



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Flaminia Ielo



R.G. n. 67/2019



CREDITORE PROCEDENTE:



DEBITORE:



INTERVENUTO:



Pignoramento: 15/01/2019

Nomina CTU: 20/02/2023

Rinvio: 26/03/2024

Consegna: 08/02/2024



IL CTU

dott. ing. Guido Boggio

(firmato digitalmente)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1) PREMESSA

Il sottoscritto ing. Guido Boggio, nato a Cagliari il 31/05/1971, C.F. BGGGDU71E31B354C, con studio in Cagliari nella Via San Saturnino n. 93, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 4100, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio ha ricevuto incarico in data 20 febbraio 2023 dall'illustrissimo G.E. Dott.ssa Flaminia Ielo di dare risposta ai quesiti successivamente riportati.

2) ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 15/01/2019, della relazione notarile del Notaio Maria Cristina Lobina, delle ispezioni ipotecarie e catastali sono soggetti a pignoramento i seguenti immobili:

Immobilabile n. 1

In ragione dell'intero:

- Appartamento ad uso civile abitazione, sito al piano primo del maggior fabbricato avente accesso dalla via Ignazio Coghe n. 50, della consistenza di 4 (quattro) vani catastali, confinante con la suddetta via, con la via Menotti e con vano scala, censito al C.F. al foglio 30, particella 342, subalterno 9, categoria A/2, classe 7, vani 4, superficie catastale totale metri quadri 87 (ottantasette), R.C. Euro 289,22;

Immobilabile n. 2

In ragione dell'intero:

- Appartamento ad uso civile abitazione, sito al piano primo del maggior fabbricato avente accesso dalla via Ignazio Coghe n. 50, della consistenza di 2,5 (due virgola cinque) vani catastali, confinante con vano scala e l'appartamento sopra indicato con il subalterno n. 9 per 2 lati, censito al C.F. al foglio 30, particella 342, subalterno 10, categoria A/2, classe 7, vani 2,5, superficie catastale totale metri quadri 47 (quarantasette), R.C. Euro 180,76.

Immobilabile n. 3

In ragione di una quota ideale pari a 4/252 (quattro ducentocinquantaduesimi) pro indiviso:

- appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati 2.720 (duemilasettecentoventi), censito al C.T. al foglio 50, particella 17, vigneto si are 27, centiare 20, R.D. Euro 21,07, R.A. Euro 12,64

3) SINTESI DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

A seguito del conferimento dell'incarico, il sottoscritto effettuava gli accessi atti e indagini presso:

1. Comune di Assemini (CA),

- a) archivio dell'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata, previa richiesta di accesso agli atti prot. 15153 del 19/04/2023, veniva acquisita la documentazione progettuale relativa alla concessione edilizia dell'immobile e documentazione accessoria (All. 3);
- b) Ufficio Settore urbanistica: veniva richiesto, prot. 15784 del 24/04/2023, il certificato di destinazione urbanistica che veniva rilasciato in data 06/06/2023 (All. 4);
- c) Ufficio Anagrafe e stato civile: veniva richiesto, prot. n. 15174 del 19/04/2023 il certificato di stato civile che veniva rilasciato in data 09/05/2023 (All. 5).

2. Gli stessi immobili in pignoramento, con rilievo metrico e fotografico (All. 1), in data 03/05/2023 e in data 06/06/2023;

3. Agenzia dell'Entrate

- a) Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio in data 19/04/2023, per l'acquisizione delle planimetrie, delle visure catastali, dell'elaborato planimetrico e dell'estratto di mappa allegati (All. 2);
- b) Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/05/2023 per le ispezioni ipotecarie sull'immobile (All. 6).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TABELLA RIASSUNTIVA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 67/2019			
n.	tipologia	UDM	risultanze
1	Dati catastali immobili		NCEU Comune di Assemini Foglio 30 - Part. 342 - Sub 9
2	indirizzo		Via Ignazio Coghe 50/c - Assemini
3	Proprietà		
4	conformità catastale		NON CONFORME
5	conformità urbanistica		NON CONFORME
6	valore a mq	€/mq	1 200,00
7	superficie commerciale	mq	88,25
8	valore di mercato	€	106 000,00
10	Costi sanatoria	€	2 000,00
11	Valore netto	€	104 000,00
15	agibilità/abitabilità		non presente
16	informativa del debitore		inviata
17	Continuità delle trascrizioni		non sussiste la continuità
18	Immobile divisibile		no
19	verifica contratti di locazione		immobile in parte concesso in comodato.
20	conformità descrizione del bene		conforme al pignoramento

TABELLA RIASSUNTIVA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 67/2019			
n.	tipologia	UDM	risultanze
1	Dati catastali immobili		NCEU Comune di Assemini Foglio 30 - Part. 342 - Sub 10
2	indirizzo		Via Ignazio Coghe 50/c - Assemini
3	Proprietà		
4	conformità catastale		NON CONFORME
5	conformità urbanistica		NON CONFORME
6	valore a mq	€/mq	1 200,00
7	superficie commerciale	mq	46,40
8	valore di mercato	€	56 000,00
10	Costi sanatoria	€	3 000,00
11	Valore netto	€	53 000,00
15	agibilità/abitabilità		non presente
16	informativa del debitore		inviata
17	Continuità delle trascrizioni		non sussiste la continuità
18	Immobile divisibile		no
19	verifica contratti di locazione		immobile concesso in comodato.
20	conformità descrizione del bene		conforme al pignoramento

TABELLA RIASSUNTIVA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 67/2019			
n.	tipologia	UDM	risultanze
1	Dati catastali terreni		NCT Comune di Assemini Foglio 50 - Part. 17
2	indirizzo		-
3	Proprietà		
4	conformità catastale		CONFORME
5	conformità urbanistica		CONFORME
6	valore a mq	€/mq	5,00
7	superficie commerciale	mq	2 720,00
8	valore di mercato	€	13 600,00
10	Costi sanatoria	€	-
11	Valore quota (4/252)	€	215,87
15	agibilità/abitabilità		-
16	informativa del debitore		inviata
17	Continuità' delle trascrizioni		non sussiste la continuità
18	Immobile divisibile		no
19	verifica contratti di locazione		
20	conformità descrizione del bene		conforme al pignoramento

RISPOSTA AI QUESITI

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

L'informativa è stata consegnata a mani all'esecutato, che ha firmato per ricevuta, in data 03/05/2023 (All. 8)

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;*

In atti è presente la Relazione Notarile del 21/11/2018.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto risulta a carico del Sig. _____ la seguente formalità pregiudizievole (All. 2), non presente nella relazione notarile in quanto successiva alla data della relazione notarile:

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2019 - Registro Particolare 13029 Registro Generale 9783

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 4/2019 del 10/01/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Immobili siti in ASSEMINI (CA)

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 NCEU Fg. 30 part. 342 sub. 9

Immobile n. 2 NCEU Fg. 30 part. 342 sub. 10

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 NCT Fg. 50 part. 17

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE SU SENTENZA N. 215 DEL 09/02/2016

TRIBUNALE PENALE DI CAGLIARI PROC. RNR 2731/2014 RG GIP N. 1823/2014 DEPOSITATA IL 04/04/2016

Avendo il sottoscritto verificato che tra le trascrizioni riportate nella certificazione notarile manca quella riportata nella ispezione ipotecaria sopra riportata, la documentazione in atti è da considerarsi incompleta: viene pertanto segnalato al Giudice e al creditore pignorante la formalità mancante, con PEC del 05/05/2023.

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;

La trascrizione pregiudizievole è stata indicata nel punto precedente.

Sulla base della certificazione notarile in atti si può attestare che non sussista la continuità ventennale delle trascrizioni in quanto non risulta trascritta la successione in morte del sig.

, nato ad , deceduto in data 2/03/2013 (dichiarazione di successione registrata a Cagliari in data).

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;

Si allegano (All. 2) le planimetrie catastali degli immobili in oggetto e il certificato di destinazione urbanistica (All. 4).

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

L'atto di provenienza ultraventennale è indicato nella certificazione notarile in atti.

Come già indicato, non risulta trascritta la successione in morte del sig.

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.;

Non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In data 19/04/2023 prot. 15174 è stata inviata la Pec all'anagrafe del comune di Assemini al fine di richiedere lo stato civile dell'esecutato.

Si allega il certificato anagrafico di stato civile ricevuto dall'Anagrafe Comunale in data 09/05/2023
(All. 5): lo stato civile è "libero".

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.);*

A seguito di accesso presso gli immobili in oggetto si riportano dettagliatamente:

Immobile fabbricato in Via Coghe

Descrizione immobile	
Comune	Assemini
Località	-
Via	Via Ignazio Coghe
numero civico	50c
scala	-
piano	1
interno	-
caratteristiche interne ed esterne	Gli immobili sono 2 appartamenti per civile abitazione, attualmente costituiti da: (sub. 9) ingresso-soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno e balcone; (sub. 10) ingresso-soggiorno con ang. cottura, 2 camere, bagno, disimpegno e balcone chiuso con vetrate. Le condizioni interne sono generalmente sufficienti in quanto a manutenzione, ma necessitano sicuramente di interventi localizzati per ripristino di finiture (in particolare i balconi sono in condizione di uso e manutenzione scarsi).
Superficie (calpestabile)	La superficie catastale è di: (sub. 9) 87 mq; (sub. 10) 47 mq
confini	Via Ignazio Coghe, sub. 9-10, vano scale.
Dati catastali attuali	NCEU Comune di Assemini F. 30 part. 342: sub. 9 cat. A/2 classe 7 cons. 4 vani, sup. cat. 87 mq, totale escluse aree scoperte 83 mq, rendita 289,22 €; sub. 10 cat. A/2 classe 7 cons. 2,5 vani, sup. cat. 47 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita 180,76 €;
Eventuali pertinenze	-
Accessori e millesimi p.c.	-

Immobile terreno in zona industriale

Descrizione immobile	
Comune	Assemini
Località	Zona industriale
Via	-
numero civico	-
scala	-
piano	-
interno	-
caratteristiche interne ed esterne	Il terreno è pianeggiante, non coltivato, non recintato
Superficie (calpestandibile)	La superficie catastale è di 2.720 mq
confini	Part. 8-49-33
Dati catastali attuali	NCT Comune di Assemini F. 50 part. 17 qualità vigneto, classe 2, sup. cat. 2.720 mq
Eventuali pertinenze	-
Accessori e millesimi p.c.	-

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;

La descrizione attuale del bene coincide con quella del pignoramento.

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;

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi:

a) l'immobile sub. 9 risulta modificato, diminuendo di superficie, in quanto una porzione del disimpegno e la camera sono stati ceduti al sub. 10 che, quindi, aumenta della corrispondente superficie. (All. 9 – Rilievo).

Inoltre, sono state realizzate delle modifiche interne per creare una nuova cucina, oltre all'angolo cottura nel soggiorno, e una camera.

b) l'immobile sub. 10 risulta modificato per quanto detto al punto a) e per la chiusura del balcone con vetrate.

È necessario, pertanto, presentare una variazione catastale *Docfa* con causale "frazionamento e fusione", "diversa distribuzione degli spazi interni" e "ampliamento" per rendere conformi i 2 immobili.

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;*

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Comune di Assemini (CA)

Immobile fabbricato in Via Coqhe

L'immobile è ricompreso all'interno del Piano Urbanistico Comunale (PUC) in zona B sottozona B2

Immobile terreno in zona industriale

L'immobile è ricompreso all'interno del Piano Urbanistico Comunale (PUC) in zona D sottozona D1

Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità:

Con l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia privata e condono edilizio sono stati acquisiti i titoli edilizi e documenti accessori relativi all'immobile ed in particolare:

- 1) **Concessione edilizia n. 42 del 10/03/1983 pratica edilizia n. 326 anno 1982, per la variante e sopraelevazione di un fabbricato.**

Dall'analisi del progetto allegato alla concessione edilizia risulta che la planimetria dell'appartamento è difforme allo stato dei luoghi in quanto:

- a) L'immobile risulta modificato per frazionamento in n. 2 unità immobiliari indipendenti;
- b) Sono state realizzate delle modifiche interne per creare, oltre il frazionamento, una nuova cucina, oltre all'angolo cottura nel soggiorno, e una camera (sub. 9) e un soggiorno con angolo cottura (sub. 10);
- c) È stata realizzata la chiusura del balcone con vetrate (sub. 10).

Non è stata reperita alcuna autorizzazione o dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati

La descrizione degli abusi è stata fatta al punto precedente.

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

Ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 "nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge."

Le ragioni di credito devono essere perciò antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono edilizio (L. 326 del 24/11/2003, recepita in Sardegna dalla L.R. 4 del 26/02/2004): nella procedura esecutiva in oggetto le ragioni del credito (procedimento penale del 2014 con sentenza del 2016) sono successive all'entrata in vigore della legge sul condono per cui il disposto della 47/85 non si può applicare.

altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono.

Nessuna.

in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare

Gli abusi elencati sono ricadenti all'interno dell'attuale disciplina della Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) e sono sanabili in base all'art. 14 della L.R. 23/85, come modificata dalla L.R. 8/2015, per la quale gli interventi edilizi realizzati in assenza di Scia possono essere sanati mediante la presentazione di una Scia tardiva con il pagamento della sanzione pecuniaria di 500 €: tuttavia, solamente il frazionamento edilizio e le modifiche interne sono sanabili ma non l'ampliamento realizzato con la chiusura del balcone con vetrate.

le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Non ci sono violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, eccezion fatta per l'aumento di volume derivato dalla chiusura del balcone con vetrate.

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

Essendo presenti abusi che devono essere sanati, si ritiene che l'unico lotto coincida con l'appartamento intero non frazionato urbanisticamente ma solo catastalmente.

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

Immobile fabbricato in Via Coqhe

L'immobile non è pignorato pro quota.

Immobile terreno in zona industriale

L'immobile è pignorato pro quota, in ragione di una quota ideale pari a 4/252 (quattro ducentocinquantaduesimi) pro indiviso.

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);*

L'immobile sub. 10 (modificato) risulta attualmente occupato da terzi: in data 04/05/2023 è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate tramite Pec la presenza di contratti di locazione registrati. Ad oggi non è stato ricevuto alcun riscontro in merito.

È stato consegnato al sottoscritto, da parte del delegato IVG, il contratto di comodato a titolo gratuito tra il Sig. _____ e i Sigg. _____ e _____, datato 14/11/2017 (All. 10).

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

Nessuna osservazione.

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

Non ci sono vincoli di questo tipo.

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;*

Nessuna osservazione.

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;*

Immobile fabbricato in Via Coqhe

La stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in esame deve basarsi possibilmente sui valori di scambio effettivi di immobili presenti nel contesto considerato (Atti di compravendita registrati).

Si utilizzerà il criterio del valore di mercato con il procedimento dell'**MCA - Market Comparison Approach** per determinare il valore delle unità immobiliari nello stesso mercato omogeneo di riferimento.

Verrà preliminarmente presa in considerazione la zona OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) "*Zona periferica/periferia abitato*" con codice zona D1 come consultabile dal sito internet Geopoi - Agenzia delle Entrate.

I valori desunti dall'Osservatorio (1° semestre 2023) variano, per abitazioni civili con stato conservativo normale, tra i **1.200** e i **1.500 €/mq**.

La stima che si effettuerà dirà se i dati OMI siano attendibili ed in questo caso l'immobile in oggetto rientrerà nei parametri "normalizzati" dell'Osservatorio.

I valori dell'anno precedente desunti dall'Osservatorio (1° semestre 2022) variano, per abitazioni civili con stato conservativo normale, tra i **1.150** e i **1.500 €/mq**, quindi si può ragionevolmente credere che, per la zona in oggetto, il mercato immobiliare sia sostanzialmente stabile.

Il valore medio di mercato, rispetto alla superficie commerciale (superficie esterna lorda - SEL), che verrà utilizzato come parametro commerciale di stima è sicuramente più vicino al limite inferiore dei dati dell'OMI (pari a 1.200 €/mq) e verrà preliminarmente confrontato con i dati desunti dalle compravendite immobiliari (desunte dal sito dell'Agenzia delle Entrate – *Consultazione valori immobiliari dichiarati*) e dagli annunci immobiliari per immobili simili ubicati nella stessa zona (All. 6).

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate – *Consultazione valori immobiliari dichiarati* sono stati presi in considerazione 8 "comparabili" di compravendite immobiliari comprese tra gennaio 2022 e ottobre 2023 e scartando gli immobili "fuori mercato" (cioè quelli che ragionevolmente appartengono al segmento degli immobili ristrutturati o in condizioni decisamente migliori rispetto al nostro "comparabile", oppure a transazioni che probabilmente non sono compravendite ma donazioni o cessioni di quote, dato il prezzo unitario molto basso) : il valor medio ottenuto è di circa **1.300 €/mq** (1.287,02 €/mq) che è abbastanza in linea con quanto indicato dall'OMI.

Dal sito *Subito.it* sono stati presi in considerazione 5 "comparabili" di compravendite immobiliari: i valori di vendita sono stati scontati del 10% per tenere conto di offerte al ribasso in linea con l'andamento del mercato e divisi per la relativa superficie. Il valor medio ottenuto è di circa **1.300 €/mq** (1.364 €/mq) che è abbastanza in linea con quanto indicato dall'OMI e nella valutazione precedente.

Il campione dei dati utilizzato nella stima comprende esclusivamente unità simili, per localizzazione e tipologia, all'oggetto della stima, condizione ideale per poter approssimare al meglio quello che sarebbe l'effettivo valore di scambio per l'immobile oggetto della valutazione.

Il valore dell'immobile è stato stabilito perciò con il criterio della comparazione diretta, con i valori di vendita del mercato omogeneo di riferimento, che consente di determinare il valore più probabile sulla base del confronto con altri immobili di caratteristiche simili per ubicazione, tipologia, vetustà, grado di finitura, stato d'uso e manutenzione e di cui si conosca il prezzo della compravendita, salvo eventuali attualizzazioni alla data odierna.

Tenendo conto delle condizioni d'uso e manutenzione dell'immobile si valuta di ridurre il prezzo unitario, così determinato, di una percentuale del 10%, stimando un valor medio di calcolo paria a circa **1.200 €/mq**.

Le superfici commerciali saranno quelle degli immobili frazionati così come risulta dalle planimetrie catastali attuali, deprezzando successivamente gli oneri di regolarizzazione per le ulteriori modifiche intervenute.

La superficie commerciale del sub. 9 è di 88,25 mq mentre quella del sub. 10 è di 46,40 mq.

Il valore commerciale del sub. 9 è pari a: $88,25 \text{ mq} \times 1.200 \text{ €/mq} = \text{€ } 105.900$

Il valore commerciale del sub. 10 è pari a: $46,40 \text{ mq} \times 1.200 \text{ €/mq} = \text{€ } 55.680$

Si approssima per eccesso questo valore ottenendo:

Il valore commerciale degli immobili in perizia è:

sub. 9: € 106.000 (leggasi euro cento seimila/00)

sub. 10: € 56.000 (leggasi euro cinquantaseimila/00)

Totale Lotto: € 162.000 (leggasi euro cento sessantaduemila/00)

Gli adeguamenti e le correzioni della stima sono (riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto):

a) oneri di regolarizzazione urbanistica:

Presentazione di pratica Suape per manutenzione straordinaria con frazionamento in 2 unità immobiliari (Scia tardiva)

- Oneri professionali (rilievo, restituzione grafica, elaborati relazionali, pratica Suape, variazione catastale, etc.):	3.500 €
- Sanzioni amministrative	500 €
- Rimozione vetrata sub. 10	1.000 €
Totale	5.000 €

Gli oneri professionali e la sanzione (tot. 4.000 €) sono suddivisi in parti uguali tra sub. 9 e 10 (quindi, 2.000 € ciascuno) mentre la rimozione della vetrata compete solo al sub. 10.

b) *riduzione del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione:*

Si è già indicato precedentemente ed è circa pari a 100€/mq quindi corrisponde a 9.000 € per il sub. 9 e 4.000 € per il sub. 13 (totale 13.000 €): si precisa che il valore di mercato calcolato (162.000 € totali) tiene già conto di questa decurtazione di prezzo.

c) *riduzione del valore di mercato per lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute:*

Nessuno

Immobile terreno in zona industriale

Con analogo procedimento per la stima dell'immobile di Via Coghe, si sono presi in esame 9 "comparabili" tratti da annunci immobiliari, con prezzo scontato del 10%, dai quali si sono esclusi i valori "fuori mercato".

Si è ottenuto un valore medio di circa 5 €/mq che viene assunto come parametro per la stima.

Il valore commerciale del terreno è di: $2.720 \text{ mq} \times 5 \text{ €/mq} = 13.600 \text{ €}$

Il valore della quota pro indiviso è di $4/252 \times 13.600 \text{ €} = 215,87 \text{ €}$

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;*

Nessuna informazione.

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;*

Si allega la check list dei principali controlli, per i soli dati che sono a conoscenza del sottoscritto.

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 telematici, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti 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.

Avendo assolto il mandato affidato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata.

Si riporta l'elenco degli allegati:

All. 1 - Rilievo fotografico;

All. 2 - Planimetrie e visure catastali;

All. 3 - Titoli e progetti edilizi;

All. 4 - Certificato di destinazione urbanistica;

All. 5 - Certificato di stato civile;

All. 6 - Ispezioni ipotecarie;

All. 7 - Verbale di sopralluogo;

All. 8 - Informativa consegnata;

All. 9 - Rilievo;

All. 10 - Contratto di comodato;

All. 11 - Documentazione per stima.