

**RELAZIONE TECNICA
D'UFFICIO EPURATA
DEI DATI SENSIBILI**



Samuel Salis

Firmato digitalmente da:

Salis Samuel

Firmato il 25/10/2024 17:40

Seriale Certificato: 3772006

Valido dal 05/08/2024 al 05/08/2027

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

09131 C A G L I A R I - via Chiabrera, 26
tel. 070 520425 cell. 3204125047
E-mail samuel.salis@tiscali.it
Pec samuel.salis@ingpec.eu

**ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. 81/2024**

~~CONTRATTO DI VENDITA~~
~~TRA IL SIGNORE~~
~~IL SIGNORE~~

CONTRO

~~IL SIGNORE~~

VIA PAOLO VI N.15 E 13/B, 09032 - ASSEMINI (CA)

oggetto

R.T.U.

**RELAZIONE
TECNICA
UFFICIO**

comune

ASSEMINI (CA)

c.t.u.

Dott. Ing. SAMUEL SALIS

giudice

DOTT.SSA IELO FLAMINIA

avvocato

~~DOTT.SSA IELO FLAMINIA~~

udienza del

04-03-2025, h. 10:30, 2°P Stanza n.79 (a.n.)

archivio

R.G. N° 81/2024

PREMESSA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Salis Samuel**, iscritto regolarmente col num. 5697 all'albo degli ingegneri della provincia di Cagliari e iscritto regolarmente all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, in data 22 luglio 2024 (notificatomi via PEC il giorno 25/07/2024) veniva nominato C.T.U. dall'ill.mo giudice Dott.ssa **Flaminia Ielo** nell'esecuzione immobiliare n°81/2024 R.E. promossa dalla società finanziaria:

difesa dall' [REDACTED]

contro:

difesi dal 04/09/2024 dall' [REDACTED]

Gli ex coniugi (sentenza di separazione n. [REDACTED])

sono intestatari del bene oggetto di pignoramento sito ad Assemini (CA) in via Paolo VI nc. 13/b e nc.15, consistente in un fabbricato residenziale unifamiliare indipendente articolato su tre livelli (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo) e da relative pertinenze, confinante per un fronte con la pubblica via (via Paolo VI), per un fronte con altrui proprietà e per due fronti con passaggi pedonali. Il bene immobiliare è distinto nel Catasto dei Fabbricati al foglio **25**, mappale **3720** (le planimetrie necessitano di aggiornamento catastale).

Premesso ciò, così come indicato nel verbale di conferimento incarico, lo scrivente, il giorno 27 luglio 2024, mediante istanza telematica dichiarava di accettare l'incarico e prestava giuramento di rito nonché di aver ricevuto via pec l'informativa da inviare al debitore e il prospetto riassuntivo non compilato dalla cancelleria con onere a carico del sottoscritto della compilazione.

Lo scrivente prende atto dei quesiti formanti l'oggetto dell'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 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice quelle 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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione Pubblica 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



ASTE GIUDIZIARIE® 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; se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in 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 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; allegli in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Inoltre il giudice dispone 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 telettrasmessi, 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.



RELAZIONEPremessa

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare presente nel fascicolo telematico non si rilevano delle imprecisioni tuttavia è meglio descrivibile in tal maniera:

1) Fabbricato a destinazione residenziale articolato su tre livelli (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo strettamente connessi fra di loro) e da relative pertinenze (cortile e scale) ubicati nel Comune di Assemini (CA) confinante per un fronte con la pubblica via Paolo VI, per due fronti con passaggi pedonali e per un fronte con altrui proprietà. Gli immobili sono attualmente distinti nel Catasto dei Fabbricati al foglio **25**, mappale **3720**, e necessitano di un aggiornamento catastale a seguito della mancata realizzazione di alcuni setti murari interni.

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

L'esecutato è stato reso edotto dell'informativa e del contestuale inizio delle operazioni peritali il giorno 17/08/2024 mediante invio nel giorno 29/07/2024 di posta raccomandata n. 15427018846-1 (con avviso di ricevimento) all'indirizzo della residenza (Via Paolo VI nc.15, Assemini 09032) con busta contenente la stampa dell'informativa contestualmente alla notifica della data del sopralluogo. Il giorno 26/08/2024 il sopralluogo non è stato eseguito per motivazioni di difesa legale dell'esecutato, è quindi stato procrastinato in presenza dell'IVG per il giorno 07/10/2024 alle ore 16:00 (cfr **Allegato n.4** e **Allegato n.6**);

PUNTO (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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice quelle mancanti o inidonei;

Previa verifica autonoma del bene oggetto di pignoramento (vedi **Allegato n.1**) Si riscontra la completezza della documentazione presente nel fascicolo telematico comprensivi degli atti di provenienza ultratrentennali, in particolare il file **1_certificazione.pdf**;

b) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);



Dalla pag. 9 alla pag. 19 sono raccolte le visure ipotecarie acquisite onerosamente dal sottoscritto al fine di meglio rispondere al quesito postomi e verificare la veridicità dei documenti telematici presenti agli atti. Si riscontra la completezza della documentazione presente fascicolo telematico ad eccezione delle note afferenti le visure ipotecarie dei registri immobiliari comunque citate nell'atto di provenienza ultratrentennale.

E' stata acquisita la seguente documentazione raccolta nell'**Allegato 1**:

1. Planimetrie catastali;
2. Visure catastali;
3. Visure e note ipotecarie;
4. Note ipotecarie;
5. Atto di acquisto per cessione col Comune (2005);

Dall'analisi dei certificati acquisiti afferenti l'immobile pignorato, esteso ai vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1) NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/02/2005

Registro Particolare 4277 - Registro Generale 6282

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Atto pubblico ufficiale Segretario Comunale, n. repertorio 107;

(vedi da pag. 10 a pag. 11 dell'Allegato n.1);

2) NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2006

Registro Particolare 7416 - Registro Generale 43087.

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Atto Notarile pubblico del 05/10/2006 Repertorio n.18595;

(vedi da pag. 14 a pag. 16 dell'Allegato n.1);

3) NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO del 10/04/24

Registro Particolare 8810 - Registro Generale 11159.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto giudiziario del 26/02/2024 Repertorio n.693;

(vedi da pag. 12 a pag. 13 dell'Allegato n.1).

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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione Pubblica competente, della relativa richiesta;

Dalla pagina 2 alla pagina 8 dell'Allegato n.1 sono presenti: Visure catastali, la le planimetria catastale come già anticipato le planimetria catastale non corrisponde all'esatto stato dei luoghi e pertanto è necessario un aggiornamento catastale;

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 ultratrentennale è presente nel fascicolo telematico tuttavia l'Allegato n.1 ripercorre la provenienza ultratrentennale. Non risultano 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.;

Prima di inviare l'informativa e la notifica di esecuzione del sopralluogo è stata verificata l'anagrafe presso gli uffici competenti in ossequio all'atto di pignoramento (cfr. pag. 19 e 20 dell'Allegato n.2);

PUNTO (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.);

Come notificato al debitore mediante l'IVG e il legale di parte debitrice il sopralluogo. necessario al fine di rilevare l'effettiva consistenza del complesso immobiliare pignorato e informazioni occorrenti all'elaborazione della perizia, è stato effettuato il giorno 7 ottobre 2024 dalle ore 16.00 in presenza del custode dei beni pignorati nominato dal Tribunale Ordinario di Cagliari, quale rappresentante dell'istituto Vigilanza Giudiziaria, dello stesso proprietario [REDACTED] e di un suo tecnico di fiducia. Durante il sopralluogo, pertanto è stata accertata la consistenza plano-altimetrica del complesso residenziale unifamiliare, fra queste il piano seminterrato al grezzo e i due piani fuori terra con assenza di alcuni elementi mancanti (parapetti scale e alcuni tramezzi) è stato digitalizzato il rilievo ed inoltre è stata prodotta documentazione fotografica (vedi Allegati n.3 e 4). Da tale indagine

eseguita in loco, dalle indagini tecniche espletate a seguito della verifica dei documenti acquisiti presso il Comune di Assemini e dall'esame dei documenti in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

Ubicazione e dati catastali

Il Fabbricato residenziale unifamiliare pignorato è intestato agli ex coniugi (sentenza di separazione n. 1571/2022 pubb. Il 17/06/2022 RG n.6150/2020) [REDACTED]

[REDACTED], ubicato nel Comune di Assemini in via Paolo VI raggiungibile dai numeri civici **13/b** ([REDACTED]) e **15** ([REDACTED]).

Fabbricato residenziale unifamiliare è articolato su tre livelli (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo) e da relative pertinenze, confinante per un fronte con la pubblica via (via Paolo VI), per un fronte con altrui proprietà e per due fronti con passaggi pedonali, ubicato nel Comune di Assemini (CA) in via Paolo VI nc. 13/b e 15. Il bene immobiliare è distinto nel Catasto dei Fabbricati al foglio **25**, mappale **3720**: come già ampiamente rammentato è necessario un aggiornamento catastale;

Data di costruzione dell'edificio e caratteristiche costruttive

I lavori afferenti la realizzazione del fabbricato residenziale in zona PEEP (zona c) previa convenzione Comunale sono stati assentiti e eseguiti a seguito del provvedimento con C.E. N.1 DEL 02/01/2007 (**Cfr. da pag. 48 a pag. 67 dell'All. n. 2**), si precisa che non è stato richiesto il certificato di agibilità, tuttavia si suppone che il fabbricato sia stato edificato entro la data del 27/03/2011 (**cfr. pag. 53 dell'Allegato n.2**) per cui non è nota la data precisa di fine lavori. Tuttavia a seguito del rilievo eseguito e delle risultanze si attesta che il volume urbanistico è conforme agli elaborati di progetto a corredo dell'istanza di concessione. Si segnala che:

- 1) il piano seminterrato è allo stato grezzo e mancano le partizioni interne, inoltre mancano i parapetti delle scale;
- 2) Nel piano rialzato non sono state costruite le partizioni interne del disimpegno e i parapetti della scala interna e esterna, inoltre mancano le ringhiere di protezione delle scale/parapetti;



3) Nel piano primo manca un infisso e le ringhiere dei balconi;

E' necessario per tutto il complesso, seppur esistente la predisposizione, la revisione impiantistica. In ossequio al decreto salva casa del 2024, i lavori necessari per rendere il fabbricato agibili sono stati calcolati analiticamente nel dettaglio dallo scrivente (**cf. dalla pagina 17 alla pagina 21 dell'Allegato n.5).**

L'attuale volume edilizio è stato edificato nei limiti delle tolleranze in ossequio alla presentazione di pratica edilizia e regolare concessione edilizia n. 1/2007 (**cf. pag. 4 dell'Allegato n.3 e da pag. 48 a pag. 57 dell'allegato n.2).**

PUNTO (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; se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in 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 degli immobili, così come risulta nell'atto di pignoramento, è la seguente:

"Piena proprietà per 1/1 del [REDACTED] e piena proprietà per 1/1 della [REDACTED], in regime di comunione legale: abitazione di tipo civile in Comune di Assemini, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 25, part. 3720 (ex part. 3718-3717-3719 ex part. 2868-2841-2914), categoria A/2, vani 7,5;

In seguito ad indagini effettuate nell'agenzia del Territorio, nel Comune e in seguito a sopralluogo, il sottoscritto è in grado di affermare che la descrizione attuale del bene oggetto di pignoramento, è meglio descrivere in tal modo:

Fabbricato a destinazione residenziale unifamiliare, ubicato nel Comune di Assemini c/o via Paolo VI, nc. 13b e 15, articolato su tre livelli (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo) avente un fronte con altrui proprietà, due fronti verso passaggio pedonale e per un fronte con via Paolo VI. Il fabbricato è attualmente distinto nel Catasto dei Fabbricati al foglio 25, mappale 3720.

I dati indicati nel pignoramento, individuano il bene oggetto di pignoramento;

PUNTO (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;

Lo scrivente segnala la necessità dell'aggiornamento catastale (planimetrie e consistenza) previa trasmissione di istanza per accertamento di conformità dello stato esistente in ossequio alle direttive del decreto salva casa 2024, D. lgs 69/2024. Il volume del fabbricato risulta comunque accatastato e volturato nella Conservatoria dei RR.II. (**vedi Allegato n.1 e 3**).

PUNTO (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 urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli 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; 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;

Il complesso immobiliare ricade all'interno della "zona PEEP" delle norme di attuazione del PUC del Comune di Assemini (**vedi da pag. 4 dell'Allegato n.3 e pag. 3 dell'Allegato n.5**).

La **C.E. n. 01/2007** è il titolo abilitativo col quale il Comune di Assemini ha autorizzato la costruzione dell'esistente volume. A seguito del sopralluogo eseguito il giorno 07/10/2024 nel corpo edilizio non sono state rilevate difformità volumetriche rispetto al titolo abilitativo conseguito (**cfr. pag. 4 dell'Allegato n.3**). Si rende noto i lavori afferenti il completamento del complesso immobiliare sono stati sospesi e rispetto agli elaborati progettuali mancano i tramezzi del piano seminterrato e del piano rialzato. Il piano seminterrato è al grezzo, in tutti i balconi del piano primo mancano i parapetti e anche nelle scale. Per il futuro aggiudicatario è bene chiarire il fatto che occorre realizzare importanti e onerosi lavori di rifinitura e impiantistici e inoltre occorre presentare pratica di accertamento di conformità in ossequio al decreto salva casa D. Lgs. 69/2024 per l'aggiornamento degli elaborati a corredo del provvedimento concessorio. E' necessario l'aggiornamento catastale e le conformità impiantistiche e statiche al fine dell'ottenimento dell'agibilità.

Dal punto di vista burocratico tale aspetto è risolvibile mediante presentazione di pratica edilizia attraverso modelli compilabili on-line dal portale della regione Sardegna. Pertanto previo riconoscimento digitale con le credenziali SPID è possibile accedere al sottostante indirizzo e avviare univocamente la pratica SUAPE.

<https://www.sardegnaimpresa.eu/suape-fe/#/Wizard/step1nello>.

Si ribadisce che questa opzione del portale SUAPE è stata fatta perché non si sono rilevate variazioni essenziali (superficiali e volumetriche) e comunque rientranti all'interno della tolleranza massima estesa col D.lgs 69/2024 (cfr. pag. 3 dell'Allegato n.5). Tali costi burocratici sono stati stimati analiticamente e sono pari a € 5.000,00 (cfr. pag. 20 dell'Allegato n.5 voce 9).

PUNTO (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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

E' bene precisare che il volume del complesso immobiliare è legittimato dalla concessione edilizia n. 1/2007. Pertanto il frazionamento urbanistico del volume funzionale alla vendita in distinti lotti non è realizzabile, ne tantomeno il frazionamento edilizio e catastale perché comporterebbe oltre che limitazioni nella funzionalità dei lotti che un probabile aumento del carico urbanistico non ricerca di nuovi parcheggi (o remunerazione in denaro) e onerosi lavori edili e impiantistici. Pertanto in sintesi la procedura di divisione in lotti non è da ritenersi comoda, congrua e fattibile infatti tale aspetto causerebbe una sensibile diminuzione del valore economico rispetto all'originario cespite.

PUNTI (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;

Il fabbricato è pignorato per l'intera quota a nome dai sig.ri [REDACTED] aventi residenza in via Paolo VI in Assemini, rispettivamente ai civici 15 e 13/b (cfr da pag. 19 a pag. 20 dell'Allegato n.1).

PUNTI (9): se l'immobile è libero od occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile con destinazione civile-residenziale, per lo stato in cui si trova, non risulta libero e necessita di alcuni lavori edili e impiantistici al fine di migliorare la fruizione a la sicurezza e per renderlo agibile. Attualmente, in ossequio al decreto del giudice del 29/08/2024, l'immobile dovrà essere rilasciato nella disponibilità del custode, libero da persone e cose;

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

Si rilevano problematiche di questo tipo, infatti i due esecutati in regime di comunione legale sono attualmente ex coniugi (sentenza di separazione n. 1571/2022 pubb. Il 17/06/2022 RG n.6150/2020) sono intestatari del bene oggetto di pignoramento sito ad Assemini (CA) in via Paolo VI e risultano occupanti del fabbricato.

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

Nel bene immobiliare non esistono vincoli di interesse artistico o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi:

- 1) D.lgs. 22/01/2004 n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137);
- 2) 20 giugno 1909 n. 360 (Sull'inalienabilità delle antichità e delle belle arti);
- 3) 1° giugno 1939 n. 1089 (Norme generali sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico);
- 4) legge 29 giugno 1939, n. 1497;



PUNTO (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;

Sull'immobile in questione non risulta gravato da censo, da diritti demaniali e usi civici;

PUNTO (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;

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in esame oggetto di pignoramento al fine di risalire alla definizione del prezzo base d'asta, si sceglie di assegnare i valori agli alloggi con l'applicazione della metodologia del "Criterio Sintetico Comparativo".

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico-economici ai fini della valutazione delle unità immobiliare di previsto completamento si è fatto riferimento agli elementi contenuti nella banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e dei riferimenti presenti su alcuni annunci immobiliari, aggiornato semestralmente da questa Agenzia.

In sintesi tale metodo si basa su un criterio di stima comparativo nel quale, una volta esaminato il bene da stimare lo si confronta con altri beni simili, della stessa zona e con quelle operazioni di compravendita già effettuate (dati storici). Una volta noto il valore di mercato a mq lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile in questione ottenendo in questo modo il più probabile valore attuale di mercato del bene stesso.

- **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO**

Lo scrivente pertanto, dopo aver visionato siti di annunci commerciali e confrontatosi con le agenzie immobiliari locali ha riscontrato la coerenza con le trattative effettivamente avvenute per le unità immobiliari oggetto di pignoramento "allo stato nuovo", considerato che i valori unitari degli annunci immobiliari sono sensibilmente superiori rispetto ai valori massimi pubblicati nell'osservatorio del mercato immobiliare, si sceglie il valore massimo dell'OMI.

Come già anticipato, da indagini eseguite presso alcune agenzie immobiliari è stato possibile accertare che i prezzi pagati ultimamente per la compravendita di abitazioni entro il Comune Assemini sono congruenti rispetto alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio.

1. I prezzi sono riferiti alle operazioni effettivamente concluse, di immobili aventi caratteristiche simile all'immobile oggetto della presente perizia, in discrete condizioni generali di manutenzione e conservazione.

2. I valori su indicati oscillano da un minimo a un massimo in funzione di alcune variabili oggettive dell'immobile, quali la posizione del fabbricato, il tipo di finitura e lo stato di conservazione.

Nel nostro caso, tenuto conto che attualmente dobbiamo stimare degli immobili che necessitano dei lavori di completamento pari a € 29.416,95 oltre oneri di legge, per riportarli allo stato nuovo (cfr dalla pagina dalla pag. 18 alla pag. 21 dell'Allegato n.5) il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare all'immobile un valore unitario di mercato attuale al nuovo:

1.181,00 €/mq. VALORE MERCATO ATTUALE

Si approssima a 1.180 €/mq

• DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

In linee generali, la superficie commerciale di un immobile è determinata da:

· la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici con tramezzi interni e tamponature perimetrali, a questi vanno aggiunte le superfici dei balconi, terrazze, cantine, logge.

CRITERI

Superfici coperte:

1. 100% delle superfici calpestabili.
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne.

3. 50% delle superfici pareti perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale è del 100%; il computo delle superfici di cui al punto 3 non potrà, comunque eccedere il 10% della somma dei punti 1 e 2.

Per l'immobile in esame, il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo i seguenti criteri:

- A) 100% superficie calpestabile;
- B) 100% superficie di pareti portanti interne e perimetrali;
- C) 20% cantina;
- D) 25 % balconi;
- E) 35% loggiato;
- F) 20% cortile e parcheggi scoperti;

In seguito si procederà al calcolo del valore dell'unità abitativa utilizzando il valore unitario precedentemente calcolato a cui verranno detratto l'importo economico dei lavori necessari € 29.416,95 (cfr da pag. 17 a pag.21 dell'All. n. 5) per renderlo fruibile in sicurezza,

AMBIENTE	MQ EFFETIVI	%	MQ COMMERCIALI
RESIDENZA	95,16	100	95,16
CANTINA	49,04	20	9,80
BALCONE	5,10	25	0,69
LOGGIATO	26,65	35	9,32
PARCHEGGI E PERTIN.	76,10	20	15,22
SOMMANO MQ			130,19

Si è così ottenuta una superficie commerciale di circa 130,19 mq.

Si approssima a 130,00 mq

VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Il valore economico del fabbricato è dato da:

$$V = mq \ 130,00 \times \text{€/mq} \ 1.180,00 = \text{€} \ 153.400,00$$

A questo importo vanno detratti i lavori necessari per rendere l'immobile agibile €

29.416,95 (cfr. da pag. 18 a pag. 20 dell'Allegato n.5):

$$V = \text{€} \ 153.400,00 - \text{€} \ 29.416,95 = \text{€} \ 123.983,05$$

Si approssima a € 124.000,00

(diconsi Euro Centoventiquattromila/00)

PUNTO (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;

Il fabbricato è autonomo e non può costituirsi in futuro come Condominio.

PUNTO (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;

Nell'allegato n. 6 è stata predisposta la check-list coi principali controlli effettuati.

La Consulenza Tecnica d'Ufficio si compone della presente Relazione Tecnica d'Ufficio costituita da n.18 pagine e di n.7 Allegati di supporto.

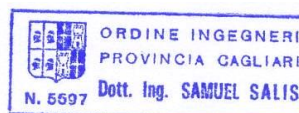
Elenco allegati:

- **Distinta delle competenze e Spese Sostenute;**
- **Allegato 1: Accesso agli Atti in Catasto e Conservatoria;**
- **Allegato 2: Accesso agli atti in Comune;**
- **Allegato 3: Rilievo Planaltimetrico e analisi superfici e volumi;**
- **Allegato 4: Documentazione Fotografica;**
- **Allegato 5: Analisi Urbanistica, dati O.M.I., criteri calcolo;**
- **Allegato 6: Check List dei controlli effettuati, Invio Informativa e invio CTU al debitore**
- Avendo espletato il mandato conferitomi, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cagliari, 25 ottobre 2024

Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Ing. Salis Samuel



Samuel Salis