

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Sezioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva N.R.G.E.I. 588/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI:

Dott.ssa Silvia Cocco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE:

BELVEDERE SPV S.R.L.

DEBITORI:

-XXXXXXXXXXXX
-XXXXXXXXXXXX
-XXXXXXXXXXXX
-XXXXXXXXXXXX
-XXXXXXXXXXXX
-XXXXXXXXXXXX
-XXXXXXXXXXXX
-XXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO

Geometra Davide Baldussu

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

L'ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Cocco Silvia, in data 29/12/2020, dava incarico al sottoscritto Geometra Baldussu Davide, nato a Torino il 14/04/1973, con studio a Monastir in Viale Europa n°103, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n°2242 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, che veniva quindi nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V.I. per ricevere l'incarico.

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidatemi, prestavo giuramento di rito. La S.V.I. provvedeva, inoltre a rendermi edotto sulla natura dell'incarico affidatomi e che di seguito si riporta:

- 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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,

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 – 09023 Monastir SU

Telefono & Fax 0709177440 – Cell. 3473418185

Mail: st96mrk@gmail.com

ASTIL
GIUDIZIARIE.it

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 alleggando 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;
- 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.



OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, estratto su supporto informatico il fascicolo relativo all'incarico ricevuto, ha iniziato le operazioni peritali con l'esame della documentazione prodotta dalla parte creditrice e predisposto quanto necessario, al fine del reperimento di quella da allegare alla relazione peritale.

In data 07/06/2021 sono state effettuate le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, per il rilascio della planimetria catastale e delle relative visure catastali, presenti nella banca dati a quella data.

Come da disposizioni lo scrivente ha inviato l'informativa per il debitore a tutti i debitori.

Di seguito sono riportati i dati delle raccomandate che sono state inviate ai debitori.

DESTINATARIO	N° RACCOMANDATA	DATA DI INVIO
[REDACTED]	[REDACTED]	05/02/2021
[REDACTED]	[REDACTED]	05/02/2021
[REDACTED]	[REDACTED]	05/02/2021
[REDACTED]	[REDACTED]	05/02/2021
[REDACTED]	[REDACTED]	05/02/2021
[REDACTED]	[REDACTED]	05/02/2021
[REDACTED]	[REDACTED]	05/02/2021

In considerazione del fatto che i beni oggetto di pignoramento sono stati affidati in custodia al IVG CAGLIARI, lo scrivente ha preso contatti con tale istituto, al fine di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: st96mrk@gmail.com



concordare un incontro in loco con il custode dei beni oggetto di procedura esecutiva. Pertanto lo scrivente, tramite posta elettronica certificata si è messo in contatto con il sig. Carrucciu Walter per concordare una data per il sopralluogo necessario per identificare i beni oggetto di pignoramento.

Dopo alcuni giorni, lo scrivente è stato contattato dallo stesso, il quale si è reso disponibile per concordare il giorno per poter eseguire l'accesso negli immobili oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto, ha quindi preso contatti con il sig. xxxxxxxxxxxxxx e ha fissato la data del sopralluogo nel giorno 30/04/2021, presso gli immobili oggetto di pignoramento. In tale data sono state effettuate tutte le operazioni peritali necessarie al fine di poter rispondere ai quesiti posti, nonché poter valutare tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche dei beni oggetto di indagine.

I beni oggetto di indagine sono stati rilevati attraverso l'utilizzo di strumentazione GPS al fine di accertare le reali dimensioni dei terreni oggetto di pignoramento.

In data 08/02/2021 e 09/02/2021 lo scrivente ha presentato 4 richieste tramite P.E.C. al Comune di Cagliari, al fine di ricevere i C.D.U. relativi ai terreni oggetto di stima.

Il sottoscritto, successivamente, ricevette via PEC da parte dell'ufficio Tecnico del Comune di Cagliari i 4 CDU oggetto delle richieste inoltrate.

Presso lo stesso ufficio tecnico, sono state richieste le informazioni utili e indispensabili al fine di accertare la destinazione urbanistica della zona e di presenza di vincoli particolari.

In data 28/06/2021 sono state effettuate le ispezioni alla C.RR.II di Cagliari, allo scopo di verificare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile in oggetto successive al pignoramento.

Si allega alla presente relazione, tutta la documentazione reperita negli uffici competenti, per farne parte integrante e sostanziale.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: st96mrk@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



IMMOBILI PIGNORATI A CARICO DEI DEBITORI

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, riguardante il procedimento di esecuzione immobiliare n° 588/2015 e in particolare dalla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, è stato rilevato che gli immobili sottoposti a esecuzione forzata sono i seguenti:

1) **Intestazione:**

[REDACTED] * (1) Proprietà 1/1

Indirizzo: - CAGLIARI (CA)

Descrizione: terreno

Tipo Catasto: Terreni

Classe/tipologia: Classe T

Identificazione:

1	
IDENTIFICATIVI:	SUPERFICIE
foglio: 6 particella: 3317	1315
foglio: 6 particella: 3318	551
foglio: 6 particella: 3319	378
foglio: 6 particella: 3320	852
foglio: 6 particella: 3321	514
foglio: 6 particella: 3322	691
foglio: 6 particella: 3415	233
foglio: 6 particella: 3416	161
foglio: 6 particella: 3427	448
foglio: 6 particella: 3323	44
foglio: 6 particella: 3411	1743
foglio: 6 particella: 3412	223
foglio: 6 particella: 3413	172
foglio: 6 particella: 3414	83
foglio: 6 particella: 3417	996
foglio: 6 particella: 3428	121
foglio: 6 particella: 3429	141
foglio: 6 particella: 3430	10
foglio: 6 particella: 3431	5
foglio: 6 particella: 3432	3
TOTALI	8684



2) Intestazione:

Indirizzo: - CAGLIARI (CA)

Descrizione: terreno

Tipo Catasto: Terreni

Classe/tipologia: Classe T

Identificazione:

IDENTIFICATIVI:	SUPERFICIE
foglio: 6 particella: 3359	345
foglio: 6 particella: 3360	244
foglio: 6 particella: 3361	179
foglio: 6 particella: 3362	166
foglio: 6 particella: 3363	27
foglio: 6 particella: 3364	16
foglio: 6 particella: 3365	20
foglio: 6 particella: 3366	3
foglio: 6 particella: 3487	928
foglio: 6 particella: 3488	758
foglio: 6 particella: 3489	1037
foglio: 6 particella: 3490	474
foglio: 6 particella: 3491	137
foglio: 6 particella: 3492	6
TOTALI	4340

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: st96mrk@gmail.com

3) Intestazione:

Indirizzo: - CAGLIARI (CA)

Descrizione: terreno

Tipo Catasto: Terreni

Classe/tipologia: Classe T

Identificazione:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICATIVI:	SUPERFICIE
foglio: 6 particella: 3435	2939
foglio: 6 particella: 3436	634
foglio: 6 particella: 3437	1282
foglio: 6 particella: 3438	209
foglio: 6 particella: 3439	278
foglio: 6 particella: 3440	71
foglio: 6 particella: 3441	6
foglio: 6 particella: 3442	35
foglio: 6 particella: 3443	7
foglio: 6 particella: 3444	31
foglio: 6 particella: 3445	1
foglio: 6 particella: 3446	10
foglio: 6 particella: 3447	6
foglio: 6 particella: 3448	1
foglio: 6 particella: 3449	1
foglio: 6 particella: 3450	1
foglio: 6 particella: 3451	303
foglio: 6 particella: 3452	13
TOTALE	5510

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: st96mrk@gmail.com

Firmato Da: BA_DJ1SSU DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA - Serial#: 3b6b4600839e2cb2cd06df9f8bc16dc



4) Intestazione:

Indirizzo: - CAGLIARI (CA)

Descrizione: terreno

Tipo Catasto: Terreni

Classe/tipologia: Classe T

Identificazione:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICATIVI:	SUPERFICIE
foglio: 6 particella: 3039	670
foglio: 6 particella: 3303	399
foglio: 6 particella: 3304	151
foglio: 6 particella: 3305	141
foglio: 6 particella: 3306	103
foglio: 6 particella: 3307	85
foglio: 6 particella: 3308	82
foglio: 6 particella: 3309	44
foglio: 6 particella: 3367	2413
foglio: 6 particella: 3368	1400
foglio: 6 particella: 3369	193
foglio: 6 particella: 3370	1896
foglio: 6 particella: 3371	284
foglio: 6 particella: 3372	255
TOTALE	8116

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: st96mrk@gmail.com

Firmato Da: BALDUSSU DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b6b4600839e2cb2cd06cf9ff8bcb16dc

5) Intestazione: (catastale: [REDACTED])

Indirizzo: - CAGLIARI (CA)

Descrizione: terreno

Tipo Catasto: Terreni

Classe/tipologia: Classe T

Identificazione:

5	
IDENTIFICATIVI:	SUPERFICIE
foglio: 6 particella: 3376	207
foglio: 6 particella: 3377	450
foglio: 6 particella: 3378	175
foglio: 6 particella: 3379	362
foglio: 6 particella: 3380	228
foglio: 6 particella: 3381	158
foglio: 6 particella: 3382	199
foglio: 6 particella: 3383	48
foglio: 6 particella: 3393	581
foglio: 6 particella: 3394	190
foglio: 6 particella: 3395	297
foglio: 6 particella: 3396	154
foglio: 6 particella: 3397	269
foglio: 6 particella: 3398	97
foglio: 6 particella: 3399	63
foglio: 6 particella: 3400	80
foglio: 6 particella: 3401	28
foglio: 6 particella: 3402	27
foglio: 6 particella: 3403	39
foglio: 6 particella: 3404	24
foglio: 6 particella: 3405	1
TOTALI	3415

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: st96mrk@gmail.com

6) intestazione: 1

Indirizzo: - CAGLIARI (CA)

Descrizione: terreno

Tipo Catasto: Terreni

Classe/tipologia: Classe T

Identificazione:

IDENTIFICATIVI:	SUPERFICIE
foglio: 6 particella: 3293	1696
foglio: 6 particella: 3294	720
foglio: 6 particella: 3295	1025
foglio: 6 particella: 3296	680
foglio: 6 particella: 3297	799
foglio: 6 particella: 3298	360
foglio: 6 particella: 3299	93
foglio: 6 particella: 3300	132
foglio: 6 particella: 3301	73
foglio: 6 particella: 3302	19
foglio: 6 particella: 3417	996
foglio: 6 particella: 3418	1499
foglio: 6 particella: 3419	195
foglio: 6 particella: 3420	294
foglio: 6 particella: 3421	235
foglio: 6 particella: 3422	194
foglio: 6 particella: 3423	17
foglio: 6 particella: 3424	10
foglio: 6 particella: 3341	236
foglio: 6 particella: 3342	45
foglio: 6 particella: 3343	82
foglio: 6 particella: 3344	17
TOTALI	9417

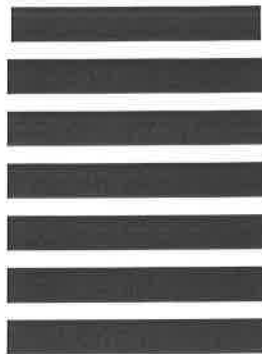
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Moncalieri SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: st96mrk@gmail.com

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano tutti intestati Catastalmente ai Debitori:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1) **Indirizzo:** - CAGLIARI (CA)

Descrizione: terreno

Tipo Catasto: Terreni

Classe/tipologia: Classe T

Identificazione:

Sezione: foglio: 6, particella: 3317

Sezione: foglio: 6, particella: 3318

Sezione: foglio: 6, particella: 3319

Sezione: foglio: 6, particella: 3320

Sezione: foglio: 6, particella: 3321

Sezione: foglio: 6, particella: 3322

Sezione: foglio: 6, particella: 3415

Sezione: foglio: 6, particella: 3416

Sezione: foglio: 6, particella: 3427

Sezione: foglio: 6, particella: 3323

Sezione: foglio: 6, particella: 3411

Sezione: foglio: 6, particella: 3412

Sezione: foglio: 6, particella: 3413

Sezione: foglio: 6, particella: 3414

Sezione: foglio: 6, particella: 3417

Sezione: foglio: 6, particella: 3428

Sezione: foglio: 6, particella: 3429

Sezione: foglio: 6, particella: 3430

Sezione: foglio: 6, particella: 3431

Sezione: foglio: 6, particella: 3432

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°105 - 09023 Monastir SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: st96mrk@gmail.com



2) Indirizzo: - CAGLIARI (CA)

Descrizione: terreno

Tipo Catasto: Terreni

Classe/tipologia: Classe T

Identificazione:

Sezione: foglio: 6, particella: 3359

Sezione: foglio: 6, particella: 3360

Sezione: foglio: 6, particella: 3361

Sezione: foglio: 6, particella: 3362

Sezione: foglio: 6, particella: 3363

Sezione: foglio: 6, particella: 3364

Sezione: foglio: 6, particella: 3365

Sezione: foglio: 6, particella: 3366

Sezione: foglio: 6, particella: 3487

Sezione: foglio: 6, particella: 3488

Sezione: foglio: 6, particella: 3489

Sezione: foglio: 6, particella: 3490

Sezione: foglio: 6, particella: 3491

Sezione: foglio: 6, particella: 3492

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3) Indirizzo: - CAGLIARI (CA)

Descrizione: terreno

Tipo Catasto: Terreni

Classe/tipologia: Classe T

Identificazione:

Sezione: foglio: 6, particella: 3435

Sezione: foglio: 6, particella: 3436

Sezione: foglio: 6, particella: 3437

Sezione: foglio: 6, particella: 3438

Sezione: foglio: 6, particella: 3439

Sezione: foglio: 6, particella: 3440

Sezione: foglio: 6, particella: 3441

Sezione: foglio: 6, particella: 3442

Sezione: foglio: 6, particella: 3443

Sezione: foglio: 6, particella: 3444

Sezione: foglio: 6, particella: 3445

Sezione: foglio: 6, particella: 3446

Sezione: foglio: 6, particella: 3447

Sezione: foglio: 6, particella: 3448

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°105 - 09023 Monastir SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: st96mrk@gmail.com



Sezione: foglio: 6, particella: 3449
Sezione: foglio: 6, particella: 3450
Sezione: foglio: 6, particella: 3451
Sezione: foglio: 6, particella: 3452

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4) Indirizzo: - CAGLIARI (CA)

Descrizione: terreno

Tipo Catasto: Terreni

Classe/tipologia: Classe T

Identificazione:

Sezione: foglio: 6, particella: 3039
Sezione: foglio: 6, particella: 3303
Sezione: foglio: 6, particella: 3304
Sezione: foglio: 6, particella: 3305
Sezione: foglio: 6, particella: 3306
Sezione: foglio: 6, particella: 3307
Sezione: foglio: 6, particella: 3308
Sezione: foglio: 6, particella: 3309
Sezione: foglio: 6, particella: 3367
Sezione: foglio: 6, particella: 3368
Sezione: foglio: 6, particella: 3369
Sezione: foglio: 6, particella: 3370
Sezione: foglio: 6, particella: 3371
Sezione: foglio: 6, particella: 3372

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5) Indirizzo: - CAGLIARI (CA)

Descrizione: terreno

Tipo Catasto: Terreni

Classe/tipologia: Classe T

Identificazione:

Sezione: foglio: 6, particella: 3376
Sezione: foglio: 6, particella: 3377
Sezione: foglio: 6, particella: 3378
Sezione: foglio: 6, particella: 3379
Sezione: foglio: 6, particella: 3380
Sezione: foglio: 6, particella: 3381
Sezione: foglio: 6, particella: 3382
Sezione: foglio: 6, particella: 3383
Sezione: foglio: 6, particella: 3393
Sezione: foglio: 6, particella: 3394
Sezione: foglio: 6, particella: 3395
Sezione: foglio: 6, particella: 3396

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: st96mrk@gmail.com



Sezione: foglio: 6, particella: 3397
Sezione: foglio: 6, particella: 3398
Sezione: foglio: 6, particella: 3399
Sezione: foglio: 6, particella: 3400
Sezione: foglio: 6, particella: 3401
Sezione: foglio: 6, particella: 3402
Sezione: foglio: 6, particella: 3403
Sezione: foglio: 6, particella: 3404
Sezione: foglio: 6, particella: 3405

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6) Indirizzo: - CAGLIARI (CA)

Descrizione: terreno

Tipo Catasto: Terreni

Classe/tipologia: Classe T

Identificazione:

Sezione: foglio: 6, particella: 3293
Sezione: foglio: 6, particella: 3294
Sezione: foglio: 6, particella: 3295
Sezione: foglio: 6, particella: 3296
Sezione: foglio: 6, particella: 3297
Sezione: foglio: 6, particella: 3298
Sezione: foglio: 6, particella: 3299
Sezione: foglio: 6, particella: 3300
Sezione: foglio: 6, particella: 3301
Sezione: foglio: 6, particella: 3302
Sezione: foglio: 6, particella: 3341
Sezione: foglio: 6, particella: 3342
Sezione: foglio: 6, particella: 3343
Sezione: foglio: 6, particella: 3344
Sezione: foglio: 6, particella: 3417
Sezione: foglio: 6, particella: 3418
Sezione: foglio: 6, particella: 3419
Sezione: foglio: 6, particella: 3420
Sezione: foglio: 6, particella: 3421
Sezione: foglio: 6, particella: 3422
Sezione: foglio: 6, particella: 3423
Sezione: foglio: 6, particella: 3424

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: sr96mrk@gmail.com

16 Firmato Da: BALDUSSU DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA: 3 Serial#: 3b6b460083ee2cb2cd06df9f8bc16dc



RISPOSTA AI QUESITI

Il sottoscritto CTU, eseguite le opportune indagini presso i competenti uffici, ed eseguiti gli accertamenti in sopralluogo, acquisita la documentazione occorrente, risponde di seguito ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Silvia Cocco:

QUESITO 1:

(invio informativa all'esecutato)

L'informativa all'esecutato [REDACTED] è stata inviata dallo scrivente in data 05/02/2021, tramite raccomandata [REDACTED] del 05/02/2021.

L'informativa all'esecutato [REDACTED] è stata inviata dallo scrivente in data 05/02/2021, tramite raccomandata n. [REDACTED] del 05/02/2021.

L'informativa all'esecutato [REDACTED] è stata inviata dallo scrivente in data 05/02/2021, tramite raccomandata n. [REDACTED] del 05/02/2021.

L'informativa all'esecutato [REDACTED] è stata inviata dallo scrivente in data 05/02/2021, tramite raccomandata n. [REDACTED] del 05/02/2021.

L'informativa all'esecutato [REDACTED] è stata inviata dallo scrivente in data 05/02/2021, tramite raccomandata n. [REDACTED] del 05/02/2021.

L'informativa all'esecutato [REDACTED] è stata inviata dallo scrivente in data 05/02/2021, tramite raccomandata n. [REDACTED] del 05/02/2021.

L'informativa all'esecutato [REDACTED] è stata inviata dallo scrivente in data 05/02/2021, tramite raccomandata n. [REDACTED] del 05/02/2021.

QUESITO 2:

*(Documentazione art. 567 2° comma c.p.c ed elenco iscrizioni e trascrizioni
presenza delle mappe e planimetrie catastali)*

Dalle ricerche svolte presso la piattaforma Sister dell'agenzia delle Entrate sono state richieste le visure e le planimetrie catastali, al fine di individuare il bene pignorato.

Dalla certificazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., completa e presente in atti, prodotta in data 15/01/2016 dal Dott.ssa Maria Chiara Bartole notaio in Bologna, il sottoscritto ha riscontrato la completezza della documentazione in oggetto.

Si evidenzia che nella relazione notarile:

*Al capo (C), vengono indicati i beni inseriti in tale punto come proprietà comune agli
[REDACTED], contrariamente a quanto indicato in
catasto che risultano di esclusiva proprietà dell'esecutato [REDACTED]*

*Al capo (E), non viene citata la particella identificata col n°3417 del foglio 6 di
Cagliari.*

*Lo scrivente pertanto ha provveduto ad effettuare le indagini di rito, includendo la
particella n°3417 e considerando la reale proprietà degli immobili al capo (C).*

*Dalla predetta documentazione e dalle indagini presso la conservatoria dei registri di
Cagliari condotte dal sottoscritto, risulta che nel ventennio detti immobili hanno
formato oggetto delle seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:*

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

*Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: st96mrk@gmail.com*

Lo scrivente a seguito delle ricerche svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari ha rilevato la situazione di seguito descritta:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto attiene i beni di cui al n°1 intestati catastalmente a [REDACTED], sono state riscontrate le seguenti trascrizioni:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sono pervenuti a seguito di successione testamentaria in morte del sig.

come risulta dalla

dichiarazione di successione n. 2, vol. 5 trascritta in Cagliari il 10.09.2001 all'art. 25831 e da successione n. 95, vol. 90 trascritta a Cagliari il 02.09.2003 all'art. 23435 da notare che nella prima successione venne indicato il terreno con il mappale 16 di 4345 mq che ha dato origine a parte di terreno oggetto di pignoramento. In data 08.07.2004 all'art. 17516 venne trascritta l'accettazione tacita di eredità a favore del sig. [REDACTED] e contro il de cuius sig.

Con scrittura privata autenticata dal Dr. Enrico Dolia di Cagliari in data 1.07.2004 rep. 144615/26580, trascritta a Cagliari il giorno 08.07.2004 all'art. 17515 e modificata con scrittura privata a firma del Notaio in data 04.11.2004 rep. 148120/27188, trascritta a Cagliari il 10.11.2004 all'art. 28442, il sig. XXXXXXXXXXXX ha promesso in vendita, alla società

le aree di terreno ubicate nel Comune di Cagliari e distinte al foglio 6 mappali 16, 453 e 449 che hanno dato origine alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Nota di trascrizione Registro generale n. 34108 Registro particolare n. 25831

Presentazione n. 30 del 10/09/2001

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 23/12/1997 Numero di repertorio 2/5

UFFICIO DEL REGISTRO DI CAGLIARI (CA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Davide Balducci Viale Europa n°103 - 09023 Monastir SU
Telefono & Fax 0709177110 - Cell. 3473118185
Mail: st96mrk@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: BALDUCCI DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 3b6b4600839e2cb2cd06d19f8b6c15dc

19



Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Atto mortis causa Data di morte 24/03/1997 Successione testamentaria



- Nota di trascrizione

Registro generale n. 25045

Registro particolare n. 17515 Presentazione n. 121 del 08/07/2004

Dati relativi al titolo

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Data 01/07/2004 Numero di repertorio 144615/26580

Notaio DOLIA ENRICO Codice fiscale DLO NRC 54C10 B354 U

Sede CAGLIARI (CA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

-Nota di trascrizione

Registro generale n. 25046

Registro particolare n. 17516 Presentazione n. 122 del 08/07/2004

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Data 01/07/2004 Numero di repertorio 144615/26580

Notaio DOLIA ENRICO Codice fiscale DLO NRC 54C10 B354 U

Sede CAGLIARI (CA)

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Atto mortis causa Data di morte 24/03/1997 Successione testamentaria -

Rinunzia o morte di un chiamato



Per quanto attiene i beni di cui al n°2 intestati catastalmente a XXXXXXXXXX



*Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°105 - 09023 Monastir SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: st96nrk@gmail.com*

Firmato Da: BALDUSSU DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b6b4600839e2cb2ca06df9ff8b6c16dc

20



sono state riscontrate le seguenti trascrizioni:

i beni in questione sono pervenuti a seguito della successione legittima in morte della signora _____, come da successione n. 45 vol. 1303, trascritta a Cagliari il 13.02.1998 all'art. 2205 e accettazione tacita di eredità trascritta in data 14.11.2001 all'art. 34286 e in data 8.07.2004 all'art. 17513.

La signora _____ divenne proprietaria a seguito di successione testamentaria in morte del proprio coniuge _____

il quale dispose dei propri beni con testamento olografo registrato a Sanluri il 15.10.1982 al n. 2440, come da dichiarazione di successione n. 61 vol. 900, trascritta a Cagliari il 27.05.1986 all'art. 8049.

Con scrittura privata autenticata dal dr. Enrico Dolia di Cagliari in data 2.07.2004 rep. 144652/26590, trascritta in Cagliari il giorno 08.07.2004 all'art. 17511, la sig.ra XXXXXXXXXXXX ha promesso in vendita, alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a _____ le aree di terreno ubicate in Cagliari e distinte al foglio 6 mappali 90 e 251 che hanno dato origine alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Nota di trascrizione Registro generale n. 3224 Registro particolare n. 2204

Presentazione n.87 del 13/02/1998

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 21/07/1995 Numero di repertorio 27/1235

UFFICIO DEL REGISTRO DI CAGLIARI (CA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Atto mortis causa Data di morte 29/01/1995 Successione testamentaria



Nota di trascrizione

Registro generale n. 25041

Registro particolare n. 17511 Presentazione n. 117 del 08/07/2004

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Data 02/07/2004 Numero di repertorio 144652/26590

Notaio DOLIA ENRICO Codice fiscale DLO NRC 54C10 B354 U

Sede CAGLIARI (CA)

Dati relativi alla convenzione Specie ATTO TRA VIVI Descrizione 100 CONTRATTO
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1039 Registro particolare n. 817 Presentazione n. 16 del
18/01/2016

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 14/12/2015 Numero di repertorio 7085/2015

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO

Codice fiscale 921 104 50928

Sede CAGLIARI (CA)

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per quanto attiene i beni di cui al n°3 intestati a ~~XXXXXXXXXXXX~~, sono state
riscontrate le seguenti trascrizioni:

I beni sono pervenuti in capo a tale società per donazione ricevuta dalla sig.ra
in rogito DR. Felice Contu
di Decimomannu in data 13.05.1957 rep. 4343 e successivo atto di accettazione di
donazione Notaio in data 27.01.1958 rep. 14056, trascritto a
Cagliari il giorno 08.02.1958 all'art. 1620.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Davide Balducci Viale Europa n°103 - 09023 Monastir-SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: st96mrk@gmail.com

Si precisa che l'atto di donazione era condizionato all'esecuzione di opere da parte della XXXXXXXXXXXX, opere che sono state portate a termine e quindi si è proceduto alla stipula delle quietanze e cancellazione della condizione sospensiva con rogito del dr Felice Contu in data 12.05.1962, trascritto a Cagliari il giorno 01.06.1962 all'art. 6670.

Nota di iscrizione Registro generale n. 40622 Registro particolare n. 6647
Presentazione n. 107 del 05/11/2004
Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 04/11/2004 Numero di repertorio 148138/27195
Notaio DOLIA ENRICO Sede CAGLIARI (CA)

Nota di trascrizione Registro generale n. 1039 Registro particolare n. 817
Presentazione n. 16 del 18/01/2016
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 14/12/2015 Numero di repertorio 7085/2015
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Codice fiscale 921 104 50928 Sede CAGLIARI (CA)

Per quanto attiene i beni di cui al n°4, intestati alla XXXXXXXXXXXX, sono state riscontrate le seguenti trascrizioni.

I beni a loro intestati sono pervenuti a seguito di successione testamentaria in morte della signora _____, la quale ha disposto dei suoi beni con testamento pubblico ricevuto dal Notaio Antonio Timon di Cagliari in data 29.10.1942 rep. n. 282, reg. a Cagliari il 19.01.1944 al n. 1480 vol. 30, al quale ha fatto seguito dichiarazione di accettazione di legato in favore della Provincia Romana dell'Ordine dei Carmelitani dell'Antica Osservanza con rogito del Notaio Mario Pulcini di Roma in data 11.12.1954, trascritto a Cagliari il 15.12.1958 al- l'art. 13356.

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2002 - Registro Particolare 45190 Registro Generale 57472 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE Repertorio 86628 del 20/11/2002

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/07/2003 - Registro Particolare 20440 Registro Generale 28548 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 3941 del 24/03/2003

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA COSTITUTIVA DI DIRITTI REALI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/07/2004 - Registro Particolare 17396 Registro Generale 24903 Pubblico ufficiale DOLIA ENRICO Repertorio 144612/26579 del 01/07/2004

ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Immobili siti in CAGLIARI(CA)

Documenti successivi correlati:

Trascrizione n. 28444 del 10/11/2004

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2004 - Registro Particolare 6647 Registro Generale 40622

Pubblico ufficiale DOLIA ENRICO Repertorio 148138/27195 del 04/11/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in CAGLIARI(CA)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1856 del 19/05/2009 (ATTO MODIFICATIVO)
2. Annotazione n. 2368 del 02/07/2010 (ATTO MODIFICATIVO)



- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2004 - Registro Particolare 28444 Registro Generale 41245

Pubblico ufficiale DOLIA ENRICO Repertorio 148125/27192 del 04/11/2004

ATTO TRA VIVI - ATTO MODIFICATIVO DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobili siti in CAGLIARI(CA)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 17396 del 2004

- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/01/2016 - Registro Particolare 817 Registro Generale 1039

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 7085/2015 del 14/12/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CAGLIARI(CA)

Per quanto attiene i beni di cui al n°5 intestati catastalmente a [REDACTED], (di proprietà di [REDACTED]) sono state riscontrate le seguenti trascrizioni:

Al signor [REDACTED] le aree di terreno erano pervenute a seguito di successione testamentaria in morte del signor xxxxxxxxxxxxxx, come risulta dalla dichiarazione di successione n. 2, vol. 5 trascritta a Cagliari il 10.09.2001 all'art. 25831 e dalla successione n. 95, vol. 90 trascritta a Cagliari il 02.09.2003 all'art. 23435.

Si precisa che in data 08.07.2004 all'art. 17516 venne trascritta l'accettazione tacita di eredità a favore del signor [REDACTED] contro il de cuius signor xxxxxxxxxxxxxx e che nella relativa nota è stata erroneamente indicata a favore e contro la piena proprietà dei mappali 447 e 445 in luogo della corretta comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo).

Alla signora XXXXXXXXXXXXXX le aree di terreno pervennero in comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) nel seguente modo:

in parte a seguito di successione testamentaria in morte del proprio fratello signor xxxxxxxxxxxxxx, vedasi dichiarazione di successione registrata al n. 46, vol. 1303 trascritta a Cagliari il 13.02.1998 all'art. 2206, precisandosi che il coniuge, la

Studio Tecnico Geom. Davide Balducci Viale Europa n°103 - 09023 Monastir SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: st96mrk@gmail.com

signora ha rinunciato puramente e semplicemente all'eredità con verbale del dr. Anni in data 13.03.1997 rep. 66559.

Detta eredità è stata devoluta anche a favore della madre del de cuius, la signora

Si precisa che in data 24.03.1997 art. 5012 risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore della signora XXXXXXXXXXXX e contro il signor e che in data 8.07.2004 all'art.

17512 risulta trascritta accettazione tacita a favore delle signore e contro il decuius

in parte a seguito di successione legittima in morte della propria madre signora deceduta il 21.06.1996, come risulta dalla dichiarazione di successione n. 45 vol. 1303, trascritta a Cagliari il 13.02.1998 all'art. 2205 con accettazione tacita di eredità trascritta in data 14.11.2001 all'art. 34286 e in data 08.07.2004 all'art. 17513.

Si precisa che con scrittura privata autenticata dal dr. Enrico Dolia di Cagliari in data 01.07.2004 rep. 144615/26580, trascritta a Cagliari il giorno 08.07.2004 all'art. 17515 e poi modificata con scrittura privata autenticata dallo stesso dr. Dolia in data 04.11.2004 rep. 148120/27188, trascritta a Cagliari il 10.11.2004 all'art. 28442, il signor ha promesso in vendita, tra le altre, alla società

codice fiscale : aree di terreno poste in Comune di Cagliari già distinti al foglio 6 mappali 445 e 447 che hanno dato origine alle unità immobiliari attualmente in capo allo stesso.

Si precisa che con scrittura privata autenticata dal dr. Enrico Dolia di Cagliari in data 02/07/2004 rep. 144652/26590, trascritta a Cagliari il giorno 08/07/2004 all'art. 17511, la signora XXXXXXXXXXXX ha promesso in vendita, al la società

le aree di terreno poste in Comune di Cagliari già distinti al foglio 6 mappali 445 e 447 che hanno dato origine alle unità immobiliari attualmente in capo alla stessa.

Nota di trascrizione

Registro generale n. 34108

Registro particolare n. 25831 Presentazione n. 30 del 10/09/2001

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°105 - 09023 Monastir SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: st96mrk@gmail.com

Data 23/12/1997 Numero di repertorio 2/5
UFFICIO DEL REGISTRO CAGLIARI (CA)



Nota di trascrizione

Registro generale n. 26678

Registro particolare n. 20185 Presentazione n. 5 del 18/09/2019

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 16/07/2018 Numero di repertorio 760/9990

Pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE-UFFICIO TERRITORIALE CAGLIARI 1

Codice fiscale 063 633 91001

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota di trascrizione

Registro generale n. 29919

Registro particolare n. 22563 Presentazione n. 51 del 18/10/2019

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 16/07/2018 Numero di repertorio 761/9990/18

Pubblico ufficiale CAGLIARI 1

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1039 Registro particolare n. 817

Presentazione n. 16 del 18/01/2016

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 14/12/2015 Numero di repertorio 7085/2015



Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: st96nrk@gmail.com

Firmato Da: BALDUSSU DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b6b4600839a2cb2cd06df9f8bc16dc 27



Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Codice fiscale
921 104 50928

Sede CAGLIARI (CA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

sono state riscontrate le seguenti trascrizioni:

i beni sono pervenuti in comproprietà per 1/3 (un terzo) ciascuno, a seguito di
successione testamentaria in morte del sig.

deceduto il registrata al n. 2 vol. 5 trascritta a Cagliari il 10.09.2001
all'art. 25831 con accettazione tacita di eredità trascritta in data 8.07.2004 all'art.
17518.

Con scrittura privata dr. Enrico Dolia di Cagliari in data 01.07.2004 rep.
144618/26581, trascritta in Cagliari il giorno 08.07.2004 all'art. 17517 e
successivamente modificata con scrittura privata del dr. in data 04.11.2004 rep.
148121/27189, trascritta a Cagliari il 10.11.2004 all'art. 28443, i signori
XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, hanno promesso in vendita alla
società codice fiscale

le aree di terreno ubicate nel Comune di Cagliari già distinte al foglio
6 mappali 10, 451 e 247 che hanno dato origine alle unità immobiliari oggetto di
pignoramento.

Nota di trascrizione Registro generale n. 34108 Registro particolare n. 25831

Presentazione n. 30 del 10/09/2001

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 23/12/1997 Numero di repertorio 2/5

UFFICIO DEL REGISTRO DI CAGLIARI (CA)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir SU
Telefono & Fax 0709177410 - Cell. 3473418185
Mail: st96nrk@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: BALDUSSU DAVIDE Emesso Da: ARUBAFEC S.P.A. - NIG CA 3 Serial#: 3b6b460839e2cb2cd06df9f8bc16dc



Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Atto mortis causa Data di morte 24/03/1997 Successione testamentaria

Nota di trascrizione Registro generale n. 25047 Registro particolare n. 17517

Presentazione n. 123 del 08/07/2004

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Data 01/07/2004 Numero di repertorio 144618/26581

Notaio DOLIA ENRICO Codice fiscale DLO NRC 54C10 B354 U

Sede CAGLIARI (CA)

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Nota di trascrizione Registro generale n. 25048 Registro particolare n. 17518

Presentazione n. 124 del 08/07/2004

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Data 01/07/2004 Numero di repertorio 144618/26581

Notaio DOLIA ENRICO Codice fiscale DLO NRC 54C10 B354 U

Sede CAGLIARI (CA)

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Atto mortis causa Data di morte 24/03/1997 Successione testamentaria

Nota di trascrizione Registro generale n. 41244 Registro particolare n. 28443

Presentazione n. 54 del 10/11/2004

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Data 04/11/2004 Numero di repertorio 148121/27189

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir SU

Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185

Mail: st96mrk@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Notaio *DOLIA ENRICO* Codice fiscale *DLO NRC 54C10 B354 U*

Sede *CAGLIARI (CA)*

Specie *ATTO TRA VIVI*

Descrizione *ATTO MODIFICATIVO DI PRELIMINARE DI VENDITA*

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Nota di trascrizione Registro generale n. 1039 Registro particolare n. 817

Presentazione n. 16 del 18/01/2016

Descrizione *ATTO GIUDIZIARIO*

Data 14/12/2015 Numero di repertorio 7085/2015

Pubblico ufficiale *UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO* Codice fiscale
921 104 50928

Sede *CAGLIARI (CA)*

Specie *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE*

Descrizione *726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

In data 28/06/2021, il sottoscritto, ha effettuato un'ispezione presso la C.RR.II di Cagliari, al fine di verificare eventuali trascrizioni e iscrizioni successive all'atto di pignoramento, dell'immobile oggetto della presente relazione.

Non sono risultate ulteriori trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle descritte precedentemente.

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir. SU
Telefono & Fax 0709177410 - Cell. 3473118185
Mail: st96mrk@gmail.com

Firmato Da: BALDUSSU DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 3b6b4600839e2cb2cd06df8ff8bc16dc 30



QUESITO 3:



(descrizione degli immobili pignorati)

A seguito delle comunicazioni tramite raccomandata, il sottoscritto ha effettuato un primo sopralluogo negli immobili oggetto di pignoramento, il giorno 30/04/2021, alla presenza del sig. Carruciu Walter, delegato custode per conto del IVG SRL.



Gli immobili in oggetto si espandono per un vasta area racchiusa tra via Franco Serantini, via Cornallias e via Edward Jenner, tali immobili consistono in appezzamenti di terreno privi di alcuna edificazione e/o delimitazione che attualmente si presentano in uno stato di abbandono. La conformazione dei terreni oggetto di pignoramento è inserita in un maggior appezzamento di cui fanno parte altri terreni che sono esclusi dall'esecuzione.

I terreni in oggetto sono raggruppati in due macro lotti che contengono i vari mappali oggetto di indagine. Si trovano in una zona di espansione del comune di Cagliari, che può risultare molto appetibile dal punto di vista commerciale. I terreni per poter essere edificati andranno inseriti in un piano attuativo di lottizzazione.



QUESITO 4:

(conformità tra la descrizione e quella contenuta nel pignoramento).

I dati riportati nel pignoramento permettono l'esatta individuazione degli immobili siti nel Comune di Cagliari racchiusi tra via Franco Serantini, via Cornallias e via Edward Jenner.

QUESITO 5:

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

*La planimetria catastale rilasciata tramite piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, identifica esattamente i beni oggetto di pignoramento censiti con gli identificativi catastali sopra riportati nella voce **"IMMOBILI PIGNORATI A CARICO DEI DEBITORI"***



Studio Tecnico Geom. Davide Balducci Viale Europa n°103 - 09023 Monstir SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: st96mrk@gmail.com



QUESITO 6

(l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Dalle indagini effettuate utilizzando il piano urbanistico comunale del Comune di Cagliari e il piano paesaggistico regionale si è riscontrato che gli immobili in oggetto ricadono in maggior parte in area ic (interventi coordinati dal quadro normativo qn5 "bingia matta", unità cartografica 5), in parte in zone G in ambiti di trasformazione, in sottozona GS, parco urbano o di settore urbano che identifica le aree verdi con funzione prevalente di protezione naturalistica, all'interno della perimetrazione di cui alla deliberazione di giunta n° 84 del 31/03/2011 ed infine in parte in zona S sottozona SI.

*Inoltre detti immobili sono gravati da vari vincoli ovvero:
vincolo fascia costiera;*

vincolo oasi permanenti di protezione faunistica;

aree di notevole interesse pubblico (Prospicenza al colle di san Michele);

aree percorse da incendi

QUESITO 7

(vendibilità divisione in lotti)

Si ritiene che l'immobile possa essere diviso in lotti previa lottizzazione, a tal fine lo scrivente ha ritenuto opportuno formare 2 aree, contenenti diversi mappali e lottizzabili singolarmente in quanto di superficie superiore ai 10000 mq. Tali aree sono state identificate negli allegati alla presente perizia, sono state costituite al fine di renderle più appetibili all'attuale mercato immobiliare e saranno stimate singolarmente.

Per quanto premesso, il sottoscritto ritiene che l'unica soluzione sia quella già descritta ovvero di eseguire la valutazione suddividendo l'intero compendio in due lotti.



QUESITO 8
(immobile pignorato pro quota)



Trattasi di immobili di proprietà esclusiva degli esecutati, per cui non risulta necessario dividere i singoli mappali.



QUESITO 9
(immobile libero od occupato – titoli legittimanti la detenzione del bene)

L'immobile oggetto di stima è attualmente libero.

QUESITO 10
(occupazione da parte del coniuge separato – provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

L'immobile oggetto di stima è attualmente assegnato al custode IvG di Cagliari.



QUESITO 11
(esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc.)

Sull' immobile oggetto del pignoramento, vi sono i vincoli di seguito elencati:

vincolo fascia costiera;

vincolo oasi permanenti di protezione faunistica;

aree di notevole interesse pubblico (Prospicienza al colle di san Michele)

aree percorse da incendi



*Studio Tecnico Geom. Davide Balducci Viale Europa n°103 – 09023 Monastir SU
Telefono & Fax 0709177440 – Cell. 3473418185
Mail: st96mrk@gmail.com*



QUESITO 12

(verifichi se il bene sia gravato da censo, livello o uso civico – eventuali oneri di affrancazione da tali pesi)

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO 13

(criterio di stima – determinazione del valore commerciale dell'immobile)

CRITERIO DI STIMA: La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, può scaturire da una stima comparativa mediante il raffronto di terreni che si possono ritenere assimilabili, di prezzo noto che recentemente hanno formato oggetto di compravendita.

Il sottoscritto, dopo gli opportuni accertamenti, ha provveduto ad effettuare un'indagine conoscitiva di mercato, tendente a creare una rete di capisaldi di riferimento, caratterizzata dall'uguaglianza pratica dei valori unitari e con particolare riferimento alle aree simili a quelle in oggetto, che sono state compravendute di recente. A tal fine, si è tenuto conto sia delle indagini di mercato effettuate presso alcuni tecnici e operatori immobiliari, operanti nella località in esame, sia dalle quotazioni immobiliari di detti terreni, potendo in tal modo stabilire i seguenti valori commerciali reali dell'immobile da pignorare.

A seguito delle indagini svolte, si è potuto accertare che l'area oggetto deve essere stimata utilizzando come parametro di raffronto il valore al mc realizzabile, deducendo che la stessa ha un valore commerciale al mc di euro 250,00 in quanto trattasi di area non lottizzata.

Essendo la superficie dell'area pari a mq 39220,12, moltiplicati per l'indice di fabbricabilità pari a 0,70, si ottiene una volumetria realizzabile pari a 27454,08 mc.

Essendo la volumetria realizzabile pari a 27454,08 mc, moltiplicata per il valore di 250,00€ al mc, si ottiene un valore complessivo dell'intera area pari a 6'863'521,00 €.

SUPERFICIE TOT. AREA	X	I.F.	=	VOL EDIFICABILE	X	VALORE AL MC	=	VALORE TOT. LOTTO
39220,12	X	0,70	=	27454,08	X	250,00	=	6.863.521,00 €



Come citato in precedenza si propone la suddivisione dell'area in due lotti.

Relativamente al lotto "1" essendo la superficie dell'area pari a mq 20499.12 moltiplicati per l'indice di fabbricabilità pari a 0.70 si ottiene una volumetria realizzabile pari a 14349.38 mc. Essendo la volumetria realizzabile pari a 14349.38 mc moltiplicata per il valore di 250,00€ al mc si ottiene un valore complessivo dell'intero lotto n.1 pari a 3'587'346,00 €

LOTTO 1								
SUPERFICIE TOT. LOTTO	X	I.F.	=	VOL EDIFICABILE	X	VALORE AL MC	=	VALORE TOT. LOTTO
20499,12	X	0,70	=	14349,38	X	250,00	=	3.587.346,00 €

Relativamente al lotto "2" essendo la superficie dell'area pari a mq 18721.00 moltiplicati per l'indice di fabbricabilità pari a 0.70 si ottiene una volumetria realizzabile pari a 13104.70 mc. Essendo la volumetria realizzabile pari a 13104.70 mc moltiplicata per il valore di 250,00€ al mc si ottiene un valore complessivo dell'intero lotto n.2 pari a 3'276'175,00 €

LOTTO 2								
SUPERFICIE TOT. LOTTO	X	I.F.	=	VOL EDIFICABILE	X	VALORE AL MC	=	VALORE TOT. LOTTO
18721,00	X	0,70	=	13104,70	X	250,00	=	3.276.175,00 €



QUESITO 14

(informazioni su importo annuo di spese fisse di gestione o manutenzione ecc.)

Le spese fisse dei beni oggetto di pignoramento sono quelle esclusivamente legate allo sfalcio dell'erba e degli arbusti a cadenza annuale al fine di rispettare le normative anti incendio.



CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Illustrissimo Giudice, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, con i relativi allegati (che formano parte integrante e sostanziale), restando a disposizione per ogni chiarimento.

Monastir, 16/07/2021



*Il Consulente Tecnico
Geometra Davide Baldussu*



*Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir-SU
Telefono & Fax 0709177440 - Cell. 3473418185
Mail: st96mrk@gmail.com*

