

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione Tecnica

Esecuzione Immobiliare N° 217/2023 e N°14/2024

Promossa da

[REDACTED]

(Creditori procedenti)

Contro

[REDACTED]

(Debitori esecutati)

Cagliari

Il C.T.U.

[REDACTED]

Il Giudice dell'Esecuzione

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1 - PREMESSA

Con decreto di nomina del otto aprile 2024, la S.V.I. nominava lo scrivente [REDACTED], iscritto all'Albo dei Periti Industriali della Provincia di Cagliari, con specializzazione in Edilizia, [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio nelle procedure Esecutive N.217/2023 e 14/2024, promossa da [REDACTED] (Creditore procedente) contro [REDACTED] (Debitori esegutati) e quindi del mandato, di seguito esposto, con la richiesta di restituire le indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

La S.V.I. ha fissato, inoltre, l'udienza di comparizione delle parti e dei creditori di cui ex art. 569 c.p.c. per la data 14 novembre 2024.

Nello stesso decreto veniva disposto, infine, il giuramento del CTU in cancelleria.

In data 09/04/2024 lo scrivente C.T.U. provvedeva ad accettare l'incarico e prestare il giuramento di rito.-

Successivamente lo scrivente ha provveduto a richiedere una proroga, con apposita istanza accolta dalla S.V.I., per cui l'udienza di comparizione è stata spostata e fissata per la data del 15/04/2025.-

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sottoscritto il verbale di accettazione, entro il termine fissato, in data 10/04/2024 ho iniziato le operazioni peritali ed ho trasmesso in data 30/05/2024, con raccomandata n.200878226758, l'informativa per il debitore all'indirizzo agli atti. Questa è tornata indietro con la dicitura "per compiuta giacenza". Successivamente, accertato l'indirizzo di residenza degli esegutati al Comune di Assemini, ho provveduto a spedire una nuova raccomanda in data 17/06/2024 con n. 200942913028. Anche questa è tornata indietro con la dicitura "destinatario sconosciuto".

Stante la situazione ho contattato l'Istituto Vendite Giudiziarie (custode dell'immobile) per l'accesso ai luoghi il quale, di comune accordo, ha fissato

l'accesso per il giorno 07 ottobre 2024 alle ore 12,00 presso l'immobile oggetto di esecuzione posto ad Assemini (CA) in Via [REDACTED]

Prima del sopralluogo ho comunque verificato la completezza della documentazione presente agli atti ed ho esperito gli opportuni accertamenti, richieste di documenti e verifiche all'Agenzia del Entrate-Ufficio del Territorio di Cagliari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, Comune di Assemini-Ufficio Tecnico, Comune di Assemini - Ufficio Anagrafe, Tribunale di Cagliari.

In data 07 ottobre 2024, alle ore 12,00, mi sono recato ad Assemini in via A. [REDACTED] luogo in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione, ed ho effettuato l'accesso ai luoghi. Durante il sopralluogo ho provveduto a verificare lo stato dei luoghi dell'immobile e scattare diverse foto che potessero documentare lo stato di fatto. Non potendo completare le operazioni ho rinviato le stesse ai giorni 16/10/2024 ed 11/11/2024.

Le operazioni di sopralluogo sono quindi terminate alle ore 17,30 del giorno 11/11/2024, così come risulta dal relativo verbale di sopralluogo.

Complessivamente, in sito, sono stati effettuati tre sopralluoghi (Vedi all. 6).- Ulteriori e successivi accertamenti si sono poi resi necessari al Comune di Assemini – Ufficio Tecnico per la verifica della liceità dell'immobile.

Tutto ciò esposto provvederò di seguito a rispondere ai quesiti, anche per punti, posti dalla S.V.I. secondo l'ordine richiesto.-

3 - RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO N.1

- DOMANDA

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

- RISPOSTA

L'informativa all'esecutato è stata inviata agli indirizzi rilevati dal fascicolo e dal Comune di Assemini Ufficio Anagrafe. Complessivamente sono state mandate due raccomandate. La prima in data 30/05/2024 con n.200878226758, la quale è tornata indietro con la dicitura "per compiuta giacenza". La seconda, invece, è stata spedita in data 17/06/2024 con n. 200942913028. Anche questa è tornata indietro con la dicitura "destinatario sconosciuto". Non essendo possibile diversamente,

l'informativa è stata consegnata brevi manu alla [REDACTED] in data 07/10/2024, in occasione del primo sopralluogo dell'immobile (vedi verbale d'inizio delle operazioni peritali).

QUESITO N.2

- DOMANDA

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;

- RISPOSTA

La documentazione presente agli atti era completa, ma non aggiornata. Accertata la situazione, mi sono adoperato per l'acquisizione di nuove visure e mappe catastali.

- DOMANDA

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;

- RISPOSTA

Dai documenti in atti si riscontrala la sussistenza della continuità nelle trascrizioni dell'ultimo ventennio (Vedi All.2-6), per l'immobile sito ad Assemini (CA) in via [REDACTED] distinto nel Catasto Fabbricati nel seguente modo:

- Catasto fabbricati - Comune di Assemini (CA)
- [REDACTED]; p. T, cat.A/3, classe 2, di vani 6,5, rendita di Euro 352,48.

Intestata alla ditta:

- [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
- 2. [REDACTED]

██████████ - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
██████████

- TRASCRIZIONI:

Dagli atti si rilevano le seguenti trascrizioni, per i seguenti immobili acquisiti con i seguenti atti notarili.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. ██████████, Notaio in Cagliari, del ██████████ rep. ██████████ trascritto presso l' Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il ██████████ al n. ██████████ di formalità;

- **favore:**

- ██████████ per i diritti di 1/2 di piena proprietà,

- ██████████ per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

- **contro:**

- ██████████ per i diritti di 1/54 di piena proprietà e per i diritti di 2/54 di nuda proprietà,

- ██████████ per i diritti di 1/54 di piena proprietà e per i diritti di 2/54 di nuda proprietà,

- ██████████ per i diritti di 1/54 di piena proprietà e per i diritti di 2/54 di nuda proprietà,

- ██████████ per i diritti di 1/54 di piena proprietà e per i diritti di 2/54 di nuda proprietà,

- ██████████ per i diritti di 1/54 di piena proprietà e per i diritti di 2/54 di nuda proprietà,

- ██████████ per i diritti di 1/54 di piena proprietà e per i diritti di 2/54 di nuda proprietà,

- ██████████ per i diritti di 1/54 di piena proprietà e per i diritti di 2/54 di nuda proprietà,

- ██████████ per i diritti di 1/54 di piena proprietà e per i diritti di 2/54 di nuda proprietà,

- ██████████ per i diritti di 1/54 di piena proprietà e per i diritti di 2/54 di nuda proprietà,

- [REDACTED] per i diritti di 18/54 di usufrutto e per i diritti di 27/54 di piena proprietà.
- Originariamente beni di:
- [REDACTED]
- / [REDACTED]
- / [REDACTED]
- / [REDACTED]
- / [REDACTED]
- / [REDACTED]
- / [REDACTED]
- / [REDACTED]
- / [REDACTED]

ciascuno per i diritti di 1/54 di piena proprietà e per i diritti di 2/54 di nuda proprietà e di [REDACTED] per i diritti di 18/54 di usufrutto e per i diritti di 27/54 di piena proprietà, ad essi pervenuti in forza di atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- **Ipoteca volontaria** [REDACTED] – **Registro generale** [REDACTED], **favore:**

- [REDACTED] con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]) e **contro:** [REDACTED]
[REDACTED]; per Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED]
[REDACTED].

- **Trascrizione registro particolare** [REDACTED]

[REDACTED] - Pubblico ufficiale UNEP CORTE APPELLO CAGLIARI Repertorio
[REDACTED] - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di:

-

[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- **Trascrizione registro particolare** [REDACTED] **del** [REDACTED] - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE APPELLO CAGLIARI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Una ulteriore verifica è stata eseguita alla conservatoria dei Registri immobiliari (Vedi allegato 2.6).

- DOMANDA

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- RISPOSTA

Agli atti risulta depositata la mappa censuaria. Lo scrivente ha comunque ritenuto opportuno richiederne copia all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cagliari per verificare eventuali aggiornamenti. Trattandosi di un fabbricato, non risulta necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.-

- DOMANDA

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

- RISPOSTA

Agli atti non risultava l'atto di provenienza. Lo scrivente ha provveduto pertanto ad acquisirlo ed allegarlo alla presente relazione (allegato n.5.1).-

- DOMANDA

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.;

- RISPOSTA

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di Stato Civile. Stante la situazione ho provveduto a richiederlo al Comune di Assemini (Vedi all. n.7).

Dal certificato di matrimonio, acquisito dal Comune di Assemini – Ufficio Anagrafe, risulta che i Sig.ri

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] nel Comune di Assemini, così come risulta dall'atto [REDACTED] di Assemini.

Nello stesso certificato risulta a margine la seguente annotazione:

CON ORDINANZA DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI [REDACTED] CONIUGI SONO AUTORIZZATI A VIVERE SEPARATI CON IL CONSEGUENTE SCIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE LEGALE.

Con provvedimento del Tribunale di Cagliari in data [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. (Vedi allegato n.5.2).-

QUESITO N.3

- DOMANDA

a) 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.);

- RISPOSTA

A seguito dell'accesso, provvederò a descrivere l'immobile secondo le indicazioni

del quesito.

L'immobile interessato dal pignoramento, allo stato attuale, è catastalmente identificati, e di fatto ubicato, nel Comune di Assemini - Cagliari, in [REDACTED], nel seguente modo:

- Catasto fabbricati - Comune di Assemini (CA)
- [REDACTED]; p. T, cat.A/3, classe 2, di vani 6,5, rendita di Euro 352,48.

Intestato alla ditta:

- [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

L'immobile trova corrispondenza nel Catasto Terreni, secondo quanto descritto nella visura Fabbricati, con il seguente immobile:

- [REDACTED] – ENTE URBANO – mq 160

L'immobile è ubicato nel Comune di Assemini-Cagliari e confina con la [REDACTED] e con le particelle catastali distinte nel C.T. (in ordine partendo dalla strada prospiciente il Fabbricato e procedendo in senso orario) – Assemini Foglio 20 mappali [REDACTED].-

Il fabbricato oggetto di esecuzione, nella sua conformazione originaria, è di vecchia realizzazione ed è attualmente composto da un piano terra e da un sottotetto accessibile da una scala posta nel cortile.

All'immobile, oggetto di esecuzione, si accede da un cancello posto sulla Via [REDACTED]

Detto immobile è attualmente composto al piano terra da un cucinino, una sala pranzo, due camere, tre disimpegni, due bagni. Il piano primo è invece composto da un sottotetto e da una terrazza. Completano la consistenza un cortile ed un loggiato nel quale è stato ricavato un gabbiotto.

All'interno, tutti i muri risultano intonacati e tinteggiati. Tutte le stanze sono pavimentate con piastrelle. I bagni e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle, non a tutt'altezza. Gli infissi esterni sono in legno. Le porte interne sono in legno

tamburato. Gli impianti idrico, elettrico e fognario, sono tutti realizzati sotto traccia. I bagni e wc sono dotati dei principali arredi sanitari. Il cancello di ingresso è invece in ferro.-

Al piano primo si accede tramite una scala posta nel cortile, in parte coperta con una tettoia.

Relativamente alla consistenza, dai rilievi effettuati ho potuto accertare che l'immobile è attualmente composto dai seguenti ambienti e superfici utili (Vedi Allegato n.3):

- PIANO TERRA

- Cucinino	mq 5.07
- Pranzo	mq 24.06
- Disimpegno	mq 14.58
- Disimpegno	mq 6.57
- Camera	mq 16.04
- Camera	mq 19.55
- Disimpegno	mq 4.35
- Bagno	mq 4.59
- Bagno	mq 4.97
- Loggiato	mq 3.10
- Gabbiotto	mq 3.31
- Cortile	mq 40.18

- PIANO PRIMO

- Sottotetto	mq 84.85
- Terrazza	mq 30.50

Attualmente, la superficie utile calpestabile interna complessiva del piano terra è di mq 99.78, quella del cortile di mq 40.18 e del loggiato e gabbiotto di mq 6.41. La superficie netta del sottotetto, così come riportato in precedenza, è di mq 84,85 mentre quella della terrazza di mq 30.50. La superficie lorda attuale del piano terra è di mq 121,29, quella del loggiato e del Gabbiotto di mq 7,11, mentre quella del cortile di mq 48,17. La superficie lorda attuale del piano primo è di mq 89,47 mentre quella della terrazza di mq 33,10 che complessivamente sommano mq 122,57.

Relativamente al suo stato di manutenzione si evidenziano diverse ed importanti

macchi di umidità nei muri e nel soffitto in diversi ambienti (vedi foto allegato n.4).

QUESITO N.4

- DOMANDA

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

-RISPOSTA

A seguito di quanto esposto nel punto precedente, posso affermare che la descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, dati catastali, confini) pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.-

QUESITO N.5

- DOMANDA

- 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;

- RISPOSTA

L'immobile, oggetto di esecuzione, è censito nel C.E.U. .

Da un raffronto fra la situazione riportata nella planimetria catastale, agli atti dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio, e quella rilevata dallo scrivente sono emerse differenze. Per una sua regolarizzazione è necessario procedere con una variazione catastale, mediante redazione e presentazione di una pratica DOCFA.-

Si segnala, infine, la non corrispondenza in mappa dell'immobile.

Per una sua regolarizzazione è necessario procedere ad un rilievo dell'intero fabbricato, con strumentazione di precisione (GPS o distanziometro elettrottrico),

restituzione e redazione di pratica PREGEO. Tale aggiornamento coinvolgerebbe, però, anche altre particelle catastali non oggetto di esecuzione.-

- DOMANDA

1) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- RISPOSTA

Dagli accertamenti effettuati l'immobile ricade attualmente in zona "B1.b" - Completamento a sviluppo intensivo, del Piano Urbanistico Comunale Vigente.

Essendo ubicato in zona in zona "B1.b" - Completamento a sviluppo intensivo, le norme prevedono quanto segue:

"- Destinazione degli immobili nelle zone residenziali

Nelle zone territoriali omogenee A, B e C sono consentite costruzioni con destinazioni classificate Du_A (residenziali), Du_B (connesse alla residenza), Du_C (per attrezzature civili e sociali), Du_F (turistiche), Du_H (sanitarie) ed Du_I (impianti ed infrastrutture) come definite nel Regolamento Edilizio Comunale.

- Zone omogenee B - Completamento residenziale

Sono classificate B le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con uso prevalentemente residenziale, diverse dalla zona A.

Si considerano, ai sensi dell'art. 3 del DA 2266/U/1983, parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 20 % di quella complessivamente realizzabile con indice fondiario di 3 mc/mq.

32 - Sottozone

Le sottozone urbanistiche individuate dalle tavole del Piano Urbanistico sono:

- B1 Aree prospicienti la zona A e la Matrice di Sviluppo di Antica e Prima Formazione realizzate sino agli anni cinquanta, suddivisa in B1.a - completamento a sviluppo estensivo e B1.b - completamento a sviluppo intensivo*
- B2 - Aree da completare e/o riqualificare*
- B3 - Aree di completamento residenziale a volumetria definita*

33 - Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone B1 e B2

I parametri della tabella sono comuni a tutte le sottozone B1 e B2 salvo quando diversamente specificato nelle relative norme.

<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>
<i>Lotto minimo</i>	<i>200 mq per i lotti frazionati successivamente alla data di approvazione del</i>

	<i>Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione (26 agosto 1970).</i>
<i>Tipologie edilizie</i>	<i>Il fronte minimo (su strada) non dovrà risultare inferiore a 6,50 ml ovvero il prospetto dovrà uniformarsi ad un edificio confinante.</i>
<i>Indice fondiario</i>	<i>3,00 mc/mq Non potranno essere realizzati edifici in concessione edilizia diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq (fanno eccezione i bonus volumetrici per interventi di bioedilizia) anche conseguente al trasferimento al patrimonio comunale (con trascrizione nei pubblici registri immobiliari) di aree destinate a viabilità pubblica, se non previa cessione all'Amministrazione Comunale di ulteriori aree in zona B nella misura minima di 18 mq/ab da destinare per intero a verde e/o parcheggi pubblici. Tali cessioni devono essere reperite per la sola parte eccedente i 3,00 mc/mq. Il superamento dell'indice fondiario massimo di 3 mc/mq potrà avvenire solo previa approvazione di piano attuativo in accordo con l'art. 41 quinquies della L. 1150/1942.</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>0,50 mq/mq</i>
<i>Altezza massima</i>	<i>B1.a = 7,50 B1.b = 10,50 B2 = 12,50</i>
<i>Distanze</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio</i>
<i>Distanza dal filo stradale</i>	<i>Nessuna prescrizione</i>
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio</i>
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio.</i>
<i>Aree a verde privato</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio</i>
<i>Indice di permeabilità</i>	<i>15% della superficie fondiaria</i>

- Prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica.

- PAI Sardegna - Mappa del pericolo idraulico (PAI_PGRA_PSFF) - Rev. 2023
Mosaicatura del PAI (DPGR 67/2006 e smi), con PSFF, scenari PGRA e studi comunali

- Norma: Hi1
- **Descrizione:**
- *Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)*
- **Articoli 23, 30**

30 - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Idraulica Moderata (Hi1)

- 1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.*
- 2. Per i corsi d'acqua o per i tratti degli stessi studiati mediante analisi idrologico-idraulica, nelle aree individuate mediante analisi di tipo geomorfologico che si estendono oltre le fasce di pericolosità moderata individuata col criterio idrologico idraulico si applica la disciplina di cui al comma 1.(101)*

- DOMANDA

2) 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;

- RISPOSTA

In data [REDACTED] è stata presentata al Comune di Assemini la richiesta di risanamento del un fabbricato adibito a civile abitazione sito in [REDACTED]. Il Comune di Assemini, per questo fabbricato, ha rilasciato la licenza di costruzione n. [REDACTED]. Il progetto allegato a tale licenza riporta un fabbricato posto al piano terra, composto da un wc, cucina, tre camere, due disimpegni, un locale di sgombero, un loggiato, un piazzale di ingresso, ed un cortile cavedio a cui si affacciano due camere ed il locale di sgombero (Vedi allegato n.1). Nell'elaborato grafico è riportata, inoltre, una scala posta nel cortile che consente l'accesso al primo piano, non contemplato nell'elaborato grafico approvato.

Nella planimetria Catastale allegata all'atto di compravendita del Notaio [REDACTED] è riportata una planimetria catastale, presentata in catasto il [REDACTED]. Da detta planimetria è possibile rilevare l'assenza della scala di accesso al piano primo, e l'assenza stessa del primo piano, nonché la presenza diverse modifiche interne rispetto al progetto approvato. Da un confronto fra la situazione di progetto, di cui alla licenza [REDACTED] e quella attuale da me rilevata, si rilevano delle differenze che in breve possono essere individuate nella realizzazione del sottotetto al piano primo, delle variazioni interne e un ampliamento volumetrico al piano terra.

Nello specifico abbiamo che la situazione attuale, rispetto al progetto approvato, presenta le seguenti difformità edilizie:

- 1) Ampliamento volumetrico di una camera e del disimpegno verso il loggiato.-
- 2) Chiusura del cortile/cavedio al piano terra con conseguente aumento di volume;
- 3) Variazione opere interne e spostamento finestre e porte;
- 4) Realizzazione di gabbiotto nel loggiato;
- 5) Diversa conformazione del lotto;
- 6) Realizzazione sottotetto, con conseguente aumento di volume;
- 7) Apertura finestra verso altro lotto al piano primo,

Per le difformità riscontrate rispetto al progetto approvato, sentito l'ufficio tecnico comunale di Assemini, tenuto conto del possibile periodo di realizzazione, si ha la seguente situazione:

- quelli di cui al **punto 4, 6 e 7 – risultano NON SANABILI**, per cui occorre

procedere alla rimozione della copertura al piano primo e smaltimento dei materiali di risulta, fra cui vi sono materiali speciali quali lastre in cemento amianto, nonché alla rimozione del gabbiotto presente nel loggiato, smaltimento dei materiali di risulta e chiusura della finestra al piano primo.

- quelle di cui al **punto 1, 2, 3 e 5 – risultano SANABILI**, mediante accertamento di doppia conformità e pagamento delle sanzioni e dei diritti;

A seguito della regolarizzazione, la superficie lorda dell'immobile al piano terra sarà di mq 121,29, del cortile di mq 48,17, del loggiato di mq 7,11. Al piano primo, invece, di mq 122,57 (Vedi allegato n. 3.3 e 3.4)

- DOMANDA

3) 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;

– RISPOSTA

Le difformità riscontrate nell'immobile in argomento, rispetto al progetto approvato, sono :

- 1) Ampliamento volumetrico di una camera e del disimpegno verso il loggiato.-
- 2) Chiusura del cortile/cavedio al piano terra con conseguente aumento di volume;
- 3) Variazione opere interne e spostamento finestre e porte;
- 4) Realizzazione di gabbiotto nel loggiato;
- 5) Diversa conformazione del lotto;
- 6) Realizzazione sottotetto, con conseguente aumento di volume;
- 7) Apertura finestra verso altro lotto al piano primo,

Le violazioni di cui ai punti 1, 2 e 6 nel complesso costituiscono aumento di

cubatura ed eccedono il 2% delle misure progettuali.-

Per tutti gli abusi rilevati non risulta presentata al Comune di Assemini, alcuna domanda di condono o di regolarizzazione edilizia.

Stante la situazione per gli abusi di cui ai punti **4 e 6** occorre provvedere alla loro rimozione/demolizione mentre per quelli di cui al punto **7** occorre provvedere alla sua chiusura, il tutto previa redazione di adeguata pratica SUAPE, piano di sicurezza e pratica di rimozione e smaltimento cemento amianto.

Quelle di cui ai punti **1, 2, 3 e 5 sono SANABILI**, mediante la presentazione al SUAPE di una pratica edilizia per doppia conformità e pagamento delle sanzioni e diritti.-

In merito alla regolarizzazione degli abusi di cui al punto 2 si fa doverosamente presente che la chiusura del cortile/cavedio potrebbe inficiare l'attuale destinazione d'uso della adiacente camera in quanto non avrebbe luce diretta e non potrebbe così rispettare le attuali normative igienico sanitarie. In siffatto caso l'attuale camere dovrebbe avere come destinazione d'uso ripostiglio o sgombero.-

I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità accertate possono essere quantificati, secondo prezzi in mio possesso per situazioni analoghe, e secondo quanto visto con l'ufficio tecnico del comune di Assemini, risultano i seguenti:

- Opere di adeguamento mediante la rimozione della copertura del sottotetto, opere murarie varie, e smaltimento cemento amianto	€.	5.000,00
- Spese tecniche, bolli, diritti per il disbrigo delle pratiche SUAPE + Pratica Pregeo+Docfa e Agibilita'	€.	5.000,00
- Sanzione e diritti	€.	4.000,00
Totale	€.	14.000,00

ed in cifra tonda €. 14.000,00

QUESITO N.7

- DOMANDA

1) 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;

– **RISPOSTA**

L'immobile oggetto di esecuzione è vendibile in un unico lotto.

QUESITO N.8

- DOMANDA

1) 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;

- RISPOSTA

L'immobile risulta pignorato per intero. I proprietari dell'immobile sono i Sig.ri

–

/

Per quanto accertato il fabbricato: **NON E' DIVISIBILE.**

QUESITO N.9

- DOMANDA

1) **accerti** se l'immobile è “libero” oppure “occupato dal debitore o dai suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero dal decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre: 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 sul 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);

- RISPOSTA

Al momento del sopralluogo il fabbricato risultava occupato da uno dei debitori e da suo figlio, ovvero dalla Sig.ra

/ [REDACTED]

e da suo figlio.

QUESITO N.10

- DOMANDA

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

- RISPOSTA

Nel sopralluogo ho accertato che l'immobile risulta occupato dal coniuge separato ovvero dalla Sig.ra:

/ [REDACTED]

Il provvedimento di assegnazione della casa coniugale è del Tribunale Ordinario di Cagliari – Sezione prima Civile, - SENTENZA [REDACTED]
[REDACTED] (Vedi allegato n.5.2).-

QUESITO N.11

- DOMANDA

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

- RISPOSTA

Per quanto potuto accertare il bene non ricade in questa condizione.-

QUESITO N.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;

- RISPOSTA

Per quanto potuto accertare il bene non ricade in questa condizione.-

QUESITO N.13

- DOMANDA

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;

- RISPOSTA

Provvederò di seguito a determinare il valore degli immobili secondo quanto richiesto nel quesito.-

Prima di affrontare la stima ritengo preliminarmente opportuno richiamare le considerazioni sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente esposte, come parte integrante e fondamentale nella valutazione in argomento, ovvero quanto detto circa l'epoca di costruzione, la destinazione e lo stato di fatto dell'immobile, la tipologia edilizia, etc..

Considerato, inoltre, che nello stesso sono presenti delle difformità edilizie provvederò a determinare il prezzo dell'immobile e successivamente a decurtare i costi di regolarizzazione nonché quelli di demolizione e smaltimento in discarica autorizzati delle parti prive di liceità, secondo i criteri richiesti dal quesito.

Prima di affrontare la stima dell'immobile ritengo necessario fare alcune considerazioni sull'andamento del mercato immobiliare per immobili simili a quello in esame.

Dalle ricerche effettuate nel recente anno 2024 su siti specializzati, presso diverse agenzie immobiliari, e tecnici del settore, ho potuto verificare che per beni simili esiste di fatto un mercato, il quale risulta in aumento rispetto agli anni precedenti, ma in diminuzione rispetto al precedente anno 2023.

Ciò precisato, proseguirò con la valutazione dell'immobile nel rispetto delle linee ABI

dello standard valutativo italiano di riferimento, “Codice di valutazione immobiliare”, che a sua volta richiama ed introduce i concetti, le definizioni, i criteri ed i procedimenti riconosciuti dagli INTERNATIONAL VALUTATION STANDARDS (IVS), e la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Il criterio di stima adottato sarà pertanto quello a valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali (international valuation standards – IVS), è definito come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

La determinazione del valore di mercato si attua attraverso l'analisi del principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione, di cui sopra, dove: *“il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili”*. Per immobili simili si intendono quegli immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Due o più unità immobiliari ricadono nello stesso segmento di mercato se presentano eguali ammontari per gli indicatori economico-estimativi, ovvero se si tratta di unità immobiliari simili ai fini della stima.

I procedimenti previsti dagli STANDARD INTERNAZIONALI sono diversi, a seconda del caso. Per le tipologie specifiche dei beni in questione (unità immobiliari ad uso abitativo) e per la disponibilità di dati certi riferiti ad immobili comparabili procederò pertanto con l'applicazione del procedimento per metodo di confronto di mercato (MCA – Market Comparison Approach).

Il **Market Comparison Approach (MCA)**, è un metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile oggetto della valutazione viene definito **“Subject”**, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti **“Comparabili”** (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto, con le caratteristiche del subject. Applicando lo

stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Relativamente ai comparabili ho provveduto a ricercare nella piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate, gli immobili compravenduti nel foglio 20 di Assemini a partire dal 01/01/2024 fino al 12/11/2024. Su uno Stock immobiliare di diversi immobili ho individuato gli immobili, nel caso più consoni, aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima. Fatto ciò ho acquisito le relative visure catastali e titoli di compravendita.

Così come detto in precedenza, ai fini della valutazione prenderò in considerazione l'unità immobiliare così come risulta censita in catasto, a cui successivamente applicherò le diverse deduzioni, ovvero:

Immobile sito ad Assemini (CA) in via [REDACTED] al piano terra distinto catastalmente nel seguente modo:

- Catasto fabbricati - Comune di Assemini (CA)
- [REDACTED]; p. T, cat.A/3, classe 2, di vani 6,5, rendita di Euro 352,48.

Intestata alla ditta:

- [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
- 2. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]

Per l'immobile in questione, il criterio dell'individuazione dei beni è stato quello di ricercare immobili, per quanto possibile vicini alla zona in cui è ubicato il nostro subject, posti nel foglio 20 di Assemini o nel foglio 24 adiacente, ricadenti nella stesso gruppo di categoria catastale (Categoria A), posti al piano terra ed edificati prima del 1967.-

Dopo numerose ricerche e dopo aver visionato, per l'anno 2024 circa 112 immobili per il foglio 20 e 286 per il foglio 24 ho ritenuto idonei, per le caratteristiche sopra menzionate, i seguenti immobili:

A) Unità immobiliare posta in via [REDACTED] Piano T distinta nel N.C.E.U.:

- [REDACTED] **Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 5 vani, sup. mq 119 - Rendita €.** 426,08;

- ATTO di compravendita Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] -

2) Piano T

3) Prezzo in atto €. 125.000,00 (Centoventicinquemilaeuro)

4) Edificato ante 1967

5) Classe Energetica: F

B) Unità immobiliare posta in [REDACTED] Piano T distinta nel N.C.E.U.:

- [REDACTED] **Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, sup. mq 115 - Rendita €.** 187,47;

- ATTO di compravendita Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2) Piano T

3) Prezzo in atto €. 135.000,00 (Centotrentacinquemilaeuro)

4) Edificato ante 1967

5) Classe Energetica: F

Scelti gli immobili ho provveduto alla loro preliminare verifica in merito alla loro attendibilità e omogeneità.

Fatto ciò ho provveduto a scegliere le caratteristiche da considerare nel procedimento secondo quelle del nostro SUBJECT, e su quelle per il quale il nostro SUBJECT e quelli di confronto differiscono quali data dell'atto, superficie, livello di piano, orientamento etc.

In merito al calcolo preciso, ai fini di una maggior comprensione, che le caratteristiche possono essere:

- quantitative, misurate secondo specifiche unità di misure corrente quali metro quadrato, numero, percentuale etc;
- qualitative ordinabili, secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori quali ottimo, normale, scadente;
- qualitative non ordinabili secondo cui l'entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (presente – non presente)

In merito alle misure si precisa, inoltre, che:

- 1) la misura delle caratteristiche come superfici (principali e secondarie) avviene secondo misure tecniche ed economiche nella misura cardinale;
- 2) la misura delle caratteristiche qualitative come ad esempio livello del piano, etc. avviene secondo scala ordinale assegnando un punteggio a ciascuna classe.

Per quanto concerne le superfici dei diversi comparabili, per ragioni di omogeneità, ho preso in considerazione quelle riportate nelle visure catastali come “Superficie Catastale”, le quali comprendono anche le aree scoperte quali cortili.

Per il calcolo della superficie commerciale del nostro Subject oggetto di esecuzione, ho adottando i seguenti coefficienti di ragguglio

- 1) per le superfici dell'unità immobiliare – il 100% della sup lorda;
- 2) Superfici scoperte – Balconi, terrazze, e similari comunicanti - 30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente
- 3) Superfici scoperte – Balconi, terrazze, e similari NON comunicanti - 15% fino a 25m²; 5% sulla quota eccedente
- 4) Superfici scoperte - 10% fino a 1/5 della superficie coperta; 2% sulla quota eccedente

Per cui avremmo:

1) ABITAZIONE

	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO TERRA	ABITAZIONE	Mq 121,29	100,00%	Mq 121,29
	Superfici scoperte – Balconi, terrazze, e similari comunicanti	Mq 7,11	30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente	Mq 2,13
	Superfici scoperte – Balconi, terrazze, e similari NON comunicanti	Mq 122,57	15% fino a 25m ² ; 5% sulla quota eccedente	Mq 8,63
	Cortile e giardino	Mq 48,17	10% fino a 1/5 della superficie coperta;	Mq 4,82

			2% sulla quota eccedente	
TOTALE				Mq 136,87

Tutto ciò precisato e acquisito ho effettuato il calcolo con metodo MCA, mediante l'utilizzo di adeguato programma in mio possesso, ottenendo i risultati che si riportano nella tabella di seguito esposta.-

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	ASSEMINI [REDACTED]	ASSEMINI [REDACTED]	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	125.000,00 €	135.000,00 €	
3	Data del contratto	30/04/2024	16/01/2024	12/11/2024
4	Differenziale [in mesi]	-7	-10	
5	Prezzo marginale	-104,17 €	-112,50 €	
6	Prezzo della caratteristica	729,19 €	1.125,00 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	119,00	115,00	136,87
8	Differenziale	17,87	21,87	
9	Prezzo al m² Superficie	1.050,42 €	1.173,91 €	
10	Prezzo marginale Superficie	1.050,42 €	1.050,42 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	18.771,01 €	22.972,69 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]				
20	Livello di manutenzione interna	Buono	Buono	Scadente
21	Valore numerico	2	2	0
22	Differenziale	-2,00	-2,00	
23	Prezzo marginale unitario	100,00 €	150,00 €	
24	Prezzo marginale	11.900,00 €	17.250,00 €	
25	Prezzo della caratteristica	-23.800,00 €	-34.500,00 €	
Risultati parziali				
26	Prezzo corretto	120.700,20 €	124.597,69 €	
27	Prezzo corretto unitario al m²	1.014,29 €	1.083,46 €	
28	Prezzo corretto medio	122.648,94 €	122.648,94 €	
29	Scarto %	-1,59%	1,59%	
30	Scarto assoluto	-1.948,74 €	1.948,75 €	
Orientamento				
31	Orientamento prevalente	Sud Est	Sud Est	Nord Ovest

32	Valore numerico	5	5	1
33	Differenziale	-4,00	-4,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento -578,23 €

Divergenza: 3,23%
Valore stimato (Media prezzi corretti): 122.648,94 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 122.649,00 €

I calcoli e il valore ottenuto vengono sottoposti a verifica di congruità, la quale si considera superata se la divergenza assoluta è inferiore al 5%. Nel caso abbiamo:
 $d\% = 3,23\%$ ed è inferiore al 5%

Da quanto sopra risulta pertanto che il valore del nostro SUBJECT, in condizioni normali, alla data odierna è di **€. 122.649,00** e che il prezzo a mq risulta invece:

€. 122.649,00/mq 136,87 = **€. 896,10/mq**

Calcolati i valori ho ritenuto opportuno effettuare una verifica sommaria del valore ottenuto con i valori di alcuni siti internet. Dalla verifica ho potuto riscontrare i seguenti valori:

1) BORSINO IMMOBILIARE - 2024

ZONA	Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		
			Minimo	Medio	Massimo
ZONA OMI = B1	Abitazioni civili	In stabili di seconda fascia - di qualità inferiore alla media della zona	784	900	1.015

2) OMI - Primo semestre 2024

ZONA	Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		
			Minimo	Medio	Massimo
ZONA OMI = B1	Abitazioni tipo economico	Normale	900		1.300

3) REQUOT.COM – 2024

ZONA	Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		
			Minimo	Medio	Massimo
ZONA OMI = B1	Abitazioni di tipo economico	Normale		881	

Da quanto sopra risulta, pertanto, che il valore determinato di **€. 896,10/mq** rientra fra i valori dei siti sopra citati, o nel caso di OMI è prossimo al valore minimo, ed è pertanto coerente con i valori di mercato attuali.-

Ciò verificato abbiamo che, per la corretta determinazione del valore dell'immobile è necessario applicare alcuni coefficienti correttivi. Relativamente a questi è preliminarmente necessario tener conto del fatto che il valore dell'immobile, come sopra determinato, tiene già conto dell'età dell'edificio (oltre 40 anni da ristrutturare), dell'esposizione, dello stato di manutenzione (scadente) e dell'orientamento. Per cui i coefficiente riduttivi da applicare nel caso specifico risultano i seguenti:

1) Garanzia vizi occulti = -10%

2) Riscaldamento assente = -5%

per cui avremmo:

$$[€. 122.649,00 \times (-10-5)] = €. 104.251,65$$

a cui andranno sottratti €. 14.000,00 per oneri di ripristino dello stato di legittimità.

Per cui avremmo:

$$€. 104.251,65 - €. 14.000,00 = €. 90.251,65$$

e in cifra tonda €. 90.000,00

DOMANDA

QUESITO N.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;

- RISPOSTA

L'immobile in argomento non ricade in questa condizione.-

QUESITO N.15

- DOMANDA

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.

- RISPOSTA

TRIBUNALE DI		CAGLIARI			
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'					
Creditore Procedente					
Debitore		/ / /			
Titolo		Atto di pignoramento immobile			
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo			
Pignoramento	R.G. – N.217/2023 R.G. . N.14/2024	R.P.			
Annotaz./trascriz.		R.G. N.33994 R.P. N.25744		di data	19/10/2023
Atti opponibili?	SI	Quali?	SENTENZA DI ASSEGN. CASA CONIUGALE		
		Mutuo ipotecario	Data di notifica (497 c.p.c.)		
Decreto ingiuntivo	Sentenza	Mutuo ipotecario	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		
Iscrizione a ruolo			Data deposito nota iscriz.		
Scadenza in festivo?		no	titolo esecutivo		1 si
Documentazione depositata		precetto	1	1	si
			atto di pignoramento		1 si
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.			nota di trascrizioni		1 si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale			si
Istanza di vendita					
Scadenza in festivo?		no	Data deposito istanza v.		
INEFFICACIA EX ART. 497 C.P.C.		(497;567 c.p.c.)			
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Data dep. documentazione			
Scadenza in festivo?		no	Ottenuta proroga del termine?		SI
si	no	non prevista		Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)					si
N.certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i					si
N. estratto/i catastale/i depositato/i					si
Individuazione beni pignorati		– Catasto Fabbricati - Comune di Assemini (CA) – ; p. T, cat.A/3, classe 2, di vani 6,5, rendita di Euro 352,48. Intestato alla ditta: – - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime			

				di comunione dei beni con [REDACTED]	
				[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in	
DOCUMENTI MANCANTI					
			Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.					no
		si			no
		no			no
Notifica ex. art.599 c.p.c.			Nome		(si/no)
					no
					no
					no
Annotazione altri pignoramenti			Nome		

Lo scrivente ritiene di aver bene e fedelmente risposto al mandato conferitogli e rassegna la presente relazione scritta e l'allegata documentazione come di seguito indicato.-

Cagliari 15/01/2025

Il Tecnico



ALLEGATI

- ALLEGATO N.1

- 1) Richiesta di licenza opere edilizie – 1976
- 2) Elaborato grafico di progetto – 1976
- 3) Licenza di costruzione n.192/1976

- ALLEGATO N.2

- 1) VISURA STORICA CAT. TERRENI – ASSEMINI [REDACTED]
- 2) VISURA STORICA CAT. FABBR. - ASSEMINI [REDACTED]
- 2) PLANIMETRIA CATASTALE – ASSEMINI [REDACTED]
- 3) MAPPA ASSEMINI – [REDACTED]
- 4) TIPO MAPPALE ASSEMINI [REDACTED]
- 5) VISURA CONSERV. REG. IMMOB. – ASSEMINI [REDACTED]

- ALLEGATO N.3

- 1) SITUAZIONE DI FATTO PIANO TERRA
- 2) SITUAZIONE DI FATTO PIANO PRIMO
- 3) SUPERFICI LORDE AI FINI DEL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI PIANO TERRA.
- 4) SUPERFICI LORDE AI FINI DEL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI PIANO PRIMO

- ALLEGATO N.4

- 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATO N.5

- ALLEGATO N.5

- 1) ATTO NOTARILE ACQUISTO DEL 17/02/2010 – Dott. [REDACTED]
- 2) SENTENZA [REDACTED] DI
ASSEGN. CASA CONIUGALE

- ALLEGATO N.6

- 1) VERBALI SOPRALLUOGO
- 2) RACCOMANDATA INFORMATIVA DEBITORI

- ALLEGATO N.7

- 1) Certificato contestuale di residenza e stato civile – [REDACTED]
- 2) Certificato contestuale di residenza e stato civile – [REDACTED]
- 3) Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio

- ALLEGATO N.8

ATTI NOTARILI PER STIMA MCA

- 1) ATTO COMPRAVENDITA IMMOBILE - ASSEMINI FOGLIO [REDACTED]
- 2) ATTO COMPRAVENDITA IMMOBILE - ASSEMINI FOGLIO [REDACTED]

- ALLEGATO N.9

- 1) RICEVUTE DI AVVENUTA CONSEGNA ALLE PARTI