



STUDIO TECNICO
Ettore Crobu Dottore Agronomo
 Via Rossini n° 44
 09128 **CAGLIARI**
 TEL./FAX 0704560965



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice della Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 20/2022 R.g.es.



CREDITORE

XXXX XXXXX

(AVV.TO XXXX XXXXX)
 (AVV.TO XXXX XXXXX)



CONTRO

DEBITORI

**XXXX XXXXX
 XXXX XXXXX**



IL C.T.U.
Ettore Crobu - Dottore Agronomo



La presente relazione di consulenza tecnica si compone dei seguenti paragrafi:

1. Premessa	pag. 4
2. Descrizione delle operazioni	pag. 9
3. Check list	pag. 12
4. Risposta ai quesiti	
4.1. in risposta al 1° quesito	pag. 13
4.2. in risposta al 2° quesito	pag. 13
4.3. in risposta al 3° quesito	pag. 22
4.4. in risposta al 4° quesito	pag. 29
4.5. in risposta al 5° quesito	pag. 30
4.6. in risposta al 6° quesito	pag. 30
4.7. in risposta al 7° quesito	pag. 34
4.8. in risposta all'8° quesito	pag. 34
4.9. in risposta al 9° quesito	pag. 35
4.10 in risposta al 10° quesito	pag. 36
4.11 in risposta al 11° quesito	pag. 36
4.12 in risposta al 12° quesito	pag. 38
4.13 in risposta al 13° quesito	pag. 38
4.14 in risposta al 14° quesito	pag. 42
4.15 in risposta al 15° quesito	pag. 42
5. Conclusioni	pag. 43



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati

1. Allegato fotografico
2. Verbale del 24.10.2024
3. Verbale del 28.10.2024
4. Verbale del 27.11.2024
5. Informativa debitore - Ricevuta di avvenuta consegna
6. Ispezione ipotecaria XXXX XXXXX
7. Ispezione ipotecaria XXXX XXXXX
8. Atto di compravendita del 7.7.2000
9. Atto di compravendita del 7.6.1977

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10. Certificato di matrimonio XXXX XXXXX
11. Certificato di matrimonio XXXX XXXXX
12. Ortofoto immobile n.XX - Assemini
13. N.C.T. - Mappa e visure catastali - Sig. XXXX
14. N.C.E.U. - Visura e planimetria catastale - Sig. XXXX
15. Planimetria fabbricato via n.XX - Assemini
16. Ortofoto immobile via Ponente n.XX - Assemini
17. N.C.T. - Mappa e visure catastali - Sig. XXXX
18. N.C.E.U. - Visura e planimetria catastale - Sig. XXXX
19. Planimetria fabbricato via Ponente n.XX - Assemini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

20. Planimetria con difformità accatastamento n.XX
21. Planimetria con difformità accatastamento via Ponente n.XX
22. Concessione Edilizia n.35 del 19.03.2001 n.XX
23. Planimetria con difformità C.E. n.XX
24. Pratica edilizia n.54 del 1978 Via Ponente n.XX
25. Concessione Edilizia n.54 del 21.03.2012 Via Ponente n.XX
26. Planimetria con difformità C.E. via Ponente n.XX
27. Sentenza n.137 del 2017
28. Richiesta Comune di Assemini
29. Quotazioni O.M.I.
30. Scheda di stima beni n.XX
31. Scheda di stima beni via Ponente n.XX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

32. Check list

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) **PREMESSA**

Il sottoscritto Ettore Crobu, di professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, e-mail: etcrobu@tiscali.it, PEC: ettore.crobu@pec.epap.it, tel/fax: 0704560965, con Decreto del 3 gennaio 2024 veniva nominato CTU dal Giudice Dott.ssa Silvia Cocco nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 20/2022, instaurato da XXXX XXXXX – Società Cooperativa A.r.l. contro XXXX XXXXX e XXXX XXXXX; con l'incarico conferitogli dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Silvia Cocco con Decreto del 9 maggio 2024 sono stati posti i seguenti quesiti:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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.;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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.);

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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);

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

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 .rif o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di consulenza si sono svolte presso gli immobili oggetto di pignoramento; durante i sopralluoghi sono state scattate numerose fotografie, parte delle quali sono allegate alla presente relazione (allegato n. 1).

I lavori sono poi proseguiti nello studio professionale del sottoscritto. Sono state compiute accurate indagini tecniche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Assemini e presso l'Agenzia delle Entrate; sono stati esaminati tutti i documenti presenti negli atti di causa; sono state svolte tutte le indagini di mercato presso tecnici, professionisti, operatori del settore, il tutto valutato alla luce della personale conoscenza del sottoscritto CTU acquisita in occasione di analoghi incarichi professionali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Incontro del 28 ottobre 2024 presso i beni del signor XXXX XXXXX**

Le operazioni peritali sono proseguite, come comunicato con raccomandata AR e tramite PEC il 4 ottobre 2024 alle parti in causa, il 28 ottobre 2024 alle ore 9.30 presso i luoghi oggetto di perizia in via Ponente n.26 presso il Comune di Assemmini (allegato n. 3).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: nessuno
- per la parte **debitrice**: nessuno
- Sig.ra XXXX XXXXX (Figlia del Sig. XXXX XXXXX) - erroneamente nel verbale indicata comproprietaria.
- per l'Istituto Vendite Giudiziarie:
collaboratore CTU:

Durante l'incontro si è proceduto a individuare, visionare e rilevare le misure metriche del fabbricato. Si rilevano delle differenze rispetto alla documentazione ricevuta da parte del Comune di Assemmini, pertanto, prima di proseguire nelle operazioni peritali, è necessario eseguire un ulteriore accesso agli atti presso il Comune di Assemmini.

- **Incontro del 27 novembre 2024 presso i beni del signor XXXX XXXXX**

Le operazioni peritali sono proseguite, come comunicato tramite PEC il 19 novembre 2024 alle parti in causa, il 27 novembre 2024 alle ore 9.00 presso i luoghi oggetto di perizia in via Ponente n.26 presso il Comune di Assemmini (allegato n. 4).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

ASTE
GIUDIZIARIE

per la parte **creditrice**: nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE

- per la parte **debitrice**: nessuno
- Sig.ra XXXX XXXXX (Figlia del Sig. XXXX XXXXX) - erroneamente nel verbale indicata comproprietaria.
- per l'Istituto **Vendite Giudiziarie**:
- **collaboratore CTU**:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Durante l'incontro si è proceduto rilevare le misure metriche del fabbricato. Si rileva che l'appartamento è suddiviso in due unità immobiliari ed è abitato dal sig. XXXX XXXXX con accesso dalla via Ponente e dalla sig.ra XXXX XXXXX con le sue due figlie di anni 5 e 8 dalla via Tramontana n.XX.

ASTE
GIUDIZIARIE



3) CHECK LIST

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo		Sentenza	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo	€ 250.000,00
Pignoramento		R.G.	R.P.
Annotaz./trascriz.		30583	24608
Atti opponibili?		no	Quali? di data 27/10/2017
		Data di notifica (497 c.p.c.)	28/10/2017
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	31/10/2017
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.	20/01/2022
Scadenza in festivo?		no	
Documentazione depositata		titolo esecutivo	si
		precetto	si
		atto di pignoramento	si
		nota di trascrizione	si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita		Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	21/01/2022
Scadenza in festivo?		no	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Data dep. documentazione	17/03/2022
Scadenza in festivo?		Ottenuta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	2
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati		Immobili ubicati presso il comune di Assemini, Ponente 26 (Fg.30 Part.608 sub. 1 e 2) (quota 1/1)	
Notifica ex art. 498 c.p.c.		Nome	(si/no)
			no
			no
			no
Notifica ex art.599 c.p.c.		Nome	(si/no)
			no
			no
			no
Annotazione altri pignorament		Nome	

INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.

INEFFICACIA EX ART. 497 C.P.C.

4) RISPOSTA AI QUESITI

4.1 - in risposta al 1° quesito

"Provveda -prima di tutto- a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio".

In data 27/05/2024 il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare "l'informativa per il debitore" predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari a mezzo raccomandata PEC al legale della signora XXXX XXXXX (comproprietaria Sig. XXXX XXXXX) e con raccomandate con ricevuta di ritorno ai signori XXXX XXXXX e XXXX XXXXX. Si allega la ricevuta di avvenuta consegna della PEC e le ricevute delle raccomandate AR (Allegato n. 5).

4.2 - in risposta al 2° quesito

"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";

Dalla verifica della documentazione presente agli atti si evince la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c..

Il sottoscritto CTU al fine di verificare il certificato ipotecario presente agli atti ha provveduto ad effettuare, nelle date del 18/06/2024 e del 29/11/2024, un'ispezione ipotecaria sia del sig. XXXX XXXXX e sia del Sig. XXXX XXXXX presso il sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, che si allega alla presente relazione (Allegato n. 6 e 7).

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXX XXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quadro sinottico provenienza nel ventennio

II. **COMPRAVENDITA** trascritta il 16.06.1977 ai nn. 8294 del registro particolare e 9758 del registro generale, rogito Antonio Saba del 07.06.1977.

1. A favore:

- XXXX XXXXX nato ad Assemini l'XXXX XXXXX;
- XXXX XXXXX nato ad Assemini il XXXX XXXXX

2. Contro:

- XXXX XXXXX nato ad Assemini il XXXX XXXXX

Area sita nel Comune di Assemini in Loc. Su Campu distinta al Catasto al

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 30 mappali 608 di are 3,10.

"b) predisponga, sulla base dei documenti 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"

ASTE
GIUDIZIARIE®





Formalità pregiudizievoli – XXXX XXXXX



- I. **ORDINANZA EX ART. 600** conservatore Luciana Mulas del 18.02.2017, Repertorio 1657/2016, Iscritta in data 13.03.2017 ai numeri 5384 del registro particolare e 7134 del registro generale.

1. **A favore:**

- XXXX XXXXX nato ad Assemini il XXXX XXXXX
- XXXX XXXXX nato ad Assemini l'XXXX XXXXX

2. **Contro:**

- XXXX XXXXX nato ad Assemini il XXXX XXXXX
- XXXX XXXXX nato ad Assemini l'XXXX XXXXX

Immobili siti nel Comune di Assemini in via Ponente ai civici n.XX (interno 2 – piano 1/2) e n.XX (interno 1 – piano T) distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 30 mappale 608 Subalterno 1, 2 e 3.

- II. **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** conservatore Luciana Mulas del 24.10.2007, Repertorio 15713/2017, Presentazione n. 20, iscritta in data 27.10.2017 ai numeri 22608 del registro particolare e 30583 del registro generale.

1. **A favore:**

- XXXX XXXXX – Società Cooperativa – Assemini - XXXX XXXXX

2. **Contro:**

- XXXX XXXXX nato ad Assemini l'XXXX XXXXX – Unità negoziale 1 – per la quota di 1/2
- XXXX XXXXX nato ad Assemini il XXXX XXXXX - Unità negoziale 2 – per la quota di 1/2

Unità negoziale n.1 – XXXX XXXXX

Immobile 1 distinto al Catasto Fabbricati al foglio 30 mappale 608 sub 1 e

distinto al Catasto Terreni al foglio 30 mappale 607 e 608.

Immobile 2 distinto al Catasto Fabbricati al foglio 30 mappale 608 sub 2 e
distinto al Catasto Terreni al foglio 30 mappale 607 e 608.

Immobile 3 distinto al Catasto Fabbricati al foglio 30 mappale 608 sub 3 e
distinto al Catasto Terreni al foglio 30 mappale 607 e 608.

Unità negoziale n.1 – XXXX XXXXX

Immobile 1 distinto al Catasto Fabbricati al foglio 25 mappale 3863 e
distinto al Catasto Terreni al foglio 25 mappale 2851, 2909 e 2920.

V. **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA** Annotazione presentata in data
20.01.2022, presentazione n.20 del 27/10/2017, ai numeri 22608 del registro
particolare e 30583 del registro generale.

VI. **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA** conservatore Rubele Stefano in
data 07.12.2021, Repertorio n. 3498/2021, presentazione n.16 del
20/01/2022, ai numeri 134 del registro particolare e 1351 del registro
generale.

1. **A favore:**

- XXXX XXXXX – Società Cooperativa – Assemini - XXXX XXXXX

2. **Contro:**

- XXXX XXXXX nato ad Assemini l'XXXX XXXXX
- XXXX XXXXX nato ad Assemini il XXXX XXXXX

III. **ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI
DIVISIONE** conservatore Rubele Stefano in data 03.02.2020, Repertorio n.
2219/2020, presentazione n.6 del 14/02/2022, ai numeri 2856 del registro
particolare e 3982 del registro generale.

1. **A favore:**

- XXXX XXXXX nato ad Assemini il XXXX XXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- XXXX XXXXX nato ad Assemini il XXXX XXXXX per il diritto di proprietà in regime di comunione legale per la quota di 1/2
- XXXX XXXXX nata ad Assemini il XXXX XXXXX per il diritto di proprietà in regime di comunione legale per la quota di 1/2

2. Contro:

- XXXX XXXXX nato ad Assemini il XXXX XXXXX per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/2 e per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.2 per la quota di 1/2
- XXXX XXXXX nato ad Assemini il XXXX XXXXX per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/4 e per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.2 per la quota di 1/4
- XXXX XXXXX nata ad Assemini il XXXX XXXXX per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/4 e per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.2 per la quota di 1/4

Unità negoziale n.1

Immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 30 mappale 608 Subalterno 1 e subalterno 2.

Unità negoziale n.2

Immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 30 mappale 608 Subalterno

3.

ASTE
GIUDIZIARIE

Per maggiore chiarezza si rimanda alla lettura dei certificati ipotecati dell' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare presenti negli atti di causa oltre alle ispezioni ipotecario estratte dal sottoscritto (Allegato n. 6 e 7).

ASTE
GIUDIZIARIE

Relativamente all'ultimo ventennio sussiste continuità nelle trascrizioni.

ASTE
GIUDIZIARIE

“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 competente, della relativa richiesta”.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire le mappe, le visure e le planimetrie catastali. Per quanto attiene il Certificato di Destinazione Urbanistica non è necessario richiederlo perché trattasi di fabbricati urbani.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Poiché dalla verifica della documentazione in atti non risultano presenti gli atti di provenienza ultraventennale, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire l'atto di

compravendita del 7/6/1977; trascritto in data 16.06.1977 al registro generale n.9758, registro particolare n.8294 (Allegato n. 9) del signor XXXX XXXXX.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

“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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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.”.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

In data 24 giugno 2024 il sottoscritto richiedeva all'Ufficio servizi demografici del Comune di Assemini il certificato di stato civile degli esecutati e i certificati di matrimonio.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

In data 26.06.2024 il Comune di Assemini inviava il Certificato di matrimonio celebrato in data 27.06.1981, tra il sig. XXXX XXXXX e la sig.ra XXXX XXXXX. Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Cagliari in data 28.10.2014 n.2939/2014 R.G.1407/2013, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Per una visione più dettagliata del certificato si rimanda all'allegato n.11.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





4.3 - in risposta al 3° quesito



“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 etc.)”.





Immobile ubicato nella via Ponente n.XX - Assemini – XXXX XXXXX

L'immobile è ubicato nel comune di Assemini, nella via Ponente al civico n.XX

ed è facilmente raggiungibile dalla casa comunale procedendo verso sud-ovest così come
meglio rappresentato:





Figura 2. Percorso dalla Casa Comunale di Assemini all'immobile oggetto di perizia (Sig. XXXX)

Il bene confina a nord la particella 607 e 1700, a est con le particelle numero 1700 e 1807, a sud con la via Ponente e a ovest con la via Tramontana. Tutte le particelle ricadono nel foglio 30 del comune censuario di Assemini. Per una visione più dettagliata si rimanda all'inquadramento su ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale (Allegati n. 16 e 17).

Si segnala che dal confronto tra i fogli catastali e l'ortofoto emerge la presenza di una traslazione del dato catastale, come spesso avviene nel sistema informatico GIS (Geographical Information System).

I beni sono ubicati nel Comune censuario di Assemini (CA), distinti al Nuovo Catasto Terreni e Catasto Fabbricati come dalle seguenti tabelle:

Nuovo Catasto Terreni

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE M ²	QUALITÀ/CLASSE
Assemini	30	608	310	Ente Urbano

Per una visione più dettagliata della mappa e delle visure catastali si rimanda all'allegato n. 17.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

ELENCO BENI						
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
Assemini	30	608	1 2	A/2	7	6 vani

Per una visione più dettagliata della visura e della planimetria catastale si rimanda all'allegato n.18.

L'immobile oggetto di valutazione consiste in un unico lotto, completamente recintato e ben definito, dalla forma regolare. Al suo interno si trova un edificio destinato a civile abitazione. L'immobile è stato suddiviso mediante la costruzione di un tramezzo nell'andito, creando così due distinte unità immobiliari, ciascuna dotata di ingresso indipendente: una con accesso da via Ponente n. XX (**Porzione A allegato n. 19**) e l'altra da via Tramontana n. XX (**Porzione B allegato n. 19**). Entrambe le unità si trovano al piano terra e dispongono, inoltre, di un cortile.

Unità immobiliare ingresso da via Ponente n.XX

L'unità immobiliare con ingresso pedonale dalla via Ponente n.XX (**Porzione A allegato n. 19**) è abitata dal sig. XXXX XXXXX, così come dichiarato dalla figlia XXXX XXXXX nel corso del sopralluogo del 27 novembre 2024 (Allegato n.4).

Il fabbricato si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione. L'immobile è costituito da strutture portanti in pilastri in cemento armato e solaio in latero cemento. Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi, intonacate con malta e tinteggiate. I pavimenti, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono realizzati con materiali ceramici. Gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane, mentre quelli interni sono anch'essi realizzati in legno.

L'unità immobiliare – Porzione A - è composta dai seguenti ambienti, la cui

numerazione corrisponde a quella riportata in planimetria nell'allegato n.19:

1. Disimpegno: superficie calpestabile di circa mq 9,22 (Allegato n. 1 – foto n.29,30);
2. Cucina: superficie calpestabile di circa mq 16,74 (Allegato n. 1 – foto n.31);
3. Bagno: superficie calpestabile di circa mq 7,35 (Allegato n. 1 – foto n.32,33,34);
4. Letto: superficie calpestabile di circa mq 19,37 (Allegato n. 1 – foto n.35,36);

L'unità immobiliare con ingresso carrabile dalla via Tramontana n.XX (**Porzione B**), così come dichiarato nel verbale del 27 novembre 2024, è attualmente abitata dalla sig.ra XXXX XXXXX (figlia del Sig. XXXX XXXXX) e dalle sue due figlie di 5 e 8 anni (Allegato n.4).

Il fabbricato si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione. L'immobile è costituito in parte da strutture portanti in pilastri in cemento armato e solaio in latero cemento mentre una parte è realizzata in legno. Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi, intonacate con malta e tinteggiate. I pavimenti, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono realizzati con materiali ceramici. Alcuni infissi esterni sono in legno e dotati di persiane mentre altri sono in alluminio e vetro; quelli interni sono in legno.

L'unità immobiliare, la cui numerazione corrisponde a quella riportata in planimetria nell'allegato n.19, è composta dai seguenti ambienti:

5. Disimpegno: superficie calpestabile di circa mq 5,32 (Allegato n. 1 – foto n.37);
6. Letto: superficie calpestabile di circa mq 13,34 (Allegato n. 1 –

ASTE GIUDIZIARIE®

foto n.38);

ASTE GIUDIZIARIE®

7. Letto: superficie calpestabile di circa mq 11,10 (Allegato n. 1 – foto n.39);

8. Cucina: superficie calpestabile di circa mq 24,33 (Allegato n. 1 – foto n.40,41,42,43,44,45);

9. Laboratorio: superficie calpestabile di circa mq 12,46 (Allegato n. 1 – foto n.46);

ASTE GIUDIZIARIE®

10. Laboratorio: superficie calpestabile di circa mq 10,96 (Allegato n. 1 – foto n.47,48);

ASTE GIUDIZIARIE®

11. Bagno: superficie calpestabile di circa mq 3,28 (Allegato n. 1 – foto n.49,50);

12. Ingresso: superficie calpestabile di circa mq 15,90 (Allegato n. 1 – foto n.51,52,53,54,55);

ASTE GIUDIZIARIE®

Oltre agli ambienti indicati è presente un cortile di circa mq 109,00 mq (Allegato n. 1 – da foto n.57 a n.62).

ASTE GIUDIZIARIE®

Si specifica che la casa dispone degli allacci alle utenze elettriche, idriche e fognarie.

4.4 - in risposta al 4° quesito

“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 consentano la sua univoca identificazione; b) 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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato".

I beni di cui all'atto di pignoramento risultano conformi alla descrizione.

4.5 - in risposta al 5° quesito

"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 difformità;"

I beni ubicati nel Comune censuario di Assemini (CA) presentano alcune difformità in entrambi gli immobili.

Per quanto attiene l'immobile di via Ponente presenta delle difformità, dovute sia alla creazione di due unità immobiliari con la chiusura di un andito (tra ambiente 1 e 5), l'apertura nel muro (Ambiente 8) oltre alla realizzazione di due piccoli laboratori (ambienti 9 e 10), un bagno (Ambiente 11), un ingresso (Ambiente 8) e un piccolo vano (Ambiente 13) che difficilmente sono sanabili (Allegato n. 21).

4.6 - in risposta al 6° quesito

"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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47 e 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 obbligazioni 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 del 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".

ASTE
GIUDIZIARIE

entia#: 1ad8e7f0aee5d7930

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Bene ubicato nella via Ponente n.XX – XXXX XXXXX

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Assemini è scaturito che il bene ubicato in via Ponente n.XX ricade nel Piano Urbanistico Comunale in zona B2 - Completamento residenziale.



La casa di civile abitazione è stata edificata in conformità alla Pratica edilizia n.54 del 1978 (Allegato n. 24) e alla pratica di condono n.179 dell'anno 1986, che è stato approvato con concessione edilizia n. 54 del 21 marzo 2012 (Allegato n. 25) anche se



Firmato in: PDG 21/07/2009

presenta alcune difformità rispetto al progetto depositato.

Nel bene ubicato in via Ponente n.XX sono state rinvenute delle modifiche interne, in particolare l'appartamento al piano terra è stato suddiviso in due unità immobiliari mediante la costruzione di un tramezzo nell'andito. Sono state inoltre realizzati degli ambienti, privi di regolari autorizzazioni o concessioni edilizie con l'apertura nel muro perimetrale (Ambiente 8), oltre alla realizzazione di alcuni ambienti con pareti in parte in legno (disimpegno n.12 e vano n.13 in planimetria) e in parte in laterizi (bagno n.11 e laboratorio n.10 in planimetria). Tali interventi risultano privi della necessaria regolarizzazione edilizia e non rispettano l'altezza minima di 2 metri e 70 centimetri.

Per una visione grafica delle variazioni rispetto alla concessione edilizia si rimanda all'allegato n.26.

Le variazioni murarie rilevate non configurano modifiche essenziali ai sensi dell'art. 32, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, e pertanto risultano suscettibili di regolarizzazione secondo le norme vigenti.

Per le opere realizzate in legno, segnalate in rosso, sarà necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini una pratica di accertamento di conformità e si dovranno corrispondere i relativi oneri per la richiesta di sanatoria delle parti sanabili, oltre alla parcella del professionista incaricato della redazione della pratica; tuttavia le opere abusive appaiono difficilmente sanabili per cui si dovrà, molto probabilmente, provvedere alla loro demolizione.

Il sottoscritto ha stimato i costi di demolizione dei fabbricati privi delle regolari autorizzazioni, giacché la casa di civile abitazione si trova, attualmente, secondo il Piano di Assetto Idrogeologico, in zona Hi4 - Pericolosità molto elevata. Sono stati pertanto stimati i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre ai costi per la demolizione

degli abusi non sanabili, il costo dello smaltimento e movimentazione dei materiali che comprende il carico, trasposto e scarico delle macerie in discarica autorizzata e lo smaltimento degli inerti, sono state altresì stimate tutte le spese tecnico progettuali, tutte le spese ammontano, attualmente e prudenzialmente, a corpo, ad € 20.000,00.

Si precisa che il sottoscritto ha effettuato una valutazione della conformità degli immobili basandosi sulla normativa vigente e sulle interpretazioni comunemente adottate dall'ufficio tecnico consultato. E' tuttavia, importante sottolineare che non è stata presentata alcuna pratica di questo tipo presso il Comune di Assemini, pertanto, le considerazioni esposte riguardo la possibilità e le relative modalità e di sanare le difformità riscontrate potranno essere confermate e verificate soltanto quando l'ufficio tecnico di Assemini esaminerà la pratica di accertamento di conformità che verrà presentata dall'aggiudicatario, anche in considerazione della continua evoluzione delle normative urbanistiche.

4.7 - in risposta al 7° quesito

"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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale".

I beni pignorati non sono comodamente divisibili in più lotti in quanto non risulta possibile ricavare unità autonome.

4.8 - in risposta al 8° quesito

"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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi di frazionamento 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 1040 n. 1070"

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

L'immobile ubicato nella via Ponente al civico n.XX risulta pignorato per l'intero (quota 1/1) al sig. XXXX XXXXX e non è divisibile.

4.9 - in risposta al 9° quesito

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

"accerti se l'immobile è libero o "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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti)”

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Nell'immobile ubicato nella via Ponente n.XX, oggetto del presente procedimento di pignoramento, è attualmente occupato, così come dichiarato dalla sig.ra XXXX XXXXX durante il sopralluogo del 27 ottobre 2024 (Allegato n.4), dal sig. XXXX XXXXX e dalla sig.ra XXXX XXXXX e le sue due bambine di anni 5 e 8.

4.10 - in risposta al 10° quesito

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

ASTE
GIUDIZIARIE

L'immobile ubicato nella via Ponente non è occupato da un coniuge separato.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

4.11 - in risposta al 11° quesito

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

ASTE
GIUDIZIARIE

I beni pignorati risultano inquadrati urbanisticamente così come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





Immobile ubicato nella via Ponente al civico n.XX. Il bene, secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di Assemini, ricade nella Zona B2 – Aree da completare e/o riqualificare come sotto riportato nello stralcio della mappa.





Figura 4. Stralcio mappa PUC – Zona B2 - Comune di Assemini [Fonte Urbimaps]

L'immobile ricade, secondo il Piano di Assetto Idrogeologico, nella mappa del danno potenziale Classe D4 – Danno potenziale molto elevato; nella mappa del pericolo idraulico Classe Hi4 – Aree di pericolosità idraulica molto elevata; nella mappa del Rischio idraulico Classe Ri4 – Rischio idraulico molto elevato; ricade, inoltre, nella classe P3 – Pericolosità idraulica elevata – D.Lgs 49/2010 della Mappa nazionale del dissesto-idrogeologico dell'ISPRA (Tavola di dissesto idrogeologico).

4.12 - in risposta al 12° quesito

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

I beni pignorati non risulterebbero gravati da censo, livello o uso civico.

4.13 - in risposta al 13° quesito

"determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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"

ASTE
GIUDIZIARIE

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”

Il procedimento di stima seguito è quello sintetico-comparativo.

L'aspetto economico preso in esame è quello del valore commerciale dei beni. Il valore commerciale è quello che il bene assume nel mercato e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare il più probabile valore di mercato attribuibile a beni simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di stima.

Per poter applicare il citato criterio di stima, oltre a sfruttare la personale conoscenza del mercato della zona, sono state eseguite una serie di indagini presso tecnici e professionisti specializzati e presso gli Uffici Tecnici Comunali; il tutto è servito a reperire quanti più dati utili per ottenere il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Gli immobili, identificati su ortofoto (Allegati n.12 e 16) e rappresentati nelle planimetrie allegata alla presente relazione (Allegati n. 15 e 19), sono costituiti come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

2. Immobile via Ponente n.XX – Comune di Assemini; il bene è composto dal piano terra e dal cortile, così come riportato in planimetria (Allegato n. 19).

Le superfici calpestabili al piano terra si estendono per circa 106,77 mq mentre il cortile ha una superficie di circa 109 mq. Si precisa che l'indicazione delle superfici così come sopra riportate è scaturita dalle misurazioni effettuate durante i sopralluoghi e puntualmente riportate su CAD.

La casa di civile abitazione ha subito delle modifiche importanti rispetto alla Concessione edilizia con la realizzazione di ulteriori ambienti abitativi, in particolare due laboratori, un bagno, un ingresso e un piccolo vano, oltre ad un tramezzo nell'andito, così come dettagliato in rosso nell'elaborato planimetrico (Allegato n.26).

Dalle indagini svolte è scaturito che il valore di mercato a metro quadro dei fabbricati in esame varia in funzione dalle rifiniture e dalla tipologia edificatoria presente sul lotto.

Dopo aver svolto le indagini suddette e in considerazione dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare e delle modifiche interne ed esterne di carattere sostanziale, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire la stima del bene in esame.

La stima del più probabile valore di mercato è stata fatta valutando lo stato attuale dei beni; al valore stimato sono state applicate le opportune detrazioni dovute allo stato d'uso del fabbricato (vetusta) oltre ai costi per le demolizioni.

Per la stima del più probabile valore di mercato della casa di civile abitazione ubicata nel Comune di Assemini - sulla base di quanto rilevato e riportato nella cartografia e su quanto riscontrato in sede di sopralluogo durante il quale si è potuto appurare lo stato d'uso del fabbricato, che risulta edificato in forza a regolare Concessione Edilizia ad esclusione degli ambienti n. 9, 10, 11, 12 e 13 riportati in

planimetria (Allegato n.26) – sono state considerate la quotazione del mercato immobiliare locale e verificato quanto riportato nella banca dati dove sono pubblicate le quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate (Allegato n.22).

Quindi, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene si ritiene congruo applicare alla casa di civile abitazione il più probabile valore di mercato, a cui è stata detratta una percentuale di vetustà valutata al 20 %; sono stati, inoltre, stimati in € 20.000,00 i costi di demolizione degli ambienti privi di regolari autorizzazioni edilizie e le spese tecniche progettuali, pertanto, il più probabile valore di mercato è stimato in € 88.000,00.

Per una visione più dettagliata della stima degli edifici si rimanda all'allegato n.31.

4.14 - in risposta al 14° quesito

“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 scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.

Vista la natura del bene non risulterebbero deliberate spese fisse di gestione o di manutenzione o spese straordinarie.

4.15 - in risposta al 15° quesito

“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;”

ASTE
GIUDIZIARIE

Si allega Check List (Allegato n. 32) che è stata depositata nel fascicolo telematico in formato .rtf.

5) CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base dell'attento esame della documentazione agli atti, all'esito dei vari sopralluoghi, delle indagini ed accertamenti svolti, si può sintetizzare quanto segue:

1. I beni sono ubicati nel Comune censuario di Assemmini (CA) e più precisamente

nella via Ponente al civico XX.

3. L'immobile ubicato in via Ponente al civico XX è stato suddiviso in due unità immobiliari abitate rispettivamente dal sig. XXXX XXXXX e da sua figlia sig.ra XXXX XXXXX.

5. **quota pari a 1/1** dell'unità immobiliare – di proprietà del signor XXXX XXXXX - sita in Assemmini nella via Ponente n. XX, censita catastalmente al N.C.E.U. al foglio 25, particella 608, sub. 1 e 2, pari a euro 88.000,00 (diconsi euro ottantottomila/00).



Con quanto sopra ritengo di aver dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'III.mo Sig. G.E. e rassego la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n. 44 pagine e di n. 32 allegati.

Cagliari, 6 marzo 2025



IL C.T.U.
Ettore Crobu Dott. Agronomo

