



TRIBUNALE DI CAGLIARI



PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.E. 141/23



promosso da:

INPS - ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE

contro

Locci Paolo - Carta Maria Tiziana



RELAZIONE TECNICA



**GIUDICE DELLA ESECUZIONE :
Dott.ssa FLAMINIA IELO**



**C.T.U. :
Ing. Mario Melis**



TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente	INPS		
Debitore	LOCCI PAOLO- CARTA MARIA TIZIANA		
Titolo	PROC.ESEC. R.E. 141/23		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	262.383,59	
Pignoramento	R.G.	R.P.	di data
	17731	13132	25/05/2023
Annotta./trascriz.	NO		
Atti opponibili?	Quali?		
Data di notifica (497 c.p.c.)		20 /04/23- 9/05/ 23	
Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		23/05/23	
Iscrizione a ruolo	NO		
Scadenza in festivo?	NO		
Documentazione depositata	titolo esecutivo	SI	
	precetto	SI	
	atto di pignoramento	SI	
	nota di trascrizione	SI	
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale	SI	
DOCUMENTI MANCANTI			
Istanza di vendita	Scadenza in festivo?		
Scadenza in festivo?	NO		
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)		
Scadenza in festivo?	NO		
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		
Scadenza in festivo?	NO		
Deposito certificato notariale (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)	Ottenta proroga del termine?		
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i	NO		
N. estratto/i catastale/i depositato/i	1		
Individuazione beni pignorati	Numero immobili pignorati		
	SI		
	VIA NAPOLI 38_40 - SESTU (CA) - CATASTO FABBRICATI : F 41- PART. 2741- SUB 4		
	Nome (si/no)		
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Nome (si/no)		
	Nome (si/no)		
Notifica ex art.599 c.p.c.	Nome (si/no)		
	Nome (si/no)		
Annottazione altri pignoramenti	Nome (si/no)		
	Nome (si/no)		

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.E. 141/23

promosso da:

INPS - ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE

contro

Locci Paolo- Carta Maria Tiziana**RELAZIONE TECNICA****PREMESSA**

Con comunicazione ricevuta via pec del 16/01/2024 (Identificativo messaggio: 627E1658.021BE361.1185346E.3AD481F5.posta-certificata@legalmail.it) dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Flaminia Ielo, il sottoscritto Dott. Ing. Mario Melis, nato a Cagliari il 12/06/1955, con studio tecnico professionale in Cagliari, via S.Tommaso d'Aquino 12, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Cagliari col n. 1852, veniva nominato, con provvedimento del 14/01/2024, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe. Successivamente in data 05/02/2024 il sottoscritto CTU, con contestuale comunicazione caricata nel sistema Procedure.it, accettava l'incarico conferitogli di seguito riportato e giurava secondo la formula di rito.

INCARICO

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Flaminia Ielo, visto l'atto pignoramento notificato alla parte debitrice eseguita; letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art.567, 2° comma, c.p.c.; verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; visti gli artt.569 e/o 600 e ss. c.p.c.

FISSA

udienza per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti e per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita ovvero – in caso di pignoramento di beni indivisi – per i provvedimenti di cui agli artt. 600 e 601 cpc per il giorno 8 OTTOBRE 2024 che si terrà nella stanza n. 79 (secondo piano ala nuova).

Considerato che la prossima udienza non richiede la presenza di soggetti diversi dai difensori, dalle parti e dal pubblico ministero, dispone sin d'ora la sostituzione dell'udienza con il deposito di note scritte, contenenti istanze e conclusioni delle parti, ai sensi dell'art. 127-ter, c.p.c., fissando il termine di 5 giorni prima del giorno fissato per l'udienza.

Rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c.

AFFIDA

All'ing. MELIS MARIO c.f. MLSMRA55H12B354U con studio in CAGLIARI l'incarico di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c.:

ASSEGNA

all'esperto un acconto di euro 500,00 che si pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE - I.N.P.S. quale spesa rimborsabile in prededuzione ex art. 2770 c.c.;

DISPONE

Che l'esperto espleti l'incarico affidatogli secondo le seguenti

INDICAZIONI

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

2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

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

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

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

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

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

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice

dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

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

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

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

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

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

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

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

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

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

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

unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"

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

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

AUTORIZZA

sin d'ora L'ESPERTO ad estrarre copia su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed ai contratti di locazione o affitto registrati).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'ESPERTO ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile all'ESPERTO

Nell'ipotesi in cui l'esecutato assuma atteggiamenti non collaborativi L'ESPERTO chiederà al giudice dell'esecuzione l'autorizzazione ad avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica e dell'intervento di un fabbro o altro artigiano per avere accesso all'immobile pignorato (le chiavi eventualmente sostituite devono essere depositate alla Forza pubblica intervenuta).

DISPONE

che l'esperto presti giuramento di bene e fedelmente adempiere l'incarico da depositare nel fascicolo telematico della presente procedura unitamente a copia di un documento di identità;

Rende noto che all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. o 600 c.p.c.:

- potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art.173-bis disp.att.c.p.c.;

- potrà essere delegato un notaio o un avvocato ovvero un commercialista al compimento delle attività previste dal paragrafo 3-bis, della Sezione III, del Capo IV del Titolo II del Libro III del c.p.c.;

- ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, potrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt.600 e 601 c.p.c. e dall'art.181 disp.att.c.p.c.;

Evidenzia che:

- in base a quanto disposto dall'art.495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese;

- in base a quanto disposto dall'art.624-bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione – per una sola volta

- fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto. 6

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al creditore pignorante e ai creditori intervenuti nonché al perito anche a mezzo telefax o pec.

Manda al creditore pignorante per la notifica del presente provvedimento, anche in copia non autentica, ai creditori iscritti ed ai sequestratari non intervenuti, ai comproprietari nonché al debitore esecutato al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. o, in mancanza, presso la cancelleria.

Cagliari, 14/01/2024

Il Giudice dell'Esecuzione
Flaminia Ielo

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

ACCERTAMENTI

Tramite raccomandate A.R. (poste italiane N. 0136808400879 del 06/02/2024 e N.136808400868 del 06/02/2024) il sottoscritto comunicava la data del sopralluogo (04/03/24 ore 9.00) presso il bene pignorato ai proprietari debitori Sig. Locci Paolo e Sig.ra Carta Maria Tiziana e contestualmente via PEC al Custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE CAGLIARI.

In data 10/02/2024 ritornava la raccomandata indirizzata al Sig. Locci Paolo con dicitura "irreperibile".

Il sottoscritto quindi si recava presso il Comune di Sestu-ufficio anagrafe per verificare gli indirizzi dei due debitori. Dai certificati di residenza rilasciati in data 13/02/24 risulta che il Sig. Locci Paolo risulta residente in via Napoli n. 38 così come da Atto di Pignoramento; mentre la Sig.ra Carta M.Tiziana risulta residente in Oristano via S.Pietro n.13 difformemente da quanto riportato nell'Atto di Pignoramento.

Tramite raccomandate A.R. (poste italiane N. 052691131496 del 14/02/2024) il sottoscritto ricomunicava la data del sopralluogo (04/03/24 ore 9.00) presso il bene pignorato alla Sig.ra Carta Maria Tiziana.

In data **04/03/2024** alle ore 9.00 il sottoscritto si recava presso gli immobili alla presenza del Sig. Gianluca Farre incaricato dall'IVG Cagliari (custode). Purtroppo non è stato possibile effettuare il sopralluogo per l'assenza dei proprietari debitori.

Sempre nel giorno 04/03/24, in seguito ad accordo con il Debitore, il Custode (IVG) comunicava al sottoscritto CTU le nuove data e ora del sopralluogo : mercoledì 13/03/2024 ore 9.00. **(allegato n.1)**

In data **13/03/2024** alle ore 9.00 il sottoscritto si recava presso gli immobili alla presenza del Sig. Gianluca Farre incaricato dall'IVGC (custode) e della Sign.ra Carta M.Tiziana **(allegato n.1)** ed effettuava tutte le operazioni necessarie per il rilievo e le relative fotografie **(allegati n.9 e n.12)**.

- Successivamente il sottoscritto effettuava le indagini e controllava la documentazione disponibile presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sestu. previa istanza di accesso agli atti Prot. gen. n. 6cfffac5a-0cb5-4784-ad23-91a0a76dc376 del 10/03/2024.
- In momenti diversi il sottoscritto effettuava controlli e richiedeva i necessari certificati presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali (ex Agenzia del Territorio) e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), presso l'ufficio anagrafe/stato civile del Comune di Sestu. nonché presso l'amministratore condominiale dell'immobile oggetto della presente relazione.

A conclusione di tutto ciò redigevo la presente relazione tecnica rispondendo ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

QUESITO N. 1

L'informativa per il debitore, predisposta dalla Cancelleria, è stata consegnata con la sopradetta comunicazione della data del sopralluogo al debitore tramite raccomandata AR.

QUESITO N. 2

2.a.1 Prima verifica

All'istanza di vendita il creditore pignorante ha allegato la documentazione completa di cui all'art.567, 2° comma del c.p.c. relativa agli immobili pignorati. Questa documentazione è stata verificata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate per i venti e più anni precedenti la data della trascrizione del pignoramento.

Per cui non è stata necessaria alcuna comunicazione al Giudice e al creditore pignorante.

2.a.2 Dati catastali dell'immobile

Dall'esame dei dati riportati presso l'Agenzia del Territorio risulta quanto segue in riferimento all'immobile pignorato **(allegato n.2)**.

Unità immobiliare

<i>Comune di Sestu (codice : I695)</i>	
<i>Provincia di Cagliari</i>	
<i>Catasto fabbricati</i>	
<i>Dati identificativi :</i>	
<i>Sezione urbana :</i>	
<i>Foglio :</i>	<i>41</i>
<i>Particella :</i>	<i>2741</i>
<i>Sub :</i>	<i>4</i>
<i>Categoria :</i>	<i>A/3</i>
<i>Classe :</i>	<i>3</i>
<i>Consistenza :</i>	<i>4.5 vani</i>
<i>Superficie catastale</i>	<i>Totale: 84 mq- Totale escluse aree scoperte : 78 mq</i>
<i>Rendita :</i>	<i>Euro 278.89</i>
<i>Indirizzo :</i>	<i>via Napoli n. SN ; piano T-S1</i>

Intestati :

	<i>Dati anagrafici</i>	<i>Codice Fiscale</i>	<i>Diritti e oneri reali</i>
<i>1</i>	<i>Carta Maria Tiziana nata a Cabras (OR) il 14/09/1968</i>	<i>CRTMTZ68P54B314P</i>	<i>Proprietà 1/2 (*)</i>
<i>2</i>	<i>Locci Paolo nato a Cagliari il 19/02/1964</i>	<i>LCCPLA64B19B354P</i>	<i>Proprietà 1/2 (**)</i>

() in regime di comunione dei beni con Locci Paolo;*

*(**) in regime di comunione dei beni con Carta Maria Tiziana.*

Dati derivanti da :

Variatione del 09/11/2015 -inserimento in visura dei dati di superficie.

N.B.: Il suddetto immobile è formato da n.1 appartamento al piano terra, da n.1 cantina pertinenziale al piano scantinato e n.1 posto auto pertinenziale esterno al piano terra.

2.b.1 Titolo di provenienza e passaggi di proprietà dal 26/05/2003

Di seguito vengono descritti sinteticamente i passaggi di proprietà dell'immobile riportati nella documentazione allegata agli atti di cui all'art.567 del c.p.c. , verificati e integrati dal sottoscritto in seguito alle visure presso l'Agenzia delle Entrate e l'accesso agli atti presso il Comune.

In data **10/01/1972** con atto pubblico di compravendita presso il Notaio Arturo Saba in Cagliari (CA) Rep.n.ri 199850/31868 (trascritto a Cagliari il 05/02/1972 ai n.ri 2563/2106), venditore Dessì Bonaria , diveniva proprietario del **terreno edificabile** distinto in catasto terreni al **F 41 – part. 569** di are 5 e ca 47 (547 mq) il signor:

Soro Carlo nato a Sestu (CA) il 23/05/1944	SROCRL44E23I695H	Proprietà 1/1
--	------------------	---------------

In data **11/11/1974**, in seguito alla domanda di Soro Carlo, veniva rilasciata dal Comune di Sestu il **Permesso di Costruzione n. 305 del 11/11/1974** per la Costruzione di una "casa per civile abitazione" in via Napoli su progetto del Geom. Soro Gemiliano iscritto al Collegio dei Geometri di Cagliari col n. 714. Dal progetto si evince che si trattava di villetta unifamiliare residenziale che si sviluppava su due piani (terra e primo) più scantinato e mansarda per una cubatura totale di 960 mc.

In data **17/10/1985**, in data **30/06/87** (data impianto meccanografico catastale) e in data **01/01/1992** nel **Catasto Fabbricati** risultava registrato (per differenti variazioni di tipo catastale) il suddetto immobile e distinto con **F. 41 - part. 569** - cat. A/7 (abitazione in villini) - classe 2 – consistenza 11 vani - Rendita L. 2.200.000. intestato a:

Soro Carlo nato a Sestu (CA) il 23/05/1944	SROCRL44E23I695H	Proprietà 1/1
--	------------------	---------------

In data **01/02/2001** veniva registrata agli atti una VARIAZIONE (pratica 34840) presso il Catasto Fabbricati per DIVISIONE – RISTRUTTURAZIONE dell'immobile sopradetto F 41 – part 569 con creazione dei seguenti sub :

- sub 1 – via Napoli 44 – piani s1/t – cat C/3 classe u – sup cat. 150 mq- rendita 384.66 €;
- sub 2 – via Napoli 42 – piani t/1 – cat A/3 classe 2 – vani 8- rendita 413.17 €;
- sub 3 – via Napoli 42 – piani 2 – cat A/3 classe 2 – vani 6- rendita 309.87 €;
- sub 4 – via Reggio Emilia snc - piani t – passaggio comune , senza altri dati;
- sub 5 – via Napoli 42 – piani t/1/2 – androne comune, senza altri dati;

Intestatario risultava sempre Soro Carlo.

In data **19/11/2001**, in seguito alla domanda di Soro Carlo del 30/6/1986, veniva rilasciata dal Comune di Sestu la **Concessione in Sanatoria di opere edilizia ai sensi delle L. 47/85-L.R.23/85 prot. n.10156 del 19/11/2001** _ "per opere abusive aventi

le seguenti caratteristiche: variante fabbricato per civile abitazione" relativa all'immobile distinto in catasto f.41 part. 569, posta in Sestu via Napoli n.42. Nelle allegate tavole con rilievo e progetto firmate dal Geom. Stefano Salvatici iscritto al Collegio dei Periti Industriali della Sardegna col n. 756 si evince che trattasi di opere irregolari relative alla stessa villetta unifamiliare residenziale di cui al Permesso di Costruzione n. 305/74, ma con differente cubatura edificata di 1296.6 mc e divisa in 3 unità immobiliari, circondate da cortile.

In data **07/04/2006** con atto pubblico di compravendita presso il Notaio Sechi Gianmassimo in Cagliari (CA) Rep.66864/21435 (trascritto a Cagliari il 08/04/2006 ai n.ri 17011/11608), venditore Soro Carlo , diveniva proprietario dell'unità immobiliare suddetta (appartamenti + terreno) la ditta:

TIESSE COSTRUZIONI snc di Taccori Nazzario & c. Sede in Sestu -	02163330927	Proprietà 1/1
---	-------------	---------------

In data **26/10/2006**, in seguito alla domanda della ditta TIESSE COSTRUZIONI snc con sede in Sestu – via Fois n. 34 , registrata in data 24/05/2006 e 08/08/2006 prot. 12496-20103, veniva rilasciata dal Comune di Sestu la Concessione Edilizia n. 156 del 26/10/2006 (pratica n. 2616), e consistente in "Demolizione fabbricato esistente e costruzione di un fabbricato per uso residenziale plurifamiliare" su area/immobile distinto in Catasto Terreni con foglio 41 part. 569 posta in via Napoli angolo via R.Emilia.

Allegata alla concessione era presente il progetto a firma del Geom. Giuseppe Matta iscritto al Collegio dei Geometri di Cagliari col n. 1977 dal quale si evinceva che il nuovo immobile si sviluppava su tre piani fuori terra senza ascensore: piano terra con 3 appartamenti, piani primo e secondo con 4 appartamenti ciascuno e piano scantinato suddiviso in 13 cantine. L'area cortilizia veniva destinato a parcheggi e spazi di manovra oltre che a area di passaggio per raggiungere gli immobili. Il fabbricato veniva realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in mattoni, copertura a falde con rivestimento in tegole in laterizio. **(allegato n.3)**

In data **15/01/2008** presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali le unità immobiliari di cui alla variazione del 01/02/2001 distinte al Catasto Fabbricati col F. 41 part. 569 sub 1-2-3-4-5-6 venivano **soppresse** con VARIAZIONE - pratica n. CA0020291 in atti dal 15/01/2008 - per FUSIONE E DEMOLIZIONE TOTALE (n. 655.1/2008)- ditta intestataria :

TIESSE COSTRUZIONI snc di Taccori Nazzario & c. Sede in Sestu -	02163330927	Proprietà 1/1
---	-------------	---------------

In data **03/04/2008** veniva trascritto per rettifica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare con i nn. 11927/8119, l'atto pubblico di compravendita del 07/04/2006 sopradetto "in ripetizione" per correggere un errore di superficie dell'unità negoziale n.1 e stipulato presso il Notaio Sechi Gianmassimo in Cagliari (CA) Rep.66864, conservando venditore Soro Carlo e proprietario dell'unità immobiliare suddetta (appartamenti + terreno) la ditta:

TIESSE COSTRUZIONI snc di Taccori Nazzario & c. Sede in Sestu -	02163330927	Proprietà 1/1
---	-------------	---------------

In data **14/05/2008** presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali veniva registrato il nuovo fabbricato tramite VARIAZIONE – pratica n. CA0269535 in atti dal 14/05/2008 – con UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15758.1/2008). Le unità immobiliari venivano identificate con F 41 part. 2741 e sub differenti per ogni unità immobiliare .

L' unità immobiliare oggetto della presente relazione assumeva i seguenti dati identificativi e di classamento:

F.41 –part. 2741- sub 4 - cat A/3 - classe 3 – vani 4.5 - rendita 278.89 € – via Napoli s.n. – piani T/S1

ditta intestataria :

TIESSE COSTRUZIONI snc di Taccori Nazzario & c. Sede in Sestu -

02163330927

Proprietà 1/1

In data **10/12/2008** (con prot. 27880) veniva consegnata presso il SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) del Comune di Sestu una "DUAAP (Dichiarazione Unica Autocertificativa di un intervento relativo ad Attività Produttive – L.R. n. 3/2008, art.1, comma 21)" da parte di Taccori Nazzario in qualità di legale rappresentante della TIESSE COSTRUZIONI SNC DI TACCORI NAZZARIO E C. con sede in Sestu via Fois 34 - P.IVA: 02163330927, con seguente descrizione sintetica dell'intervento (quadro n. 6): "VARIANTE IN CORSO D'OPERA DI UN FABBRICATO PLURIFAMILIARE, PER MODIFICHE INTERNE, DI AREE PERINENZIALI, PROSPETTICHE, DI SUPERFICIE COPERTA E DI VOLUME" su area distinto in Catasto Terreni con foglio 41 part. 569 posta in via Napoli angolo via R.Emilia.

Allegata alla concessione era presente il progetto a firma del Geom. Giuseppe Matta iscritto al Collegio dei Geometri di Cagliari col n. 1977 dal quale si evinceva che veniva variate le unità immobiliari n.1 (oggetto della presente relazione) e n.2 ambedue al piano terra lato via Napoli, sempre costituite da trivano con bagno, ma con diversa disposizione della scala di accesso al locale scantinato destinato a cantina e lavatoio, oltre alla nuova attribuzione di superfici esterne destinate a cortile e veranda. **(allegato n.4)**

In data **19/02/2009** (con prot. 4301), veniva consegnata presso il SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) del Comune di Sestu la "Dichiarazione di agibilità per impianto produttivo di beni e servizi (L.R. n. 3/2008 , art.1, commi 26/27)" relativa al fabbricato plurifamiliare precedentemente descritto a firma del Geom. Giuseppe Matta iscritto al Collegio dei Geometri di Cagliari col n. 1977. **(allegato n.5)**

In data **24/02/2012** con atto pubblico di compravendita presso il Notaio Secchi Gianmassimo in Cagliari (CA) Rep.n.ri 74688/26917 (trascritto a Cagliari il 28/02/2012 ai n.ri 5544/4416), venditore TIESSE COSTRUZIONI SNC DI TACCORI NAZZARIO E C. (con sede in Sestu via Fois 34 - P.IVA: 02163330927), diveniva proprietario dell'immobile già citato (appartamento al piano terra con tre vani e bagno + cantina e lavatoio nel piano scantinato + posto auto scoperto al piano terra) e distinto con:

F.41 –part. 2741- sub 4 - cat A/3 - classe 3 – vani 4.5 – rendita 278.89 € – via Napoli s.n. – piani T/S1

i signori

1	Carta Maria Tiziana nata a Cabras (OR) il 14/09/1968	CRTMTZ68P54B314P	Proprietà 1/2 (*)
2	Locci Paolo nato a Cagliari il 19/02/1964	LCCPLA64B19B354P	Proprietà 1/2 (**)

(*) in regime di comunione dei beni con Locci Paolo;

(**) in regime di comunione dei beni con Carta Maria Tiziana.

In data **09/11/2015**, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, in seguito ad inserimento in visura dei dati di superficie, i dati identificativi e di classamento degli immobili assumevano i valori attuali come riportati al punto 2.a.2. della presente relazione.

Nel periodo successivo alla data del 09/11/2015 e antecedente la data di trascrizione del Pignoramento (26/05/2023) non si sono verificate variazioni riguardo la proprietà e le caratteristiche urbanistico edilizie rispetto a quanto descritto sinora.

2.b.2 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal 26/05/2003.

Di seguito sono riportate le trascrizioni e iscrizioni relative all'immobile pignorato oggetto della presente perizia.

Esiste continuità nelle Trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

TRASCRIZIONE del 08/04/2006 ai nn. 17011/11608 di Atto tra vivi - compravendita

PUBBLICO UFFICIALE : Notaio Sechi Gianmassimo in Cagliari - Rep. 66864/21435 del 07/04/2006

IMMOBILI :

- Catasto Fabbricati - Comune di Sestu, F 41, part.569, sub 1, cat. C/3.
- Catasto Fabbricati - Comune di Sestu, F 41, part.569, sub 2, cat. A/3.
- Catasto Fabbricati - Comune di Sestu, F 41, part.569, sub 3, cat. A/3.
- Catasto Fabbricati - Comune di Sestu, F 41, part.569, sub 4, cat. E-ente comune.
- Catasto Fabbricati - Comune di Sestu, F 41, part.569, sub 5, cat. E-ente comune.
- Catasto Terreni - Comune di Sestu, F 41, part.569, sub -, natura : terreno.

A FAVORE : TIESSE COSTRUZIONI di Taccori Nazzario & c. - Sestu (CA).

CONTRO : Soro Carlo - Sestu (CA).

TRASCRIZIONE del 03/04/2008 ai nn. 11927/8119 di Atto tra vivi - compravendita (in ripetizione dell'atto pubblico di compravendita del 07/04/2006 precedente, per correzione dato di superficie).

PUBBLICO UFFICIALE : Notaio Sechi Gianmassimo in Cagliari - Rep. 66864/ del 07/04/2006

IMMOBILI :

- Catasto Fabbricati - Comune di Sestu, F 41, part.569, sub 1, cat. C/3.
- Catasto Fabbricati - Comune di Sestu, F 41, part.569, sub 2, cat. A/3.
- Catasto Fabbricati - Comune di Sestu, F 41, part.569, sub 3, cat. A/3.

- Catasto Fabbricati - Comune di Sestu, F 41, part.569, sub 4, cat. E-ente comune.
 - Catasto Fabbricati - Comune di Sestu, F 41, part.569, sub 5, cat. E-ente comune.
 - Catasto Terreni - Comune di Sestu, F 41, part.569, sub -, natura : terreno.
- A FAVORE : TIESSE COSTRUZIONI di Taccori Nazzario & c. - Sestu (CA).
CONTRO : Soro Carlo – Sestu (CA).

TRASCRIZIONE del **28/02/2012** ai nn. 5544/4416 di **Atto tra vivi - compravendita.**

PUBBLICO UFFICIALE : Notaio Sechi Gianmassimo in Cagliari - Rep. 74688/26917 del 24/02/2012

IMMOBILI :

- Catasto Fabbricati - Comune di Sestu, F 41, part.2741, sub 4, cat. A/3.

A FAVORE : Locci Paolo (quota 1/2) – Carta M.Tiziana (quota 1/2).

CONTRO : TIESSE COSTRUZIONI di Taccori Nazzario & c. - Sestu (CA).

ISCRIZIONE del **28/02/2012** ai nn. 5545/544 di **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo.**

PUBBLICO UFFICIALE : Notaio Sechi Gianmassimo in Cagliari Rep. 74689/26918 del 24/02/2012.

IMMOBILI :

- Catasto Fabbricati - Comune di Sestu, F 41, part.2741, sub 4, cat. A/3.

A FAVORE : ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA SOCIALE – I.N.P.S.- ROMA

CONTRO : Locci Paolo (quota 1/2) – Carta M.Tiziana (quota 1/2).

Trascrizione del **26/05/2023** ai nn. 17731/13132 di **Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobili.**

PUBBLICO UFFICIALE : UFFICIALE GIUDIZIARIO - CAGLIARI Repertorio 1743 del 25/05/2023

IMMOBILI :

- Catasto Fabbricati - Comune di Sestu, F 41, part.2741, sub 4, cat. A/3.

• A FAVORE : ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA SOCIALE – I.N.P.S.- ROMA

• CONTRO : Locci Paolo (quota 1/2) – Carta M.Tiziana (quota 1/2).

I documenti suddetti sono stati citati nella relazione notarile fornita dal creditore pignorante e verificati dal sottoscritto presso l'Agenda delle Entrate.

2.c Mappe censuarie

Si allegano forniti dall'Agenda delle entrate – Servizi Catastali i seguenti documenti:

1) Stralcio di mappa catastale urbana scala 1:2000 (in evidenza la particella 2741).

(allegato n.6).

4) Planimetria catastale scala 1:200 dell'immobile oggetto della presente CTU : F. 41-part. 2741 - mapp.4 (appartamento piano terra /piano scantinato + posto auto scoperto)

(allegato n.7).

2.d Atto di provenienza ultraventennale

Come già detto nel punto 2.b.1: gli attuali proprietari (esecutati) Locci Paolo e Carta M. Tiziana acquistarono l'immobile oggetto della presente relazione dalla ditta TIESSE COSTRUZIONI di Taccori Nazzario & c. - Sestu (CA) con atto di seguito riportato.

In data **24/02/2012** con atto pubblico di compravendita presso il Notaio Secchi Gianmassimo in Cagliari (CA) Rep.n.ri 74688/26917 (trascritto a Cagliari il 28/02/2012 ai n.ri 5544/4416), venditore TIESSE COSTRUZIONI SNC DI TACCORI NAZZARIO E C. (con sede in Sestu via Fois 34 - P.IVA: 02163330927), diveniva proprietario dell'immobile già citato (appartamento al piano terra con tre vani e bagno + cantina e lavatoio nel piano scantinato + posto auto scoperto al piano terra) e distinto con:

F.41 –part. 2741- sub 4 - cat A/3 - classe 3 – vani 4.5 – rendita 278.89 € – via Napoli s.n. – piani T/S1

i signori

1	<i>Carta Maria Tiziana nata a Cabras (OR) il 14/09/1968</i>	<i>CRTMTZ68P54B314P</i>	<i>Proprietà 1/2 (*)</i>
2	<i>Locci Paolo nato a Cagliari il 19/02/1964</i>	<i>LCCPLA64B19B354P</i>	<i>Proprietà 1/2 (**)</i>

(*) in regime di comunione dei beni con Locci Paolo;

(**) in regime di comunione dei beni con Carta Maria Tiziana.

A sua volta la ditta TIESSE COSTRUZIONI di Taccori Nazzario & c. - Sestu (CA) acquistò l'immobile da Soro Carlo con atto di seguito riportato.

In data **07/04/2006** con atto pubblico di compravendita presso il Notaio Secchi Gianmassimo in Cagliari (CA) Rep.66864/21435 (trascritto a Cagliari il 08/04/2006 ai n.ri 17011/11608), venditore Soro Carlo, diveniva proprietario dell'unità immobiliare suddetta (appartamenti + terreno) la ditta:

TIESSE COSTRUZIONI snc di Taccori Nazzario & c. Sede in Sestu -	02163330927	Proprietà 1/1
---	-------------	---------------

A sua volta il Sig. Soro Carlo acquistò il terreno su cui costruì il fabbricato di cui al periodo precedente da Dessì Bonaria con atto di seguito riportato.

In data **10/01/1972** con atto pubblico di compravendita presso il Notaio Arturo Saba in Cagliari (CA) Rep.n.ri 199850/31868 (trascritto a Cagliari il 05/02/1972 ai n.ri 2563/2106), venditore Dessì Bonaria, diveniva proprietario del **terreno edificabile** distinto in catasto terreni al **F 41 – part. 569** di are 5 e ca 47 (547 mq) il signor:

Soro Carlo nato a Sestu (CA) il 23/05/1944	SROCRL44E23I695H	Proprietà 1/1
--	------------------	---------------

2.e Certificato di stato civile degli esecutati.

Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia rilasciati dal Comune di Sestu(CA) in data 12/02/2024, risulta quanto segue:

- il Sig. **Locci Paolo**, nato a Cagliari il 19/02/1964, è residente in **Sestu (CA) - via Napoli n. 38 – vive da solo;**
- la Sig.ra. **Carta Maria Tiziana**, nata a Cabras (OR) il 14/09/1968, è residente in **Oristano - via San Pietro n.13 – vive da sola.**

Dall'“Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio” relativo ai signori Locci Paolo- Carta M. Tiziana rilasciato dal Comune di Cabras (OR) risulta:

- nell'estratto e in ANNOTAZIONI non è riportata alcuna nota in merito , per cui i coniugi si trovano in regime di comunione di beni;
- sempre nell'estratto e in ANNOTAZIONI è riportato : "Con provvedimento del Tribunale di Cagliari n. 14811/2018 in data 14/12/2018 è stato omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto".

QUESITO N. 3

3.1 Dati identificativi dell'immobile

Viene di seguito descritto l'immobile , oggetto di preventivo sopralluogo effettuato ad sottoscritto il giorno 13/03/2024, in presenza della Sig.ra Carta M.Tiziana e del custode Farre Gianluca.

Comune : Sestu (città metropolitana di Cagliari)
Indirizzo : via Napoli 38/40
Piano : terra/scantinato (appartamento). terra (posto auto scoperto)
Dati catastali : vedi quesito 2.a.2

COORDINATE GPS :

39°17'51.24"N - 09°05'47.96"E
(allegato n.8)

3.2 Caratteristiche dell'immobile

Il fabbricato che accoglie l' unità immobiliare è del tipo isolato con pianta grossolanamente rettangolare, è formato da tre piani fuori terra e da un piano interrato con una scala di collegamento, ma senza ascensore.

Nel piano interrato sono presenti 11 cantine di circa 11 mq ciascuna accessibili dalla scala principale tramite un corridoio. Inoltre sono presenti 2 cantine di circa 50 mq ciascuna collegata con l'appartamento del piano terra tramite scala indipendente.

Al piano terra sono presenti 3 appartamenti con ingresso indipendente e dal cortile. Due di questi sono collegati tramite scala esterna alla sottostante cantina (come detto). Sempre al piano terra nel cortile sono presenti 11 posti auto: 8 scoperti e 3 coperti sotto il piano pilotis.

Nei piani superiori, dal primo al secondo, sono presenti quattro appartamenti residenziali per piano serviti dalla scala che parte dal piano terra, dove risulta aperta, e continua nei piani successivi chiusa da pareti.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è composto da :

- un appartamento residenziale posta al piano terra e al piano interrato con ingresso indipendente dal cortile e collegamento tra i due piani effettuato da un scala esterna e una interna.
- Un posto auto esterno posto nel cortile lungo la recinzione N-E, il primo a sinistra entrando dalla via Napoli.

Il fabbricato è in cemento armato, con tamponamento e tramezzature in laterizio, debitamente intonacate e tinteggiate. La copertura è a falde rivestite con tegole. Gli infissi sono in legno con avvolgibili in pvc chiaro.

Il vano scala condominiale è debitamente intonacato e tinteggiato, con gradini in laterizio cotto e pavimento dell'atrio e pianerottoli in ceramica.

L'appartamento di cui alla presente CTU è composto da un ampio ingresso- soggiorno-pranzo con cucina in nicchia.

Tramite un corridoio si accede alle altre camere: letto matrimoniale (letto1), letto singolo (letto2) e un bagno (bagno 1). Lungo il lato S-O è presente una scala interna in legno che accede al piano inferiore interrato.

Le due camere da letto accedono ad un cortile coperto, lungo e stretto che si affaccia tramite inferriate alla strada (via Napoli).

Il salone pranzo è dotato di veranda, rivolta verso il cortile lato N-E, da cui si accede alla scala di collegamento esterno al piano interrato.

Dal pianerottolo di detta scala posto al piano interrato si accede ad un salone-pranzo con cucina in nicchia, con piccolo corridoio di accesso ad un bagno e una camera da letto, con un piccolo armadio a muro e con un disimpegno (non dotato di finestre) con la già descritta scala in legno (molto ripida) che porta nel pranzo-soggiorno del piano terra.

L'altezza del piano terra è di 2.70 m, mentre quella del piano interrato è di 2.50 m.

Gli ambienti sia al piano terra che al piano interrato sono dotati di finestrate che rispettano i requisiti di arieggiamento di cui all'art.5 D.M. 5/07/1975 (requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione).

L'appartamento internamente è intonacato, rasato e tinteggiato, mentre il pavimento è in ceramica. I bagni e la cucina sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica.

Il portoncino blindato di ingresso, le porte interne e le finestre sono in legno e con vetro camera basso-emissivo queste ultime. Solo la vetrata e la porta di ingresso dello scantinato sono in alluminio anodizzato con vetro doppio.

Gli apparecchi sanitari e gli impianti igienico sanitari sotto traccia sono a norma e collegati alla rete comunale di adduzione e scarico.

L'impianto elettrico, telefonico e TV, sono anch'essi sotto traccia con numero di prese e punti luce adeguato.

E' presente un impianto di riscaldamento autonomo idronico con caldaia a gas da 24KW (apparentemente funzionante) posta nel cortile privato con radiatori nelle camere del piano terra.

L'impianto di acqua calda sanitaria è collegato ad uno scaldabagno elettrico da 80 litri.

Nel complesso l'appartamento appare in discrete condizioni di manutenzione anche se in stato di abbandono.

(allegati n. 9-12)

3.3 Situazione al contorno

Il fabbricato si trova in zona periferica posta a N-E del Comune di Sestu (CA) distante circa 500 m sia dal centro. La zona completamente urbanizzata con fabbricati coevi, di tipo soprattutto residenziale, con tipologia di casa mono e plurifamiliare a 2-3 piani fuori terra spesso in arretrato rispetto alla strada, ma anche allineati.

Dopo il 2000 Sestu ha avuto una crescita della popolazione notevole anche grazie alla vicinanza del capoluogo Cagliari e risulta essere la città con età media più bassa della provincia di Cagliari. "Oggi è una cittadina che conta circa 20.000 abitanti. Occupa una posizione strategica in un contesto territoriale in piena evoluzione. Centro di forte attrazione e crescente sviluppo socio-economico, grazie alla realizzazione di nuovi insediamenti abitativi, industriali e commerciali, è in continua espansione, non trascurando però la ricerca di un giusto connubio fra modernizzazione e tradizione" (Wikipedia).

Tuttavia l'attività economica importante resta l'agricoltura soprattutto nella coltivazione di vigneti e mandorleti.

Rispetto alla Città metropolitana di Cagliari da un punto di vista demografico risulta essere la cittadina con età media e % di coniugati più bassi.

La città è servita da mezzi pubblici di trasporto per il collegamento all'hinterland e ai grossi centri della città metropolitana. Sono presenti scuole sino al primo grado, uffici postali, banche, farmacie, negozi, case di riposo. Esiste inoltre il Policlinico universitario e alcune facoltà della cittadella universitaria nel confinante comune di Monserrato.

Le strade sono di buona percorribilità, facilmente collegate con tutta la città metropolitana e il resto della Sardegna, nonché porto e aeroporto.

Pertanto si può dire che sia presente una interessante attività immobiliare.

3.4 Superfici (da rilievo)

La Superficie calpestabile (coincidente con la superficie utile abitabile) dei vari ambienti è la seguente (**allegato n.9**):

piano	vani princ + access.	mq
terra	ingresso-soggiorno-pranzo 1	21,63
	letto 1	13,97
	letto 2	9,02
	bagno 1	4,16
	corridoio 1	2,84
scantinato	ingresso-soggiorno-pranzo 2	30,87
	letto 3	9,73
	bagno 2	5,47
	corridoio 2	2,31
	disimpegno	8,42
	sgombero	3,41
Totale Su		111,83

piano	pertinenza	mq
terra	posti auto scoperto	12,50
	cortile	12,29
	veranda	3,06
	scala esterna	7,45
Totale Snr		35,30

Superficie totale coperta (comprensiva dei muri)		
	mq	
piano terra	61,17	
piano scantinato	69,05	
Totale Sc		130,22

QUESITO N. 4

La descrizione attuale del bene corrisponde con i dati del pignoramento, a parte l'indirizzo della visura catastale che riporta ancora "via Napoli n. SN", mentre quello del pignoramento è (conformemente alla realtà) "via Napoli nn 38/40 angolo via Reggio Emilia n. 1".

QUESITO N. 5

L'immobile risulta accatastato presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio). La planimetria catastale dell'immobile corrisponde alla situazione attuale rilevata, a parte le seguenti difformità nell'appartamento:

Piano terra

Nel soggiorno-pranzo-cucina sul pavimento lato cortile S-O è presente un foro rettangolare per accedere tramite una ripida scala in legno e acciaio al piano inferiore scantinato.

Piano scantinato

Nel locale cantina sono presenti tramezzature che delimitano un vano letto con finestratura verso l'esterno, un corridoio e un locale disimpegno non areato e destinato a contenere anche la scala precedentemente descritta di collegamento col superiore soggiorno-pranzo-cucina.

La superficie interna rilevata risulta nei limiti delle tolleranze di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001.

Non si procede alla variazione catastale perché prima sono da regolarizzarsi le difformità tramite pratica presso il Comune.

QUESITO N. 6

6.1 Utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale.

Il Comune di Sestu è dotato di PUC (Piano Urbanistico Comunale) adottato con delibera del Commissario ad acta N. 01 del 02/02/2009 entrato in vigore il giorno 06/05/2010 (data di pubblicazione nel BURAS).

Nel PUC l'area ricade nella "**zona omogenea B2**" che assieme alla zona B1 (di più antica edificazione)" individua gli ambiti ad uso prevalentemente residenziale del centro edificato, che non necessitano di rilevanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie; è altresì la zona in via di sviluppo al contorno del centro edificato, con un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire l'edificazione diretta"(Norme di attuazione Comune di Sestu). **(allegato n. 10).**

I principali parametri urbanistici ed edilizi sono:

- indice di fabbricabilità territoriale: non superiore a 3 mc/mq;
- altezza massima: non inferiore a 3,50 m e non superiore a quella media degli edifici al contorno e comunque sempre inferiore a 8,50 m.;
- distacchi dai confini: non minori di 5 m;
- distanza tra pareti di edifici antistanti, di cui almeno una finestrata: non inferiore a 10,00 m.;
- indice di copertura: non superiore a 0.5 mq/mq.

6.2 Titoli edilizi dello Stato Legittimo sugli immobili (art. 9bis DPR 380/01)

Come detto al punto 2.b.1 tutto l'edificio fu realizzato in seguito alla domanda della ditta TIESSE COSTRUZIONI snc con sede in Sestu – via Fois n. 34 , registrata in data 24/05/2006 e 08/08/2006 prot. 12469-20103 e alla **Concessione Edilizia n. 156 del 26/10/2006** (pratica n. 2616) rilasciata dal Comune di Sestu consistente in "Demolizione fabbricato esistente e costruzione di un fabbricato per uso residenziale plurifamiliare" su area/immobile distinto in Catasto Terreni con foglio 41 part. 569 posta in via Napoli angolo via R.Emilia.

Allegata alla concessione era presente il progetto a firma del Geom. Giuseppe Matta iscritto al Collegio dei Geometri di Cagliari col n. 1977 dal quale si evinceva che il nuovo immobile si sviluppava su tre piani fuori terra senza ascensore: piano terra con 3 appartamenti, piani primo e secondo con 4 appartamenti ciascuno e piano scantinato suddiviso in 13 cantine. L'area cortilizia veniva destinato a parcheggi e spazi di manovra oltre che a area di passaggio per raggiungere gli immobili.

Successivamente **in data 10/12/2008** (con prot. 27880) veniva consegnata presso il SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) del Comune di Sestu una "**DUAAP (Dichiarazione Unica Autocertificativa di un intervento relativo ad Attività Produttive – L.R. n. 3/2008, art.1, comma 21)**" da parte di Taccori Nazzario in qualità di legale rappresentante della TIESSE COSTRUZIONI SNC DI TACCORI NAZZARIO E C.con sede in Sestu via Fois 34 - P.IVA: 02163330927, con seguente descrizione sintetica dell'intervento (quadro n. 6): "VARIANTE IN CORSO D'OPERA DI UN FABBRICATO PLURIFAMILIARE, PER MODIFICHE INTERNE,DI AREE PERINENZIALI, PROSPETTICHE, DI SUPERFICIE COPERTA E DI VOLUME" su area distinto in Catasto Terreni con foglio 41 part. 569 posta in via Napoli angolo via R.Emilia.

Allegata alla concessione era presente il progetto a firma del Geom. Giuseppe Matta iscritto al Collegio dei Geometri di Cagliari col n. 1977 dal quale si evinceva che veniva variate le unità immobiliari n.1 (oggetto della presente relazione) e n.2 ambedue al piano terra lato via Napoli, sempre costituite da trivano con bagno, ma con diversa disposizione della scala di accesso al locale scantinato destinato a cantina e lavatoio, oltre alla nuova attribuzione di superfici esterne destinate a cortile e veranda. **(allegato n.4-11)**

6.3 Certificato di agibilità

In data **19/02/2009** (con prot. 4301), veniva consegnata presso il SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) del Comune di Sestu la "Dichiarazione di agibilità per impianto produttivo di beni e servizi (L.R. n. 3/2008 , art.1, commi 26/27)" relativa al fabbricato plurifamiliare precedentemente descritto a firma del Geom. Giuseppe Matta iscritto al Collegio dei Geometri di Cagliari col n. 1977.**(allegato n.5)**

6.4 Conformità della costruzione alla concessione edilizia (Stato Legittimo)

Come detto presso il Comune di Sestu sono conservate le tavole dei progetti di cui ai Titoli Edilizi elencati nel precedente paragrafo 6.2.

Dal confronto della situazione attuale dell'immobile con i suddetti progetti (Stato Legittimo - art. 9bis DPR 360/01 e ss mm) si possono fare i rilievi di seguito riportati **(allegati n.9-11).**

a. Appartamento

Sulla base delle misurazioni e dei calcoli planovolumetrici effettuati dal sottoscritto, delle norme urbanistiche nazionali e regionali, del regolamento edilizio e delle informazioni prese presso l'ufficio tecnico, le dimensioni generali dell'intero fabbricato sono conformi (entro la tolleranza del 2%) al progetto originario.

Inoltre in particolare risulta quanto segue.

a.1 Piano terra

La distribuzione interna rilevata coincide con il progetto. Tuttavia nel soggiorno-pranzo-cucina sul pavimento lato cortile S-O è presente un foro rettangolare per accedere tramite una ripida scala in legno e acciaio al piano inferiore scantinato.

a.2 Piano scantinato

La distribuzione interna rilevata non coincide con il progetto originario. Nel locale destinato originariamente a cantina sono presenti tramezzature che delimitano un vano letto con finestratura verso l'esterno, un corridoio e un locale disimpegno non areato e destinato a contenere anche la scala precedentemente descritta di collegamento col superiore soggiorno-pranzo-cucina. L'altezza interna esistente corrisponde con quella di progetto (H=2.50 m) ma non consente di trasformare il locale cantina in vani destinati a soggiorno-pranzo e letto in base all'art.1 D.M. 5/07/1975 (requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione) ed al conseguente "Regolamento edilizio comunale". Inoltre non si può invocare il "piano casa" della RAS (L.R. 8/15 e ss.mm.) in quanto bisognerebbe ripristinare lo stato legittimo e in ogni caso il locale scantinato è totalmente interrato .

a.3 Piano scantinato

La nuova finestra corrispondente al vano letto (letto3) letto deve essere regolarizzata. Da notare che le dimensioni di tutte le finestre al piano scantinato , compresa quest'ultima, rispettano più i valori di cui all'art.5 D.M. 5/07/1975 (requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione) ed al conseguente "Regolamento edilizio comunale".

b.Posto auto scoperto

Nessun rilievo

Non essendo presenti presso l'ufficio tecnico del Comune domande di sanatoria o altre varianti in corso d'opera, che giustificano le suddette difformità se ne deduce che si dovrà procedere alla regolarizzazione di queste rispetto all'ultimo titolo edilizio consistente nella "Variante in corso d'opera" di cui alla **DUAPE** presentata in data **in data 10/12/2008**.

Per l'immobile in questione non si può fare ricorso 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 ss.mm., perchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede non sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge dei condoni (1° condono edilizio- L. 47/85: 17 marzo 1985; 2° condono edilizio- L. 724/1994: 01 gennaio 1995; 3° condono edilizio- L. 326/2003: il 02 ottobre 2003). Vedi a tal fine il precedente punto 2.b.2- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Inoltre l'immobile non può accedere (se non per alcune lievi irregolarità) a procedimenti in sanatoria secondo gli artt. 36-37 DPR 380/01 e ss.mm. e artt. 14-15-16 LR 23/85 e ss.mm.

Di seguito gli interventi da effettuare per regolarizzare l'immobile.

- Si dovrà procedere, previo presentazione di "SCIA/CILA tardiva" presso il Comune, alla sanatoria della scala di collegamento interno tra soggiorno-pranzo (piano terra) con cantina (piano scantinato) (punto a.1) e della nuova finestra corrispondente al letto3 (punto a.3).

- Si dovrà procedere alla rimozione delle tramezzature realizzate nel piano scantinato escluse quelle della preesistente lavanderia trasformata in bagno da cui si dovrà eliminare il vaso e bidet (punto a.2).

Sanzioni

Sulla base delle informazioni raccolte presso l'ufficio tecnico (edilizia privata) la sanzione per le irregolarità di cui al punto a.1 e punto a.3 in base all'c.2 art. 14 L.R.RAS 23/85 e ss. mm. è pari a **500.00 €.**

Costo lavori

I lavori di cui al punto a.2 consistono in:

- demolizione dei tramezzi e rimozione delle porte interne;
- rimozione di vaso e bidet dal bagno;
- ripristino delle superfici di pavimento e soffitto coinvolte con rappezzi di pavimento e intonaco e nuova tinteggiatura;
- conferimento a discarica del materiale smontato o demolito.

Il costo (compresi IVA e utili impresa) di detti lavori in base ai prezzi correnti in edilizia (prezzario RAS 2023) è pari a **4000.00 €**

Oneri professionali

Costo di pratica SUAPE per SCIA in sanatoria, Accatastamento, IVA e altri oneri è pari a **3000.00 €.**

Il totale dei costi di sanzione, ripristino, rimozioni e professionali è pari a **7500.00 €.**

QUESITO N. 7

L'immobile può essere venduto solo in un unico lotto.

QUESITO N. 8

La proprietà dell'immobile è intestata a:

1	Carta Maria Tiziana nata a Cabras (OR) il 14/09/1968	CRTMTZ68P54B314P	Proprietà 1/2 (*)
2	Locci Paolo nato a Cagliari il 19/02/1964	LCCPLA64B19B354P	Proprietà 1/2 (**)

(*) in regime di comunione dei beni con Locci Paolo;

(**) in regime di comunione dei beni con Carta Maria Tiziana.

L'immobile non rientra nella fattispecie di cui all'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078 (Norme per evitare il frazionamento delle unità poderali assegnate a contadini diretti coltivatori).

QUESITO N. 9

L'immobile è libero da conduttori e non utilizzato dai proprietari (esecutati).



Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto constatare che l'immobile è disabitato da lungo tempo riscontrando personalmente la mancanza di arredi e le scarse condizioni di manutenzione; condizioni confermate peraltro dalle dichiarazioni dei vicini di casa.

QUESITO N. 10

L'immobile non ricade in queste condizioni.

QUESITI N. 11

L'immobile non ricade in queste condizioni.

QUESITI N. 12

L'immobile non ricade in queste condizioni.

QUESITO N. 13

13.1 Richiami dottrinali

Per valutare il valore dell'immobile di mercato si è utilizzato il metodo estimativo sintetico per comparazione diretta.

Tale metodo permette di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto della stima sulla base di un confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili per ubicazione, tipologia, grado di finitura, stato d'uso e manutenzione e di cui si conosca il prezzo.

Si è utilizzato come parametro di confronto il valore in euro a mq di superficie commerciale.

13.2 Valore unitario

E' stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - 2° semestre 2023 dell'Agenzia delle Entrate – che riporta per Sestu (CA) zona D1 (periferica-Periferia abitato / stato conservativo normale/Abitazioni tipo economico / Valore Mercato: **1100/1500 €/mq.**

Le rilevazioni relative a Quartu S.E. del 2022/23 dell'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione italiana agenti immobiliari professionali) indica per semicentro- residenziale-buono stato : **1225/1495 €/m.**

Una elaborazione del sottoscritto tratta dalla pubblicazione ADE (Agenzia delle Entrate) dei "valori dichiarati" delle compravendite del 2023-2024 in un area di 400 m di raggio intorno all'immobile oggetto della presente relazione, comprendente 22 immobili di diverse consistenze e caratteristiche, fornisce un valore medio di **1400-1600 €/mq.**

Inoltre dai dati ripresi dai siti di agenzie immobiliari si è riscontrato che nel 2024 il prezzo medio delle offerte di trivani si è assestata su valori medi del **1200€**

Sulla base di quanto detto, viste le caratteristiche del fabbricato , zona ben urbanizzata, buona illuminazione, facilità di accesso, presenza di cortile, condizioni discrete dell'appartamento, dai valori sopra riportati si arriva a un valore unitario di:

VA = 1340 €/mq.

A detto valore è stata effettuata una detrazione

- dovuta alla vetustà : (15 anni - coeff di vetustà = 10%);
- legata alla presenza di irregolarità di cui al punto 6.4.

13.3 Consistenza

Le dimensioni dell'immobile sono riportate nel rilievo effettuato dal sottoscritto integrate e confrontate con le planimetrie allegare al progetto depositato al Comune di Sestu. Di seguito si riportano la superficie commerciale dell'immobile ottenuta dalle superfici lorde coperte e degli accessori più una quota delle superfici delle pertinenze.

Coefficienti (Osservatorio prezzi degli immobili- Camera di Commercio di Cagliari)

- Superfici coperte (superfici calpestabili + muri) = 1,00
- Cantine= 0.50
- Balconi /porticati = 0,35
- Posto auto scoperto = 0,35

Superficie commerciale (SC)

destinazioni	Sup. lorda	coeff	sup ragg.
	mq		mq
Appartamento PT	61,17	1,00	61,17
Veranda PT	3,06	0,35	1,07
Cortile PT	12,29	0,35	4,30
Scala PT/S	7,45	0,35	2,61
cantina+ lavatoio+sgombero PS	69,05	0,50	34,53
posto auto scoperto PT	12,5	0,35	4,38
superficie commerciale totale (SC)			108,05

13.4 Valore

Il valore base è pertanto

$$VB = VA \times SC = 1340 \times 108,05 = \mathbf{144.787 \text{ €}}$$

Detrazione per vetustà (vedi punto 13.2)

$$D = 0.10 \times 144787 = \mathbf{14.479\text{€}}$$

Detrazioni per Sanzione, lavori di ripristino, rimozione e professionali (vedi punto 6.4)

$$E = \mathbf{7.500 \text{ €}}$$

$$\mathbf{\text{Valore Finale : } VB - (D + E) = 144787 - (14479 + 7500) = 122.808 \text{ €}}$$

Valore dell' unità immobiliare

In base quanto sopra detto il sottoscritto può asserire che il valore dell'immobile oggetto della presente relazione è pari a

123.000 € (diconsi centoventitremila/00 euro)

QUESITO N. 14

Da informazioni fornite dal Sig. Serra Giorgio (Amministratore del Condominio di via Napoli n. 38) relativamente agli esecutati risulta che alla data del **19/08/2024** :

- la quota condominiale 2024 è di **31.90 €/mese** (382.80€/anno);
- gli esecutati hanno un debito nei confronti del condominio di **2907.96€**. E' già stata attivata una procedura per recupero crediti tramite ingiunzione di pagamento.
- L'assemblea condominiale ha da poco deliberato i lavori di manutenzione della copertura e la quota degli esecutati è di **752.17€** da pagare in 3 rate con ultima scadenza 30/09/24.

I riferimenti dell'amministratore sono :

G.S. Amministrazioni Condominiali di Giorgio Serra
Via Wolfgang Amadeus Mozart n.9/a - 09068 Uta(CA)

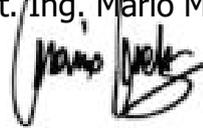
Tel.: 3497274752

mail: amm.gioser@gmail.com

pec: giorgio.serra@postemail.postecert.it

Cagliari, 02/09/2024

IL C.T.U.
Dott. Ing. Mario Melis



ELENCO ALLEGATI

1. Verbali sopraluoghi.
2. Visura catastale immobile pignorato.
3. Concessione edilizia n. 156/2006.
4. DUAAP per variante prot.n. 27880/2008.
5. Dichiarazione di Agibilità.
6. Porzione di mappa del Catasto Fabbricati attuale (scala 1:2000).
7. Planimetria catastale immobile pignorato (scala 1:200).
8. Planimetria fotografica satellitare
9. Rilievo immobile (appartamento) eseguito dal CTU (scala 1:100).
10. Stralcio P.U.C.- Comune di Sestu (CA).
11. Stralcio progetto DUAAP per variante prot.n. 27880/2008.
12. Fotografie.



VERBALE DI ACCESSO E DI SOPRALUOGO

In data 14/01/24 il Giudice delle Esecuzioni , Dott.ssa Flaminia Ielo, del Tribunale di Cagliari, nominava il sottoscritto Ing. Mario Melis Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare Cagliari n. 141/2023 promosso da: **INPS - Creditore** Contro **Locci Paolo - Carta Maria Tiziana - Debitori**.

A seguito di comunicazioni con raccomandata A.R., il sopralluogo doveva effettuarsi in data **04/03/2024 alle ore 9.00** presso l'unità immobiliare ubicata in **Sestu (CA), via Napoli n. 38/40 angolo via Reggio Emilia n. 1,** distinti in Catasto Fabbricati al F. 41 mapp 2741 sub 4, piani T/S1, cat. A/3.

In base a quanto detto , oggi 04/03/24 alle ore 9.00 presso l'immobile sito in SESTU , via NAPOLI N. 38/40 oggetto dell'Esecuzione, è stato effettuato il sopralluogo.

Oltre al C.T.U. è presente il Sig. FARRE CIANLUCA in qualità di CUSTODE

Il C.T.U. , dopo avere fornito le proprie credenziali, ~~ha dato lettura del quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione e ha iniziato le operazioni di rilievo sull'immobile .~~ NON HA POTUTO INIZIARE

Osservazioni e dichiarazioni : PRESENTI DICHIARANO CHE L'IMMOBILE NON E' ACCESSIBILE IN QUANTO I DEBITORI NON SI SONO PRESENTATI

Alle ore 9.15 si concludono tutte le operazioni di rilievo.

Il C.T.U.
[Signature]

IL DEBITORE - CUSTODE
[Signature]

VERBALE DI ACCESSO E DI SOPRALUOGO

In data 14/01/24 il Giudice delle Esecuzioni , Dott.ssa Flaminia Ielo, del Tribunale di Cagliari, nominava il sottoscritto Ing. Mario Melis Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare Cagliari n. 141/2023 promosso da: **INPS - Creditore** Contro **Locci Paolo - Carta Maria Tiziana - Debitori.**

A seguito di comunicazioni con raccomandata A.R., il sopralluogo doveva effettuarsi in data **04/03/2024 alle ore 9.00** presso l'unità immobiliare ubicata in **Sestu (CA), via Napoli n. 38/40 angolo via Reggio Emilia n. 1,** distinti in Catasto Fabbricati al F. 41 mapp 2741 sub 4, piani T/S1, cat. A/3.

Non essendosi presentato alla data suddetta il debitore /proprietario dell'immobile non è stato possibile accedere per effettuare il sopralluogo. Sempre nel giorno 04/03/24, in seguito ad accordo con il Debitore, il Custode comunicava al CTU la nuova data e ora del sopralluogo : mercoledì 13/03/2024 ore 9.00.

In base a quanto detto , oggi ... 13/03/24 ... alle ore ... 9.00 ... presso l'immobile sito in SESTU , via NAPOLI N. 38/40 oggetto dell'Esecuzione, è stato effettuato il sopralluogo.

Oltre al C.T.U. è presente il Sig. FLAMINIA IELO - CARTA MARIA TIZIANA in qualità di CUSTODE - DEBITORE INSPES

Il C.T.U. , dopo avere fornito le proprie credenziali, ha dato lettura del quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione e ha iniziato le operazioni di rilievo sull'immobile .

Osservazioni e dichiarazioni :
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Alle ore 13.00..... si concludono tutte le operazioni di rilievo.

IL C.T.U. Mario Melis
IL CUSTODE Flaminia Ielo
IL DEBITORE Carta Maria Tiziana