

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: esecuzione immobiliare iscritta al N. 486/2004 del R.Es.

promossa da

G.E.: Dott.ssa COCCO SILVIA

C.T.U.: Geom. Simona Cossu

UDIENZA: 15 Maggio 2025

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

I. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, con incarico del 06/06/2024, la sottoscritta Simona Cossu, nata a Cagliari il 25 Novembre 1977, geometra libero professionista con studio in Dolianova, al n.16 della Via Tricste, regolarmente iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari con il n. 2591 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominata CTU nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. gli veniva affidato il seguente incarico:

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 e 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.; 2
- 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, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) **se l'immobile** è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini 3 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.

2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di Samassi (SU) per l'intero;

1) **Catasto fabbricati F° 25 part. 4193 cat. A/6 classe 2 consistenza 6 vani – vico Primo di via Salvo D'Acquisto n. 1 - 3 Piano T e 1° del Comune di Samassi**

Il primo pignoramento è stato eseguito con atto trascritto il 09 dicembre 2004 al numero 30878 reg. part. e 45094 al reg. gen. Contro _____, rettificato con pignoramento trascritto in data 10 luglio 2007 al numero 18080 reg. part. e 27891 al reg. gen. con nota di rettifica alla data del 16 ottobre 2008 al numero 24151 reg. part. e 35207 al reg. gen.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 05 dicembre 2024 lo scrivente inoltrava via pec, al protocollo del Comune di Samassi per la richiesta dei certificati di residenza e stato di famiglia; in data 23 dicembre 2024 ricevuti i certificati, si viene a conoscenza della dipartita del Sig. _____ alla data del 24 luglio 2024 in San Gavino Monreale.

In data 14 gennaio 2025 attraverso il portale del comune di Samassi si inoltra richiesta di accesso agli atti inerente l'immobile oggetto di pignoramento, in data 30 gennaio 2025 ricevevo dall'ufficio Tecnico del Comune di Samassi copia conforme dei titoli edilizi richiesti; gli accertamenti proseguivano, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, la conservatoria dei RR.II. di Cagliari.

Tenuto conto del decesso del Sig. _____, per l'accesso, si sono presi contatti con l'Istituto Vendite Giudiziarie per fissare appuntamento con il custode Sig. _____ fissando l'inizio delle operazioni peritali alle ore 9.30 del 7 marzo 2025 presso l'immobile oggetto di stima.

Le operazioni Peritali hanno avuto inizio alle ore 9.40 del 7 marzo 2025 e in presenza del custode, ho potuto visionare lo stato dei luoghi dell'immobili in oggetto ed effettuare le misurazioni in loco.

4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1

[provveda (...) a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore (...);

L'informativa venuta a conoscenza della dipartita del Sig. _____ non è stata trasmessa.

4.2. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2

Catasto fabbricati F° 25 part. 4193 cat. A/6 classe 2 consistenza 6 vani – vico Primo di via

Salvo D'Acquisto n. 1 - 3 Piano T e 1° del Comune di Samassi

[verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (...); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...); verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, (...)]

PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CAPO AL SOGGETTO ISPEZIONATO

Comune:	Samassi
Categoria:	A/6
Indirizzo:	vico Primo di Salvo D'Acquisto n. 1 - 3
Piano:	piano terra e piano primo
Dati catastali:	fg. 25 mapp. 4193 categoria A/6 Classe 2 vani 6
Diritti e oneri reali:	Nuda proprietà 1/1 (deceduto il 24/07/2024)
	Usufrutto ½ (deceduto il 29/01/1994)
	Usufrutto ½ (deceduta il 03/06/2017)

GRAVAMI

1) Iscrizione reg. part. 30878 reg. gen. 45094 del 09/12/2004

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Tribunale di Cagliari rep. 622 del 09/10/2004

A favore:

Contro: Nuda proprietà 1/1

2) Iscrizione reg. part. 18080 reg. gen. 27891 del 10/07/2007

Rettifica Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Tribunale di Cagliari rep. 700 del 26/05/2007

A favore:

Contro: Nuda proprietà 1/1

3) Iscrizione reg. part. 24151 reg. gen. 35207 del 31/01/2011

Rettifica Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Tribunale di Cagliari rep. 700 del 26/05/2007

A favore:

Contro: Nuda proprietà 1/1

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

1. *Trascrizione registrata in Cagliari ai n. 9805/7338 il 13/05/1986*
Atto di Donazione a Rogito Notaio Dott. Gianmassimo Sechi del 24/04/1986 rep. 16701

A favore:

Nuda proprieta' 1/1 (deceduto il 24/07/2024)

Usufrutto ½ (deceduto il 29/01/1994)

Usufrutto ½ (deceduta il 03/06/2017)

Contro:

IMMOBILE:

Quota pari a 1/1 *Samassi Catasto Urbano fg. 25 mapp. 4193 cat. A/6 classe 2 consistenza
6 vani (ex Fabbricati Rurali censiti ai fg. 25 mapp. 527 e 390;*

*L'Ufficio Anagrafe dal comune di Samassi in data 06/02/2025 ha rilasciato Certificato di
Morte attestante la data del decesso al 24/07/2024;*

4.3. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3

*[descriva (...) 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 (...)] _*

L'immobile risulta essere un'unica unità immobiliare sita nel comune di Samassi in via
Salvo D'Acquisto civ. 1 - 3

Situata nel paese di Samassi, comune della Provincia del Sud Sardegna, dista della città

metropolitana di Cagliari circa Km 42.

All'unità immobiliare, si sviluppa su due livelli, piano terra e primo con accesso dalla via Salvo D'acquisto n. 1 e 3.

L'unità, sviluppata in modo poco funzionale ma con la tipica disposizione degli immobili della zona, risulta così composta:

Accedendo dalla via Salvo D'acquisto n. 1 ci si trova all'interno di una piccola corte da cui si accede ad un magazzino e attraverso un loggiato, nel quale è presente un pozzo, ad un bagno con annesso antibagno. Sempre dalla corte si accede all'unità immobiliare da un ingresso che si collega con la cucina, ed una camera, priva di finestra (disimpegno), che permette l'accesso alla zona soggiorno e a due camere da letto, di cui una con bagno padronale; Sempre dall'ingresso, attraverso un disimpegno, è possibile raggiungere una seconda corte con accesso dal civico 3 della via Salvo D'acquisto e dove sono presenti un loggiato a copertura dell'accesso carrabile ed un magazzino; dalla cucina si accede invece, attraversando un piccolo cucinino, al disimpegno dove troviamo una scala angusta del tipo in legno risalente agli anni 40/50, che permette l'accesso al piano primo nel quale sono presenti tre camere da letto prive di servizio igienico al piano.

La struttura portante originaria in elevazione, nel quale sono presenti le camere e il soggiorno è sviluppata su due livelli, con muri in pietra, fango e paglie; tipica muratura della zona in terra cruda, meglio conosciuta come muratura in ladiri, mentre i solai sono in legno con pavimentazione in cementine al piano terra e tavolato massello al piano primo.

Il resto dell'immobile, sviluppato in epoca più recente è stato realizzato con muratura portante; i solai realizzati in laterocemento; tamponature e partizioni interne realizzate in tramezzi di laterizio da 25 e 8 cm; intonaci esterni in malta cementizia e a base calce nelle parti più antiche, quelli interni di tipo civile; pavimentazione delle parti più recenti in monocottura.

- Il bagno è rivestito con mattonelle in monocottura, dotato di lavabo, wc e bidet e doccia in quello padronale mentre, il bagno esterno ha la vasca al posto della doccia;

- L'angolo cottura della cucina risulta rivestito con piastrelle in monocottura e lavabo in ceramica montato su muratura con piano in marmo adiacente.

- Le porte interne sono in legno come anche gli infissi esterni, dotati di scuri in legno di colore avorio su tutti i prospetti; davanzali in e soglie in marmo di carrara.

- Tutti gli impianti: elettrico, di illuminazione, idrico e fognario presenti nel bagno e nell'angolo cottura, non risultano più a norma;

- non sono presenti gli impianti telefonico, citofonico e TV.

- L'immobile è privo di riscaldamento o impianto di condizionamento.

- non è presente impianto a gas per il funzionamento del piano cottura.

- Tutti i locali interni sono adeguatamente illuminati ed aerati naturalmente.

L'unità abitativa al momento del sopralluogo risultava interamente tinteggiata solo nelle parti interne adibite a camere e servizi, il resto degli ambienti risultano mal rifiniti o con finiture deteriorate dalla mancanza di manutenzione e completamente privi di intonaco.

Sono presenti delle logge al piano terra e coperture sulla terrazza realizzate con lastre in amianto.

L'unità abitativa nel suo insieme risulta in pessimo stato di manutenzione soprattutto per le parti realizzate negli anni '50 con tecniche più moderne; I solai in laterizio dell'ingresso risultano compromessi e messi in sicurezza con l'apposizione di croci in ferro.

VETUSTÀ: dalle ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di Samassi e dalle foto aeree presenti sul sito della Regione Sardegna, l'immobile è visibile nelle foto aeree risalenti al 1954, pertanto si considera la realizzazione in data antecedente al 1° settembre 1967;

CONSISTENZA: sulla base misurazioni eseguite in loco e l'ausilio delle tavole dell'ultimo progetto approvato con "Variante al Progetto di Ristrutturazione di una casa per civile abitazione esistente in via Don Bandino" N. 4 del 08/02/1988, si

Dalla situazione degli atti informatizzati del 28/12/2024, riscontrabile dalla visura **catasto fabbricati**, l'immobile risulta accatastato:

Comune di Samassi F° 25 mapp. 4193 cat. A/6 Cl 2° consistenza 6 vani; rendita € 120,85

Intestatari.

Nuda proprietà' 1/1 (deceduto il 24/07/2024)

Usufrutto ½ (deceduto il 29/01/1994)

Usufrutto ½ (deceduta il 03/06/2017)

Indirizzo: via Salvo D'acquisto n. 1-3 Piano T e 1°;

Tale situazione deriva da:

COSTITUZIONE del 25/11/2011 Pratica n. CA0518243 in atti dal 25/11/2011 COSTITUZIONE (n. 12197.1/2011)

Si allega copia della planimetria catastale e visura storica rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati.

Nota bene: la struttura risulta accatastata, la planimetria corrisponde alla situazione reale.

4.4. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]

- L'identificazione riportata nell'atto di pignoramento **non** corrisponde con l'attuale identificazione catastale dell'unità abitativa al catasto urbano in quanto erano stati inseriti i vecchi dati dell'immobile prima che il Tecnico Geom. Antonio Mattana, incaricato dal G.E. Dott.ssa Claudia Beelli, provvedesse all'accatastamento che ha costituito la nuova particella 4193 del foglio 25.

Si precisa che per l'immobile, benché censito al catasto urbano al foglio 25 particelle 1307 e 1308 (censito al catasto terreni come fabbricato rurale alla particella 390) è pervenuto a in data 19/04/1944 (atto trascritto al n. 2360/32) attribuendogli la proprietà del catasto terreni come fabbricato rurale foglio 25 particelle 390 e 527 che poi, ha successivamente donato al figlio

Si evidenzia che l'unità censita al foglio 25 particelle 1307 e 1308 ancora intestata più (germani) fu proprietari per 1/6 e fu usufruttuaria per 1/3, e risulta ancora in banca dati dell'Agenzia del Territorio. Pertanto, si è richiesta la cancellazione per duplicato di particella attraverso la funzionalità Contact Center rilasciata dall'Agenzia del Territorio per segnalare le incongruenze, pratica numero 23644658.

4.5. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

[proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...)]

La struttura risulta regolarmente accatastata e conforme allo stato di fatto.

4.6. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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, quantificando 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; (...)]

L'immobile ricade all'interno della zona BI di completamento Urbano del vigente PUC.

Inoltrata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti, presso l'Area Tecnica Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune il Comune di Samassi in data 14 gennaio 2025, gli uffici, rilasciano la copia dei progetti approvati.

Il fabbricato dalle verifiche precedentemente illustrate, risulta essere stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967. In atti i titoli risalgono al

1988; il primo per il rilascio di "Concessione per l'esecuzione di lavori Edili", pratica N.3/1988 Concessione 4 del 08/02/1988 per la lavori di ristrutturazione di una casa per civile abitazione e Variante in Corso D'Opera del 01/08/1988 verbale n. 9 del 28/07/1988.

La concessione era stata richiesta per lavori di ristrutturazione che hanno previsto il rifacimento del tetto, intonaco delle murature esterne ed interne del piano primo, realizzazione di un bagno prospiciente al salotto, piastrellamento piano terra, sostituzione infissi e tinteggiatura esterna; Nella variante, oltre ai lavori su detti, è stato spostato il bagno per dare più spazio al salotto, prevedendo la realizzazione del bagno padronale con incremento di superficie e volume; In commissione Edilizia è stato imposto che, rispetto alla pianta depositata in variante, si realizzasse anche il disimpegno che ritroviamo come opera regolarmente eseguita.

Eseguiti i necessari rilievi sull'unità oggetto di perizia, **si rilevano delle difformità dal progetto approvato riguardanti la realizzazione di tettoie con copertura in amianto sulla terrazza in progetto. Inoltre, è stata realizzata una nuova terrazza con accesso da una scala esterna posta sulla corte con accesso dal civico n. 1 della via Salvo D'Acquisto, anche sulla terrazza in ampliamento, ritroviamo delle logge con coperture in amianto.**

Le opere realizzate in difformità potranno essere demolite ed il costo stimato è di **3.000,00 euro**

4.7. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7

[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)]

L'immobile in oggetto **non è comodamente divisibile**, pertanto, si considera un unico lotto.

4.8. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 (...) indicando il valore di ciascuno di essi e

tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]

Il bene pignorato risulta di proprietà:

- Nuda proprietà 1/1 (deceduto il 24/07/2024) Ora di proprietà 1/1
- Usufrutto 1/2 (deceduto il 29/01/1994)
- Usufrutto 1/2 (deceduta il 03/06/2017)

4.9. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

[accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (...) oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (...); 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 (...)]

L'immobile alla data del 7 marzo 2025 risulta libero e in custodia a Sig.

dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

4.10. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10

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

Per l'immobile non sussiste tale condizione.

4.11. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 11

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

Per quanto è stato possibile accertare, sul bene oggetto di esecuzione, non è stata rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità.

4.12. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12

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

Per quanto è stato possibile accertare, sul bene oggetto di esecuzione, essendo estinto l'usufrutto a capo dei Sig.ri entrambi deceduti, l'immobile risulta di piena proprietà dell'esecutato **benché anch'esso sia deceduto il 24/07/2024;**

4.13. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;]

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel **valore più probabile** che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto **a valore di mercato**. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'**indagine di mercato**, mediante **indagini dirette (incentrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nella zona, eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame)** ed indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell'**OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO**), utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Individuata una **valutazione media** di mercato di immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipicità dell'immobile ma anche delle spese necessarie per la ristrutturazione e valorizzazione, il valore medio di

mercato si aggira intorno a €/mq 250,00 ed il conseguente *valore più probabile di*

mercato (Vm):

Superficie utile commerciale mq 300,40 x €/mq 250,00 = € 75.100,00

Al valore così determinato dovranno essere sottratti i costi di adeguamento urbanistici con la demolizione delle tettoie abusive stimate in € 3.000,00

Pertanto, il valore finale stimato risulta il seguente

€ 75.100,00 - € 3.000,00 = € 72.100,00

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a

€ 72.000,00 cifra tonda

4.14. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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]

Sul bene oggetto di esecuzione **non** vi sono spese condominiali;

4.15. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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]

5 CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatogli rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V.

Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

La presente relazione viene depositata telematicamente dal sottoscritto, secondo le

disposizioni dell'art. 44 del D.L. n. 90/2014 ed inviata in copia al creditore e al debitore con l'invito di far pervenire eventuali note tecniche entro il quindicesimo giorno antecedente l'udienza.

Cagliari 13 Maggio 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geom. Cossu Simona

Documentazione Allegata

Allegato 1) Elenco sintetico All'Agenzia delle Entrate ex Conservatoria dei

RR.II. CATASTO F DI SAMASSI PARTICELLA 4193 FOGLIO 25 SU
CAGLIARI;

Allegato 2) Planimetrie catastali non aggiornata allo stato attuale;

Allegato 3) Visure catastali;

Allegato 4) Concessione per l'esecuzione di lavori Edili pratica N.3/1988

Concessione 4 del 08/02/1988;

Allegato 5) Variante in Corso D'Opera del 01/08/1988 verbale n. 9 del
28/07/1988;

Allegato 6) Ricevuta Contact Center Agenzia Territorio e visure correlate;

Allegato 7) Documentazione Fotografica;

Allegato 8) Richiesta accesso agli atti comune Samassi;

Allegato 9) Certificati Residenza e Stato civile esecutato e Usufruttuari
deceduti;

Allegato 10) Verbale Sopralluogo;

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geom. Cossu Simona