020 con i nn. di r.p/r.g. 1030/1361, veniva convertito in pignoramento immobiliare, come da avviso di conversione depositato in data 04/09/2021 e notificato in data 20/09/2021.

Quindi, le stesse ragioni (ordinanza di sequestro conservativo del 23/12/2019, pubblicata nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 22/01/2020) sono successive al 02/10/2003, cioè alla data di entrata in vigore della Decreto Legge n°269 del 29/09/2003, convertito con modifiche dalla Legge n°326 del 24/11/2003, e recepito in Sardegna con la Legge Regionale n°4/2004 (ultima normativa in materia di condono edilizio).

Pertanto, le difformità rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento, non possono essere condonate dall'assegnatario o dall'acquirente al pubblico incanto in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47 e successive modificazioni.

Inoltre, al momento in cui si scrive, oltre a non poter essere condonate dall'assegnatario o dall'acquirente al pubblico incanto in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47 e s.mm.ii., le stesse difformità non possono essere neppure regolarizzate (sanate a titolo oneroso) con gli strumenti ordinari offerti dalla normativa edilizia vigente (accertamento doppio di conformità) dato che la conformazione della terrazza esistente, manca dei requisiti richiesti anche dal vigente PPCS di Carloforte per le "terrazze a tasca" (arretramento di almeno un metro sia dal colmo del tetto sia dal filo esterno delle murature perimetrali). Inoltre, secondo lo stesso strumento urbanistico il bene in questione appartiene al fabbricato censito come UMI 20_11, cioè ad uno degli edifici risalenti al periodo "ante rinascita economica", "conservati", ai quali è stata attribuita la classe di intervento "conservazione", per i quali sono consentiti i soli interventi di "manutenzione ordinaria" e "restauro conservativo" e per i quali, al momento attuale, non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca.

Questa circostanza comporta la mancanza di uno dei requisiti necessari per richiedere un accertamento di conformità ed ottenere un permesso di costruire o una autorizzazione in sanatoria per le opere realizzate in difformità dal titolo autorizzativo originario, dato che tutte le opere in difformità sono conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati al momento della realizzazione delle stesse opere, ma non lo sarebbero neppure al momento della presentazione della domanda. Infatti, al momento attuale per i fabbricati come quello a cui appartiene l'immobile in questione non è ammessa la realizzazione delle "terrazze a tasca", ma al più sarebbe ammissibile un accertamento di variazione di forma se la terrazza esistente avesse gli arretramenti minimi previsti dalle attuali NTA del PPCS.

Pertanto, al momento attuale, non potendo procedere con l'accertamento di conformità (a titolo oneroso) delle difformità riscontrate per la terrazza, conseguentemente, non è possibile regolarizzare con lo stesso strumento neppure le difformità interne all'alloggio, che diversamente rientrerebbero tra le opere accertabili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in questione, censito al catasto fabbricati del comune censuario di Carloforte al "Foglio 26, mappale 1618 S.3", è costituito da un appartamento a destinazione residenziale ubicato al 2° e ultimo piano del maggior fabbricato (palazzetto a schiera) ubicato nel centro storico di Carloforte, nella via Giacomo Matteotti n.22 e prospettante sulla medesima via.

Come detto l'accesso all'appartamento avviene dal civico n.22, attraverso una ripida scala, a servizio anche di altre unità immobiliari estranee alla procedura ubicate nei piani in destra ed in sinistra dello

stesso corpo scale, così come mostrano le fotografie allegate alla presente relazione (All. n.1.1 - fotografie).

L'abitazione consta in ingresso di un ampio ambiente in cui trovano spazio un angolo cottura, ed un'area di pranzo e soggiorno. Su questo stesso ambiente, dotato di una porta finestra aperta sul prospetto posteriore e dotata di un piccolo balcone con parapetto in muratura, si aprono un servizio igienico dotato di antibagno ed una camera da letto, anch'essa dotata di una porta finestra aperta sul prospetto anteriore e dotata di un piccolo balcone con parapetto in metallo.

In prossimità della porta di ingresso all'alloggio è ubicata una scala in legno che conduce al livello soppalcato dell'alloggio. Questo livello consta di un ambiente, prospettante sulla sottostante area di ingresso, destinato a zona notte, ed un bagno. Questo stesso ambiente si apre su una piccola terrazza a livello in cui sono stati ricavati due ripostigli ed una doccia esterna. L'alloggio, ubicato al 2° e ultimo piano del fabbricato, ha una copertura a due falde in legno (travi e tavolato in vista). Vista l'attuale distribuzione ed organizzazione degli spazi interni dell'immobile, abbiamo altezze interne che variano da punto a punto, così come si evince dal rilievo redatto dalla scrivente ed allegato alla presente relazione (All. n.6.2 - Elaborati redatti dall'esperto).

Nella planimetria catastale dell'alloggio, datata 1941 e riferita al solo 2° e ultimo piano del fabbricato è indicata una altezza interna pari a 3,25 m. Questa altezza, probabilmente, era misurata all'intradosso del controsoffitto di cui in origine era dotato l'alloggio e prima della rimozione dello stesso per la realizzazione del piano soppalcato dello stesso.

In generale, da quanto osservato in occasione del sopralluogo, le finiture dell'abitazione sarebbero di una qualità sufficiente e riconducibili ad un intervento di restauro e risanamento realizzato nella seconda metà degli anni '90 ed uno di manutenzione ordinaria del 2015, se non fosse che la parte anteriore dell'alloggio presenta delle infiltrazioni provenienti dalla soprastante terrazza, mentre il vano di ingresso si presenta in cattivo stato conservativo a causa della permanenza di animali (piccioni, etc.) e dell'azione degli agenti atmosferici, verificatesi per cause accidentali.

I serramenti esterni, sono realizzati in legno e vetro, sono di vecchia fattura, le porte finestre posizionate sui due prospetti principale e sulla terrazza sono dotate di un sistema di oscuramento a persiane. Le finestrelle del bagno del soppalco e dell'angolo cottura, anch'esse in legno e vetro, non hanno alcun sistema di oscuramento. Tutto l'alloggio presenta una pavimentazione in laminato finto legno di colore chiaro, mentre il bagno a livello dell'ingresso ha un pavimento in cementine e quello del soppalco in piastrelle di grès. La terrazza è priva di pavimentazione e si presenta con la guaina impermeabilizzante in vista.

Le pareti di tutti gli ambienti dell'alloggio, esclusi l'angolo cottura e il bagno a livello ingresso che presentano un parziale rivestimento in piastrelle, sono intonacate al frattazzo e tinteggiate.

Per quanto è stato possibile osservare, i due servizi igienici dell'abitazione, erano dotati delle apparecchiature igienico sanitarie (lavabo, bidet, vaso e doccia nel bagno a livello dell'ingresso - lavabo, vaso e bidet nel bagno del livello soppalco).

Non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti idrico, igienico sanitario, elettrico e di illuminazione, realizzati prevalentemente sottotraccia, data l'assenza di utenze allacciate alle reti fornitrice.

Per quanto riguarda, la struttura del fabbricato a cui appartiene l'alloggio in questione, con il solo esame visivo si è potuto ipotizzare una struttura portante in muratura e tramezzature in laterizio. La copertura del fabbricato è a due falde, è realizzata in legno (travi e tavolato a vista) ed è sormontata da un manto tegolato (coppi). La terrazza, realizzata a livello del soppalco, smontando una parte della originaria copertura, viene definita del tipo a tasca. Il piano di calpestio della terrazza sembra essere

stato realizzato con un solaio in latero-cemento, mentre la parte del soppalco in vista all'interno dell'alloggio è stata realizzata con una struttura in legno (travi e tavolato in vista).

Per una migliore comprensione della consistenza dell'intero bene pignorato, così come appena descritto, si rimanda agli elaborati redatti dalla scrivente, rappresentanti lo stato dello stesso bene alla data del sopralluogo (All. n.6.2-Elaborati redatti dall'esperto) ed alle fotografie scattate nella stessa occasione (All. n.1.2-Fotografie).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 22, piano 2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da quanto si è potuto appurare in fase di accertamento l'appartamento non è assoggettato ad un regime condominiale, sebbene appartenga ad un maggiore fabbricato con più unità immobiliari a destinazione residenziale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

1) Dalle informazioni che è stato possibile reperire sembra che l'immobile pignorato non sia gravato da vincoli artistici, storici e alberghieri.

2) Dall'esame della documentazione riguardante l'immobile presente in atti e reperita dalla scrivente (atto di provenienza dell'immobile) sembra che il bene pignorato non sia gravato dei vincoli di inalienabilità e indivisibilità.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - VIA DEL POZZETTO, 1, interno 19, piano 7. Il Bene n.1 in questione, è un appartamento censito al catasto fabbricati del comune censuario di CAGLIARI alla Sez.A Foglio 26, Mappale 288 subalterno 19, ubicato al settimo ed ultimo piano di un maggior edificio plurilivelli (palazzo), isolato su un lotto prospettante sulla via del Pozzetto. L'accesso allo stabile avviene dal civico n.1 della via del Pozzetto, attraversando l'area libera, sistemata a giardino e ad area di sosta autovetture, circostante lo stesso palazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 288, Sub. 19, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 292.925,00. Per la determinazione del "valore commerciale" del Bene n.1 in questione (CF Sez.A Fg.26 Mapp.288 Sub.19), ovvero di quel valore più probabile che questo stesso bene, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, ritengo appropriato utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che si basa sul confronto tra beni simili. Tale metodo consente di definire il valore di mercato più probabile di un immobile oggetto di stima sulla base dei prezzi di vendita riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, e alienati in condizioni ordinarie di mercato. Per trovare dei dati da utilizzare come riferimento nell'applicazione del metodo di stima summenzionato, ho svolto le seguenti attività: - una indagine presso i tecnici operanti nel settore immobiliare della provincia, relativamente alle offerte di vendita di immobili ricadenti nell'area sopra individuata e aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile pignorato; - una consultazione delle "banche dati delle quotazioni immobiliari" degli osservatori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionale (FIAIP) per gli immobili ricadenti all'interno del perimetro urbano del comune di Cagliari. Prima ancora di indicare il valore unitario scelto per la stima del bene in oggetto, ritengo opportuno precisare che attualmente il mercato immobiliare di Cagliari, per il settore residenziale a cui appartiene l'immobile pignorato, è abbastanza attivo. Dalla lettura degli osservatori emerge un mercato immobiliare che si conferma dinamico, che registra valori di mercato in rialzo nei grandi centri urbani. Inoltre, la situazione delineata dagli osservatori immobiliari trova riscontro anche nei dati forniti da agenti immobiliari operanti nel contesto in esame. Ora, dall'esame delle offerte di vendita presenti al momento sul mercato degli immobili con analoghe caratteristiche (appartamento a destinazione appartenente a fabbricato plurilivelli), in uno stato conservativo buono / normale, ubicati nel "Quartiere del Sole", si riscontrano dei valori unitari di offerta oscillanti tra un minimo di 2.000,00 €/mq ad un massimo di 2.800,00 €/mq. Nella valutazione dell'immobile in questione non si può tralasciare il fatto che pur essendo un immobile di buona qualità edilizia, per materiali e finiture, queste ultime risalgono in buona parte all'epoca di costruzione, dato che solo i due bagni (principale e servizio) e la cucina sono state oggetto di una ristrutturazione circa 10 anni fa, esso comunque richiede un intervento di ristrutturazione. Ora, per gli immobili ubicati nel "Quartiere del Sole" gli osservatori immobiliari indicano i valori di seguito riportati. Nell'osservatorio della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionale (FIAIP) per il periodo 2022/2023 per le "abitazioni", ubicate in centro, in ottime condizioni / buono stato i valori vanno da un minimo di 2.310 €/mq ad un massimo di 2.690 €/mq. Ancora, esaminando i dati relativi alle compravendite contenuti nella Banca Dati dell'OMI della Agenzia delle Entrate per gli immobili ubicati nella fascia centrale, zona centro storico, per il "II semestre 2023", si vede che i valori unitari per le abitazioni civili, versanti in uno stato conservativo normale, variano da un minimo di 2.000 €/mq ad un massimo di 2.700 €/mq. Come anticipato, altri fattori che, certamente, condizionano il valore commerciale dell'immobile oltre l'età, lo stato di conservazione e l'assenza di



abusi edilizi, sono l'ubicazione al 7° e ultimo piano dello stabile, la dotazione del fabbricato di aree esterne condominiali circostanti. Sulla scorta delle considerazioni fin qui esposte sui dati estrapolati, si ritiene che il valore unitario, da applicare per la stima dell'immobile in questione, debba essere ricercato nell'intervallo compreso tra i 2.300 €/mq ed i 2700 €/mq. Ora, data la consistenza dell'immobile (superficie commerciale complessiva pari a 117,17 mq) e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene che il valore unitario da considerare per la stima dello stesso sia quello pari a 2.500,00 €/mq. Quindi, un possibile valore commerciale dell'immobile sarà pari a: $117,17 \text{ mq} \times 2.500 \text{ €/mq} = 292.925,00 \text{ €}$. In definitiva, per tutto quanto esposto si ritiene che un possibile "valore di mercato" del bene pignorato, ubicato in via del Pozzetto n.1 a Cagliari, censito al catasto fabbricati, Sez.A Fg.26, Mapp.288 Sub.19, possa essere stimato in € 292.925,00 (leggasi euro duecentonovantaduemilenovecentoventicinque/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cagliari (CA) - VIA DEL POZZETTO, 1, interno 19, piano 7	117,17 mq	2.500,00 €/mq	€ 292.925,00	100,00	€ 292.925,00
Valore di stima:					€ 292.925,00

Valore finale di stima: € 292.925,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 22, piano 2.

Il Bene n.2 in questione, è un appartamento censito al catasto fabbricati del comune censuario di CARLOFORTE al Foglio 19, Mappale 1618 subalterno 3, ubicato al secondo ed ultimo piano di un maggior edificio a destinazione residenziale (palazzetto), edificato in aderenza ad altri edifici della stessa tipologia, caratteristica del paese e per questo molto diffusa. L'accesso al fabbricato è ubicato al civico n.22 della via G. Matteotti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1618, Sub. 3, Categoria A4.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 73.667,00.

Per la determinazione del "valore commerciale" del Bene n.2 in questione (CF Fg.19 Mapp.1618 Sub.3), ovvero di quel valore più probabile che questo stesso bene, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, ritengo appropriato utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che si basa sul confronto tra beni simili. Tale metodo consente di definire il valore di mercato più probabile di un immobile oggetto di stima sulla base dei prezzi di vendita riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, e alienati in condizioni ordinarie di mercato. Per trovare dei dati da utilizzare come riferimento nell'applicazione del metodo di stima summenzionato, ho svolto le seguenti attività: - una indagine presso i tecnici operanti nel settore immobiliare della provincia, relativamente alle offerte di vendita di immobili ricadenti nell'area sopra individuata e aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile pignorato; - una consultazione delle "banche dati delle quotazioni immobiliari" degli osservatori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionale (FIAIP) per gli immobili ricadenti all'interno del perimetro urbano del comune di Carloforte (SU). Prima ancora di indicare il valore unitario scelto per la stima del bene in oggetto, ritengo opportuno precisare che attualmente il mercato immobiliare di Carloforte (centro storico) per il settore residenziale a cui appartiene l'immobile pignorato, è abbastanza attivo. Dalla lettura degli osservatori emerge un mercato immobiliare si conferma dinamico, ma che registra una certa scarsità dell'offerta di case sia da vendere che da affittare soprattutto nelle città universitarie e a forte vocazione turistica che potrebbe significare un rialzo dei prezzi, ma con prospettive comunque positive. Inoltre, la situazione delineata dagli osservatori immobiliari trova riscontro anche nei dati forniti da agenti immobiliari operanti nel contesto in esame. Ora, dall'esame delle offerte di vendita presenti al momento sul mercato degli immobili con analoghe caratteristiche (fabbricato residenziale su più livelli), in uno stato conservativo normale, ubicati in centro storico, si riscontrano dei valori unitari di offerta oscillanti tra un minimo di 900,00 €/mq ad un massimo di 1.500,00 €/mq. Nella valutazione dell'immobile in questione non si può tralasciare il fatto che questo ha una qualità edilizia di tipo ordinario per materiali e finiture e che versa in uno stato conservativo scadente a causa di infiltrazioni dal terrazzo, dell'azione degli agenti atmosferici e di animali introdotti accidentalmente nell'alloggio, oltre che è affetto da irregolarità edilizie attualmente non sanabili. Ora, per gli immobili ubicati nel centro storico di Carloforte gli osservatori immobiliari indicano i valori di seguito riportati. Nell'osservatorio della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionale (FIAIP) per il periodo 2022/2023 per le "abitazioni", ubicate in centro, in ottime condizioni / buono stato i valori vanno da un minimo di 1.150 €/mq ad un massimo di 1.700 €/mq, mentre per quelle "da ristrutturare" i valori vanno da un minimo di 900 €/mq ad un massimo di 1.250 €/mq. Ancora, esaminando i dati relativi alle compravendite contenuti nella Banca Dati dell'OMI della Agenzia delle Entrate per gli immobili ubicati nella fascia centrale, zona centro storico, per il "II semestre 2023", si vede che i valori unitari per le abitazioni civili, versanti in uno stato conservativo normale, variano da un minimo di 1.300 €/mq ad un massimo di 1.800 €/mq, mentre per quelle "di tipo economico" i valori vanno da un minimo di 1.000 €/mq ad un massimo di 1.500 €/mq. Come anticipato, altri fattori che, certamente, condizionano il valore commerciale dell'immobile sono l'età, lo stato di conservazione e la presenza o meno di abusi edilizi nello stesso. Infatti, nel caso in questione, si



ricorda che l'immobile è affetto da abusi edilizi rispetto al titolo autorizzativo rilasciato (C.E. n.8/1996), che gli interventi di ristrutturazione eseguiti nell'immobile non sono recenti, che le finiture ancora oggi visibili, di qualità ordinaria, sono comunque datate, che sono presenti infiltrazioni dal terrazzo, che lo stesso immobile mostra segni di usura e obsolescenza a causa dell'azione degli agenti atmosferici e di animali introdottisi accidentalmente nell'alloggio. Inoltre, gli abusi segnalati, per le ragioni già esposte, non possono essere sanati e, al momento, l'unica possibilità di regolarizzare l'immobile pare essere quella di ripristinare la falda del tetto ed eliminare la terrazza realizzata difformemente al titolo autorizzativo rilasciato, con l'esecuzione di un intervento edilizio (demolizioni parziali e ricostruzioni). Di questo fatto, si terrà conto nella successiva stima del bene applicando un coefficiente di deprezzamento sul valore unitario scelto per la stima dello stesso immobile. Sulla scorta delle considerazioni fin qui esposte sui dati estrapolati, si ritiene che il valore unitario, da applicare per la stima dell'immobile in questione, debba essere ricercato nell'intervallo compreso tra i 1.000 €/mq ed i 1.800 €/mq. Ora, data la consistenza dell'immobile (superficie commerciale complessiva pari a 66,97 mq) e la sua ubicazione, si ritiene che il valore unitario da considerare per la stima dello stesso sia quello pari a 1.400,00 €/mq. A tale valore, visto lo stato conservativo e la presenza di abusi edilizi non sanabili, oltre che la necessità di predisporre una pratica tecnico-amministrativa, a firma di un tecnico abilitato, per il ripristino della regolarità del fabbricato ed una di aggiornamento catastale, si ritiene altresì di dover applicare una percentuale di deprezzamento pari al 20%, per giungere ad un valore unitario da impiegare per la stima pari a circa 1.100,00 €/mq. Quindi, un possibile valore commerciale dell'immobile sarà pari a: $66,97 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 73.667,00 \text{ €}$. In definitiva, per tutto quanto esposto si ritiene che un possibile "valore di mercato" del bene pignorato, ubicato in via G. Matteotti n.22 a Carloforte (SU), censito al catasto fabbricati, Fg.19, Mapp.1618 Sub.3, possa essere stimato in € 73.667,00 (leggasi euro settantatremilaseicentosestasette/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Carloforte (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 22, piano 2	66,97 mq	1.100,00 €/mq	€ 73.667,00	100,00	€ 73.667,00
Valore di stima:					€ 73.667,00

Valore finale di stima: € 73.667,00.

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.

Sestu, li 23/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Feduzi Alessandra

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - VIA DEL POZZETTO, 1, interno 19, piano 7.
Il Bene n.1 in questione, è un appartamento censito al catasto fabbricati del comune censuario di CAGLIARI alla Sez.A Foglio 26, Mappale 288 subalterno 19, ubicato al settimo ed ultimo piano di un maggior edificio plurilivelli (palazzo), isolato su un lotto prospettante sulla via del Pozzetto. L'accesso allo stabile avviene dal civico n.1 della via del Pozzetto, attraversando l'area libera, sistemata a giardino e ad area di sosta autovetture, circostante lo stesso palazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 288, Sub. 19, Categoria A2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente (P.U.C.) nel comune di Cagliari, il Bene n.1 (CF-Sez.A Fg.26 M.288 S.19), ricade in zona omogenea "B - confermate", sottozona "B5", disciplinata dagli articoli 11-12-16-17 delle NTA del PUC. In ogni caso, per le modalità di intervento sull'immobile si rimanda alle direttive e prescrizioni contenute nel "Regolamento Edilizio" e nelle "Norme Tecniche di Attuazione" del "P.U.C." vigente nel comune di Cagliari, oltre che alle norme urbanistiche ad esso sovraordinate, quali: - P.P.R. Sardegna - Fascia Costiera (ex art.143 D.Lgs. 42/2004) - artt.8-17-18-19-20; - P.P.R. Sardegna - 01 Golfo di Cagliari - artt.art.6-12-13-14-15-107-112; - P.P.R. Sardegna - ESPANSIONI RECENTI - artt.63-64-65-70-71-72.

Prezzo base d'asta: € 292.925,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 22, piano 2.
Il Bene n.2 in questione, è un appartamento censito al catasto fabbricati del comune censuario di CARLOFORTE al Foglio 19, Mappale 1618 subalterno 3, ubicato al secondo ed ultimo piano di un maggior edificio a destinazione residenziale (palazzetto), edificato in aderenza ad altri edifici della stessa tipologia, caratteristica del paese e per questo molto diffusa. L'accesso al fabbricato è ubicato al civico n.22 della via G. Matteotti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1618, Sub. 3, Categoria A4.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: Il Bene n.2_Lotto n.2 (CF-Fg.19 M.1618 S.3) urbanisticamente è inquadrato come esposto di seguito: - zona "A - d'interesse storico ed ambientale e risanamento con salvaguardia" del Programma di Fabbricazione di Carloforte (approvato dal C.C. con Deliberazione n.79 del 20/11/1978); - zona "A - centro storico" del "P.U.C." (riadottato con Deliberazione del C.C. n.16 del 09/04/2020); - Aree Tutelate Regione Sardegna - fascia dei 300 m dal mare - Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 - comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis - comma 1, lett. a); - zona "Hg0-Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" del PAI Sardegna (Rev.2023); - Ambito di Paesaggio - 06 Carbonia e Isole sulcitane del PPR Sardegna; - Centri Antica e Prima Formazione (Perimetrazione revisionata) del del PPR Sardegna; - Fascia costiera - Beni paesaggistici ambientali (ex art. 143 D.Lgs 42/04) del del PPR Sardegna; - Sistema Regionale dei Parchi, delle Riserve e dei Monumenti Naturali L.R. 31/89; - Zone umide costiere - Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Zone Umide costiere (stagni, lagune, saline, foci di fiumi non ricadenti nelle aree naturali); - Zone umide costiere (stagni, lagune, saline, foci di fiumi non ricadenti nelle aree naturali) Revisionati con DGR 33/37 del 30/09/2010 - Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004); - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016; - SITAP - Aree dichiarate di notevole interesse pubblico



vincolate con provvedimento amministrativo - L1497_1939. In ogni caso, al momento attuale vige il regime di salvaguardia e, pertanto, per ogni intervento sull'immobile dovranno essere rispettate sia le prescrizioni del P.d.F. (approvato dal C.C. con Deliberazione n.79 del 20/11/1978) che le prescrizioni del "P.U.C." (riadottato con Deliberazione del C.C. n.16 del 09/04/2020), oltre che del "Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione adeguato al PPR Sardegna" (PPCS), approvato definitivamente con deliberazione C.C. n.13/2018 e Determinazione DS del Servizio Tutela del Paesaggio per le province di Cagliari e Carbonia-Iglesias n.942/2018, e pubblicato sul BURAS n.33 del 12/07/2018, parte III.

Prezzo base d'asta: € 73.667,00.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 364/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 292.925,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - VIA DEL POZZETTO, 1, interno 19, piano 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 288, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	117,17 mq
Stato conservativo:	Nel complesso, l'alloggio presenta gli allestimenti e le finiture risalenti all'epoca della costruzione (primi anni '70) ad esclusione della cucina e dei bagni che hanno subito un intervento di ristrutturazione nell'anno 2014. Ad ogni modo l'alloggio, sebbene di buona qualità edilizia, denota la necessità di interventi manutentivi e di riassetto (All. n.1.1 - fotografie).		
Descrizione:	Il Bene n.1 in questione, è un appartamento censito al catasto fabbricati del comune censuario di CAGLIARI alla Sez.A Foglio 26, Mappale 288 subalterno 19, ubicato al settimo ed ultimo piano di un maggior edificio plurilivelli (palazzo), isolato su un lotto prospettante sulla via del Pozzetto. L'accesso allo stabile avviene dal civico n.1 della via del Pozzetto, attraversando l'area libera, sistemata a giardino e ad area di sosta autovetture, circostante lo stesso palazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.667,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Carloforte (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 22, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1618, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	66,97 mq
Stato conservativo:	Nel complesso, l'alloggio presenta degli allestimenti e delle finiture non troppo datati che tuttavia hanno subito un forte deterioramento a causa della presenza di animali (piccioni, topi, etc.) e delle intemperie introdotti accidentalmente nell'alloggio. Inoltre in corrispondenza della terrazza si riscontrano delle infiltrazioni nel soffitto dell'ambiente sottostante. Pertanto, l'alloggio denota la necessità di interventi manutentivi e di riassetto (All. n.1.2 - fotografie).		
Descrizione:	Il Bene n.2 in questione, è un appartamento censito al catasto fabbricati del comune censuario di CARLOFORTE al Foglio 19, Mappale 1618 subalterno 3, ubicato al secondo ed ultimo piano di un maggior edificio a destinazione residenziale (palazzetto), edificato in aderenza ad altri edifici della stessa tipologia, caratteristica del paese e per questo molto diffusa. L'accesso al fabbricato è ubicato al civico n.22 della via G. Matteotti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEL POZZETTO, 1, INTERNO 19, PIANO 7

Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Cagliari il 22/01/2020

Reg. gen. 1361 - Reg. part. 1030

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Questa formalità è annotata di sentenza di condanna esecutiva in data 07/09/2021 ai n.28459 di RG e n.3349 di RP in forza della Sentenza emessa dal Tribunale di Cagliari in data 20/07/2021, Rep. n.2292/2021.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 22, PIANO 2

Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Cagliari il 22/01/2020

Reg. gen. 1361 - Reg. part. 1030

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Questa formalità è annotata di sentenza di condanna esecutiva in data 07/09/2021 ai n.28459 di RG e n.3349 di RP in forza della Sentenza emessa dal Tribunale di Cagliari in data 20/07/2021, Rep. n.2292/2021.

ELENCO ALLEGATI

- ✓ **Allegato n°1 - Fotografie**
- ✓ Allegato n°1.1 - Fotografie LOTTO n.1_Bene n.1 - CF Cagliari - Sez. A Fg.26 M.288 S.19
- ✓ Allegato n°1.2 - Fotografie LOTTO n.2_Bene n.2 - CF Carloforte - Fg.19 M.1618 S.3
- ✓ **Allegato n°2 - Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 04/09/2024)**
- ✓ Allegato n°2.1 - Visura e planimetria catastale LOTTO n.1_Bene n.1 - CF Cagliari - Sez. A Fg.26 M.288 S.19
- ✓ Allegato n°2.2 - Visura e planimetria catastale LOTTO n.2_Bene n.2 - CF Carloforte - Fg.19 M.1618 S.3
- ✓ **Allegato n°3 - Ispezioni ipotecarie integrative (Aggiornamento al 04/09/2024)**
- ✓ **Allegato n° 4 - Atti di provenienza dei Beni dei Lotti n.1 e n.2**
- ✓ **Allegato n°5 - Servizio Tecnico dei Comuni di Cagliari e Carloforte**
- ✓ Allegato n°5.1 - Comune di Cagliari: copia pratica edilizia n.20013 per Lotto n.1_Bene n.1
- ✓ Allegato n°5.2 - Comune di Carloforte: copia C.E. n.8/1996 per Lotto n.2_Bene n.2
- ✓ **Allegato n°6 - Elaborati redatti dall'esperto per i Beni pignorati**
- ✓ Allegato n°6.1 - Elaborati redatti dall'esperto per il Lotto n.1_Bene n.1
- ✓ Allegato n°6.2 - Elaborati redatti dall'esperto per il Lotto n.2_Bene n.2
- ✓ **Allegato n° 7 - Condominio via del Pozzetto n.1 Cagliari - Documentazione rilasciata per il Lotto n.1_Bene n.1**
- ✓ **Allegato n° 8 - Verbali di sopralluogo**
- ✓ **Allegato n° 9 - Copia della perizia epurata dei dati sensibili**
- ✓ **Allegato n°10 - Ricevuta di trasmissione alle parti della perizia**

