

Dott. ing. Massimiliano Masala

Via Ponchielli 17 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA) Tel. 070 841478 – **329 7088814**

TRIBUNALE DI CAGLIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 131 / 2022

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DEL CTU

CTU: Ing. Massimiliano Masala

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA IL 03/04/2024



Sommario

1.	Premesse.....	2
2.	Svolgimento delle operazioni peritali.....	5
2.1.	Accessi agli uffici	5
2.2.	Deposito della Relazione di Consulenza alle parti	5
3.	Restituzione dei risultati delle indagini	5
3.1.	Punto 1	5
3.2.	Punto 2	6
3.3.	Punto 3	17
3.3.1.	Descrizione del complesso Edilizio	17
3.4.	Punto 4	25
3.5.	Punto 5	26
3.6.	Punto 6	28
3.7.	Punto 7	39
3.8.	Punto 8	39
3.9.	Punto 9	40
3.10.	Punto 10	41
3.11.	Punto 11	41
3.12.	Punto 12	41
3.13.	Punto 13	42
3.13.1.	Criteri di stima.....	42
3.13.2.	Determinazione del più probabile valore di mercato	44
3.14.	Punto 14	46
4.	Conclusioni	46
5.	Allegati	47



1. Premesse

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Masala, nato a Cagliari il 14 dicembre 1971, con studio in Quartu Sant'Elena nella via Ponchielli n° 17, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n° 5416, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N.R.G.E.I. 131/2022, promossa da [REDACTED]

[REDACTED] è stato nominato C.T.U. con provvedimento emesso in data 03/04/2024 dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Flaminia Ielo. Il giorno 8 aprile 2024, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ricevuto il seguente incarico:

Punto 1. Provveda prima di tutto a inviare all'esecutato *l'informativa per il debitore*, predisposta da quest'Ufficio;

Punto 2. 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;

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

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;

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

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.

Punto 3. Descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Punto 4. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- 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;

Punto 5. Proceda, prima di tutto all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

Punto 6. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa 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 2 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;

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

Punto 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;

- Punto 9. Accerti** se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- Punto 10.** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- Punto 11. Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- Punto 12. Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- Punto 13. Determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- Punto 14. Acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Eseguito il controllo della documentazione depositata in atti, si procedeva con il reperimento della documentazione catastale (planimetrie catastali, elaborati planimetrici e visure storica) mediante l'accesso telematico all'Agenzia del Territorio (SISTER) nelle date del 29/04/2024 e il 03/05/2024.

In data 24/04/2024 è stata inviata l'informativa del debitore a mezzo raccomandata.

In data 27/05/2024 viene fatta richiesta di accesso ad atti amministrativi al Comune di Assemini tramite pec che vengono poi acquisiti sempre a mezzo pec il 15/07/2024.

In data 27-29/05/2024 viene fatta richiesta di accesso ad atti amministrativi al Comune di Decimomannu tramite piattaforma web che vengono poi acquisiti in data 28/06/2024 e 17/07/2024.

In data 22/05/2024 è stata richiesta copia degli atti di compravendita all'Archivio Notarile di Stato.

Nelle date 23-24/05/2024 sono state effettuate delle ispezioni telematiche presso l'ufficio provinciale di Cagliari- Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare

Nelle date del 06/09/2024 e del 24/09/2024 vengono effettuati i sopralluoghi rispettivamente nell'immobile sito nel Comune di Assemini e del Comune di Decimomannu.

2.1. Accessi agli uffici

Nel corso delle indagini è stato necessario accedere, al fine di reperire documentazione e o ottenere certificazioni, ai seguenti uffici:

Agenzia del Territorio (accesso telematico SISTER)
Uffici Tecnici dei Comuni di Assemini e Decimomannu
Archivio Notarile Distrettuale di Cagliari

2.2. Deposito della Relazione di Consulenza alle parti

La relazione di consulenza è stata consegnata alle parti in data 06/11/2024.

3. Restituzione dei risultati delle indagini

3.1. Punto 1

Provveda prima di tutto a inviare all' esecutato l'informativa per il debitore.....

In data 24/04/2024, sono state inviate le informative del debitore a mezzo raccomandata A/R.

3.2. Punto 2

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;

Sono presenti agli atti del pignoramento:

- ◊ Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari datato 22 gennaio 2024 depositato il 25/01/2024;
- ◊ Nota di trascrizione conservatoria RR.II. di Cagliari in data 18 gennaio 2024, Reg. gen. n. 1402, Reg. part. n. 1099, depositata il 13/02/2024.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti:

- a)** Comune di Assemini (CA) negozio in Corso America n° 71, angolo via Sacco. Piano terra, mq 121, foglio 25 particella 3534 subalterno 1 categoria C1
- b)** Comune di Decimomannu (CA) abitazione di tipo civile, via San Giacomo, snc, Catasto Fabbricati sezione urbana, foglio 14 particella 714, subalterno 54, piano 2 categoria A/2
- c)** Comune di Decimomannu (CA) fabbricato, via San Giacomo, snc, Catasto Fabbricati sezione urbana, foglio 14 particella 714, subalterno 47, piano t categoria C/6.
- d)** Comune di Decimomannu (CA) fabbricato, vico Il Stazione, snc, Catasto Fabbricati sezione urbana, foglio 11 particella 1788, subalterno 10, piano t categoria C/6.

[REDACTED]

[REDACTED]



Sulla base del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari alla data del 18/01/2024 e per il ventennio anteriore si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Provenienze

A)

Si premette che l'immobile Assemini Foglio 25 Particella 3534 Subalterno 1 è stato edificato su ente urbano derivato dalla soppressione del terreno Foglio 25 Particella 826

- [REDACTED] a quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Assemini Foglio 3534 Sub. 1 è pervenuta per atto di compravendita del 08/11/2007 Numero di repertorio 69473/23192 Notaio [REDACTED] trascritto il 16/11/2007 nn. 45564/30051 da potere di [REDACTED]
- [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà del terreno Assemini Foglio 25 Particella 826 è pervenuta per atto di compravendita del 23/02/2005 Numero di repertorio 64446/20068 Notaio [REDACTED] trascritto il 05/03/2005 nn. 7829/5254 da potere di [REDACTED]

Si segnala atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 02.03.2007 Numero di repertorio 68437/22408 Notaio [REDACTED] trascritto il 14/03/2007 nn. 10943/7345 da [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà su Assemini Foglio 25 Particella 826, Assemini Foglio 25 Particella 3534, Particella 3535, Particella 3536, Monastir Foglio 7 particella 725, Monastir Foglio 9 Particella 530

A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sopra descritto è pervenuta per atto compravendita dell'11/08/1977 Notaio [REDACTED] trascritto il 22/08/1977 nn. 13320/11204 da potere di [REDACTED] Nato il 06/11/1908 a ASSEMINI (CA)

B)

[REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Decimomannu Foglio 14 Particella 714 Sub. 54 Particella 714 Sub. 47 è pervenuta per atto di compravendita del 18/01/2000 Numero di repertorio 95029 Notaio [REDACTED] trascritto il 21/01/2000 nn. 1579/995 da potere di [REDACTED]

c)

Si premette che gli immobili Decimomannu Foglio 11 Particella 1788 Subalterni 10-13 sono stati generati dalla soppressione dell'immobile Foglio 11 Particella 1788 Subalterno 1

[REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Decimomannu Foglio 11 Particella 1788 Sub. 13 Particella 1788 Sub. 10 è pervenuta per atto di compravendita del 02/07/2012 Numero di repertorio 126420/39962 Notaio [REDACTED]

[REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Decimomannu Foglio 11 Particella 1788 Sub. 13 Particella 1788 Sub. 10 è pervenuta per atto di compravendita del 02/07/2012 Numero di repertorio 126419/39961 Notaio [REDACTED] trascritto il 10/07/2012 nn. 18393/14583 da potere di [REDACTED]

A [REDACTED] la quota pari a 3/8 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile Decimomannu Foglio 11 Particella 1788 Sub. 1 è pervenuta per atto di compravendita del 29/04/2009 Numero di repertorio 22953/8651 Notaio [REDACTED] trascritto il 14/05/2009 nn. 14562/10343 da potere di [REDACTED]

A [REDACTED] a quota pari a 1/4 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Decimomannu Foglio 11 Particella 1788 Sub. 1 è pervenuta per successione, in morte di [REDACTED]

registrata il 20/12/2006 al Numero di repertorio 88/207 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 16/04/2007 ai nn. 15769/10501 devoluta per legge

Risulta trascritta in data 02/05/2013 ai nn. 10744/8407 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED]

[REDACTED] nascente da atto Notaio [REDACTED]

Risulta trascritta in data 02/05/2013 ai nn. 10745/8408 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED] da parte dell'erede [REDACTED] nascente da atto Notaio [REDACTED]

In riferimento alla provenienza in capo a [REDACTED] si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile sopra descritto

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE NN. 9857/7513 DEL 27/02/2002 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE DEL 21/02/2002 Numero di repertorio 2428 emesso da TRIBUNALE ORDINARIO CAGLIARI Sede CAGLIARI

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Grava su Decimomannu Foglio 14 Particella 714 Sub. 54 Particella 714 Sub. 47

ISCRIZIONE NN.14055/2037 del 24/032006 IPOTECA VOLONTARIA, nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 21/03/2006 Numero di repertorio 66758/21366 Notaio [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale euro 600.000,00 Totale euro 1.200.000,00 durata 20 anni

Grava su Assemini Foglio 25 Particella 1309 con unità precedente identificata da Foglio 25 Particella 273/A, Assemini Foglio 25 Particella 826

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 3132 DEL 16/05/2007 derivante da riduzione di somma

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 3133 DEL 16/05/2007 derivante da erogazione a saldo

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 3135 DEL 16/05/2007 derivante da restrizione di beni (non pertinente)

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 19743/3134 DEL 16/05/2007 derivante da frazionamento in quota del 13/04/2007 Notaio [REDACTED]

Foglio 25 Particella 3534 Subalterno 1 quota n. 1 166.000,00 montante di euro 332.000,00

Foglio 25 Particella 3534 Subalterno 3 quota n. 1 di euro 90.000,00 montante di euro 180.000,00

Foglio 25 Particella 3534 Subalterno 4 quota n. 1 di euro 80.000,00 montante euro 160.000,00

Foglio 25 Particella 3534 Subalterno 6 quota n. 1 di euro 90.000,00 montante euro 180.000,00

Foglio 25 Particella 3534 Subalterno 8 quota n. 1 di euro 128.000,00 montante euro 256.000,00

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 6023 DEL 10/10/2007 derivante da restrizione di beni

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 2149 DEL 19/07/2019 derivante da restrizione di beni

Comunicazione n° 3760 del 06-11-2012 di estinzione parziale avvenuta il 11-09-2007. Cancellazione in data 06-11-2012 (non pertinente)

Comunicazione n° 4791 del 18-12-2015 di estinzione parziale avvenuta il 26-11-2015. Cancellazione eseguita in data 28-12-2015 (non pertinente)

Comunicazione n° 1947 del 13-06-2019 di estinzione parziale avvenuta il 29-05-2019. Cancellazione parziale eseguita in data 01-07-2019 (non pertinente)

ISCRIZIONE NN. 9924/1253 del 13/04/2016 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 12/04/2016 Numero di repertorio 2543/2516 emesso da [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale euro 273.354,74 Totale euro 546.709,48

Grava su Decimomannu Foglio 14 Particella 714 Sub. 54 Particella 714 Sub. 47, Assemini Foglio 25 Particella 3534 Sub. 1, Decimomannu Foglio 11 Particella 1788 Sub. 13 Particella 1788 Sub. 10

ISCRIZIONE NN. 15787/2243 del 05/06/2017 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 21/07/1997 Numero di repertorio 66164/1997

Notaio [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale euro 490.634,05 Totale euro 1.226.585,14 durata 15 anni

Grava su Decimomannu foglio 14 Particella 714 Sub. 54 con unità precedente identificata da Foglio 14 Particella 505 Foglio 14 Particella 514, Decimomannu Foglio 14 Particella 714 Sub. 47 con unità precedente identificata da Foglio 14 Particella 505 Foglio 14 Particella 514

ISCRIZIONE NN. 25933/3785 DEL 06/09/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 26/06/2019 Numero di repertorio 1165/2019 emesso da TRIBUNALE ORDINARIO Sede CAGLIARI

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale euro 51.029,21
Totale euro 75.000,00

Grava su Assemini Foglio 25 Particella 3534 Sub.1, Decimomannu Foglio 11 Particella 1788 Sub. 13 Particella 1788 Sub. 10, Decimomannu Foglio 14 Particella 714 Sub. 54 Particella 714 Sub.47, Assemini Foglio 30 Particella 1823 Sub. 5 Particella 1823 Sub. 3 Particella 1823 Sub. 8, Assemini Foglio 32 Particella 1280, Muravera Foglio 40 Particella 3567 Particella 3569, Assemini Foglio 25 Particella 1122

TRASCRIZIONE NN. 25934/19640 del 06/09/2019 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/07/2019 Numero di repertorio 4390/2019 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede CAGLIARI

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Grava su Assemini Foglio 25 Particella 3534 Sub. 1

TRASCRIZIONE NN. 1402/1099 del 18/01/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24/03/2022 Numero di repertorio 1469 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI CAGLIARI Sede CAGLIARI

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Grava su Assemini Foglio 25 Particella 3534 Sub. 1 Decimomannu Foglio 11 Particella 1788 Sub. 10 Particella 7188 Sub. 13 Decimomannu Foglio 14 Particella 714 Sub. 47 Particella 714 Sub. 54

STORIA CATASTALE

Catasto fabbricati di ASSEMINI (CA) Foglio 25 Particella 3534 Sub. 1 Natura C1 Classe 8 Consistenza 121 mq.

Totale: 160 mq. Totale escluse aree scoperte 160 mq. Rendita catastale Euro 2.074,71
Indirizzo VIA SACCO Piano 1 in ditta a: [REDACTED]

proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 22/03/2007

Dati derivanti da: Variazione del 20/03/2007 Pratica n. CA0222859 in atti dal 22/03/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.27676.1/200/) – Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/03/2008 Pratica n. CA0166664 in atti dal 22/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8038.1/2008) – Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Catasto fabbricati di DECIMOMANNU (CA) Foglio 14 Particella 714 Sub. 47 natura C6 Classe 1 Consistenza 14 mq. Totale: 16 mq Totale escluse aree scoperte 16 mq. Rendita catastale euro 24,58 Indirizzo VIA SAN GIACOMO Piano S1

In ditta a: [REDACTED]

proprietà 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 01/12/1998 (n. B03631.4/1998)

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Catasto fabbricati di DECIMOMANNU (CA) Foglio 14 Particella 714 Sub. 54 Natura A3 Classe 3 Consistenza 3 vani Totale: 70 mq. Totale escluse aree scoperte 68 mq. Rendita catastale euro 170,43 indirizzo VIA SAN GIACOMO Piano 2

In ditta a: [REDACTED]

proprietà 1/1

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Catasto fabbricati di DECIMOMANNU (CA) Foglio 11 Particella 1788 Sub. 10 Natura C6 Classe 1 Consistenza 13 mq. Totale: 13 mq Totale escluse aree scoperte 13 mq Rendita catastale euro 22,83 Indirizzo VICO SECONDO DI VIA STAZIONE n. 7 Piano T

In ditta a: [REDACTED]

proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/06/2012 in atti dal 01/06/2012 (n.013813/2012)
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2016 in atti dal 08/03/2016 (n. 009635/2016)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/06/2012 Pratica n. CA0206287 in atti dal 01/06/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 13813.1/2012) – Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/06/2013 Pratica n. CA0112871 in atti dal 01/06/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15426.1/2013) – Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Catasto fabbricati di DECIMOMANNU (CA) foglio 11 Particella 1788 Sub. 13 natura F3 Indirizzo VICO SECONDO DI VIA STAZIONE n. 7 Piano1

In ditta a: [REDACTED]

proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2016 in atti dal 08/03/2016 (n. 009638/2016)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/06/2012 in atti dal 01/06/2012 (n. 013813/2012)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/06/2012 pratica n. CA0206287 in atti dal 01/06/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 13813.1/2012)

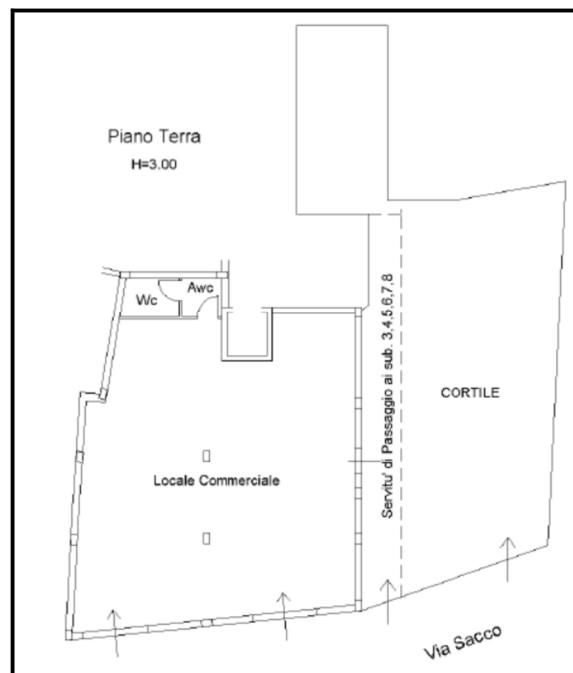
Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione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

Nel periodo compreso tra fine aprile e i primi di maggio del 2024 è stato effettuato l'accesso al catasto telematico, ottenendo le visure storiche, l'estratto di mappa e le planimetrie.

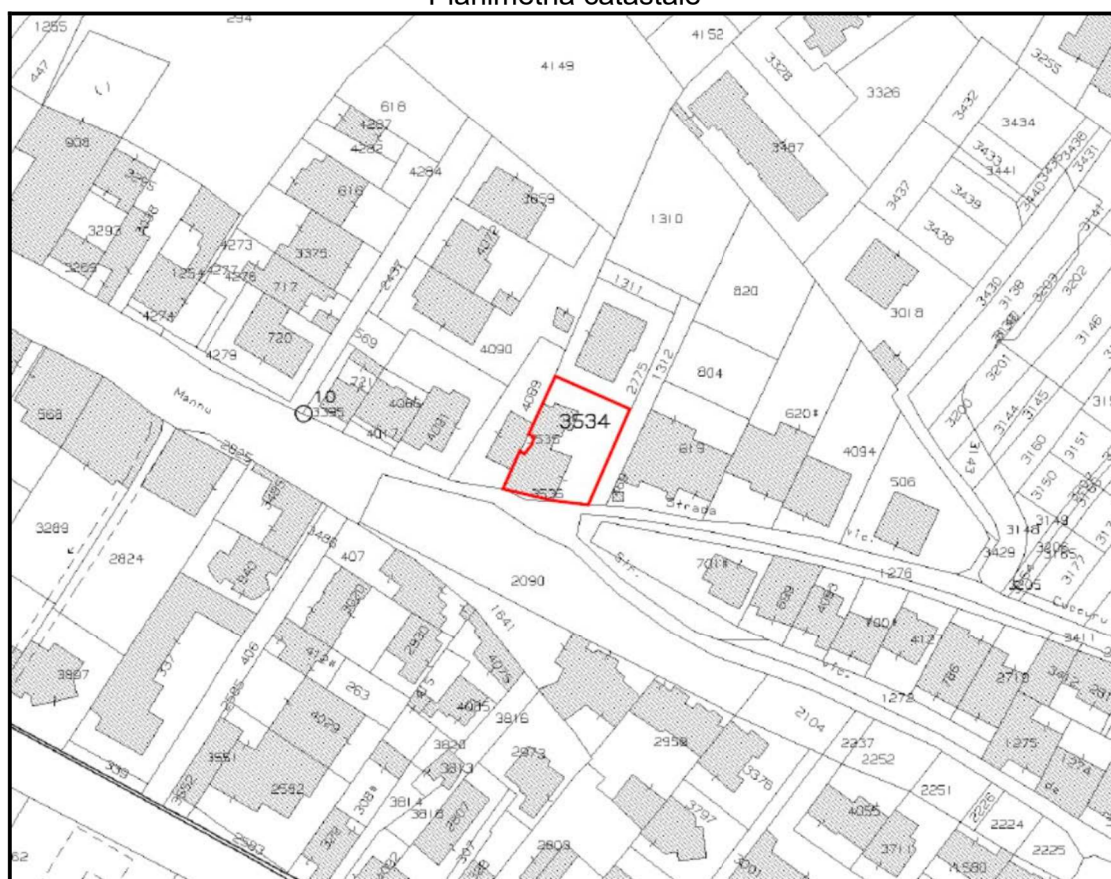
Per comodità d'ora in avanti le unità immobiliari verranno definite nel seguente modo:

Unità n° 1

Comune di Assemini (CA), via Sacco snc, distinto al NCEU nel Foglio 25 mappale 3534, sub 1, cat C/1 (negozi e botteghe, etc), classe 8, consistenza 121 mq, superficie catastale 160 mq, piano T.



Planimetria catastale



Estratto di mappa

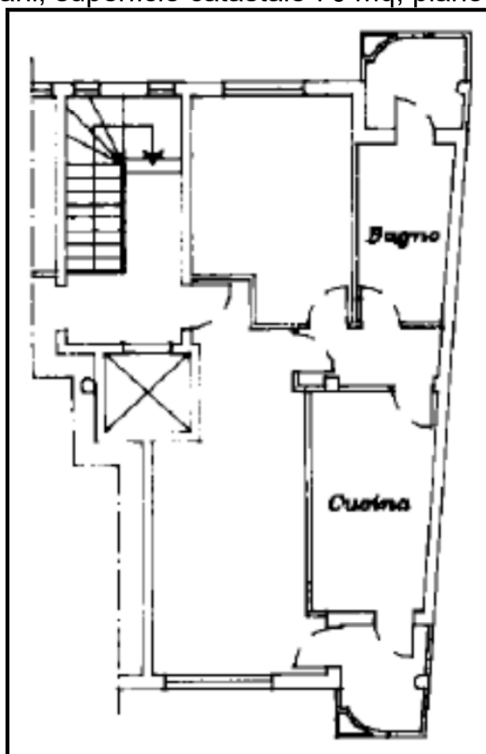
Unità n° 2

- Comune di Decimomannu (CA), via San Giacomo snc, distinto al NCEU nel Foglio 14 mappale 714, sub 47, cat C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 16 mq, piano T.

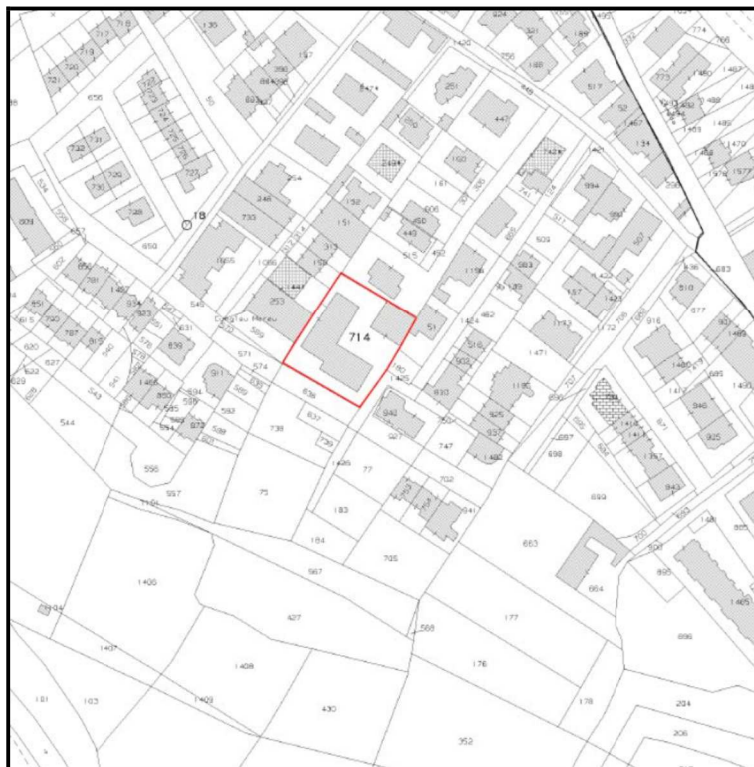


Planimetria catastale

- Comune di Decimomannu (CA), via San Giacomo snc, distinto al NCEU nel Foglio 14 mappale 714, sub 54, cat A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 70 mq, piano 2.



Planimetria catastale



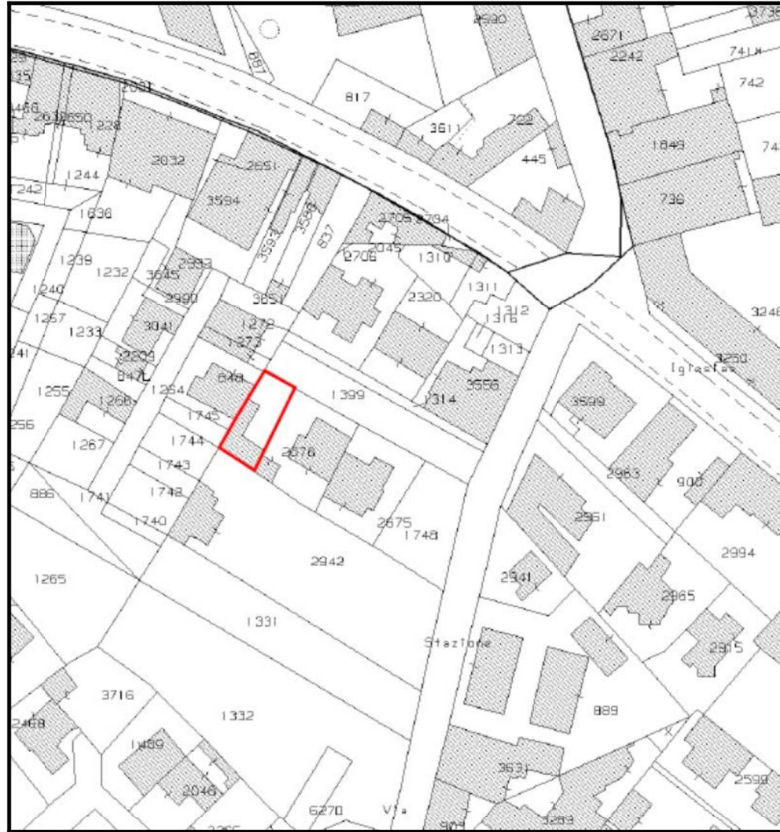
Estratto di mappa

Unità n° 3

- Comune di Decimomannu (CA), vico Il via Stazione n° 7, distinto al NCEU nel Foglio 11 mappale 1788, sub 10, cat C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, piano T.



Planimetria catastale



Estratto di mappa

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale ove non risultante dalla documentazione in atti segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Non essendo stati depositati gli atti di provenienza, è stata presentata una richiesta di accesso agli atti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari e presso l'archivio Notarile di stato di Cagliari, in data 29/05/2024 è stata scaricata/ritirata una copia cartacea degli atti di compravendita relativi alle unità.

Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Non pertinente.

3.3. Punto 3

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3.3.1. Descrizione del complesso Edilizio

Unità 1

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nella via Sacco angolo C.so America n° 71 nel Comune di Assemini, al piano terra del maggior fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, il cui collegamento verticale è garantito dal corpo scale e da un ascensore e con l'accesso che avviene attraverso un ingresso pedonale e/o uno carrabile in posizione laterale rispetto all'immobile oggetto di esecuzione. L'edificio è realizzato con struttura in cls armato (travi e pilastri) e chiusure in muratura.

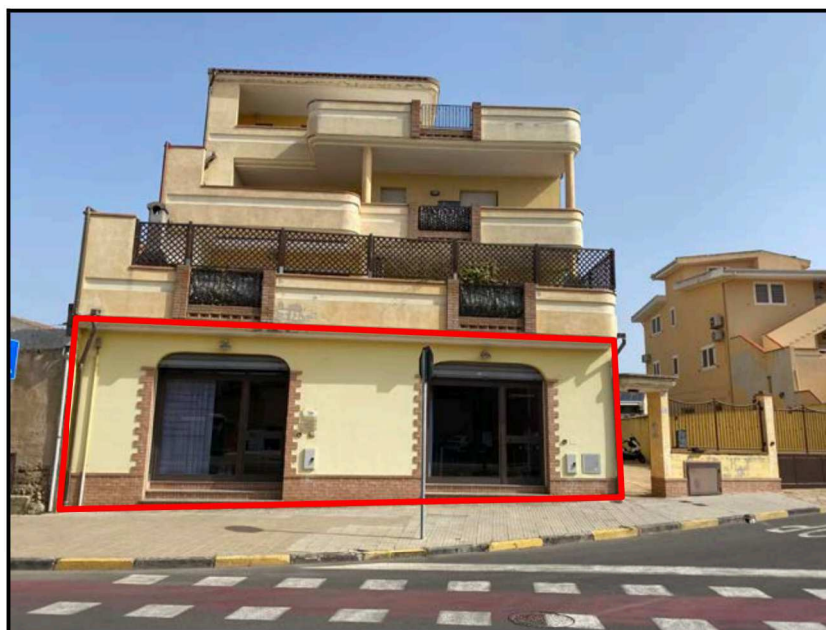
Per poter accedere all'immobile è necessario superare un piccolo dislivello con dei gradini. Una volta dentro ci si trova in una stanza attrezzata a ufficio e in fondo l'anti bagno e il bagno. Nella parete destra, per chi entra nell'ufficio, c'è una porta che permette l'accesso in un'altra stanza, quest'ultima adibita a sala riunioni, in quest'ultima stanza è possibile accedere sia dalla strada che da un ingresso laterale che si affaccia su un area cortilizia, laterale rispetto al fabbricato. L'immobile si presenta in buono stato, l'unico problema riscontrato, riguarda alcuni segni di umidità in prossimità della vetrata relativa alla sala conferenze/riunioni e nel soffitto dell'altra stanza, probabilmente legato a delle infiltrazioni di acqua piovana dalla terrazza sovrastante. Attualmente l'immobile viene utilizzato come studio tecnico d'ingegneria e vengono inoltre svolti corsi sulla sicurezza. Per quanto riguarda gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e le vetrine che si affacciano sul C.so America hanno il cassonetto di contenimento per la serranda. Per quanto riguarda le finiture, gli intonaci sono di tipo civile, i pavimenti in gres porcellanato e il rivestimento del bagno e dell'antibagno pure (h = 220 cm).

Per quanto riguarda gli impianti; sono presenti due pompe di calore tipo split poste a soffitto, uno per stanza. Nel bagno è presente una ventola di aspirazione e un boiler per l'acqua calda sanitaria.

E' presente un impianto telefonico, dati, tv e satellitare.



- Localizzazione dell'immobile su immagine satellitare -



- Individuazione dell'unità 1 -

Unità 2

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte del maggior fabbricato con accesso dalla via Tirso 11. All'interno del lotto sono presenti due fabbricati; uno con pianta a forma di elle, che si sviluppa in parte lungo la via Tirso e parte perpendicolare a essa, l'altro, isolato a base quadrata, ha l'accesso dalla via San Giacomo, ma anche dal cortile condominiale. Probabilmente all'epoca della costruzione la via Tirso non era ancora stata realizzata. L'immobile di cui sopra si trova nell'edificio che si attesta sulla via Tirso, un

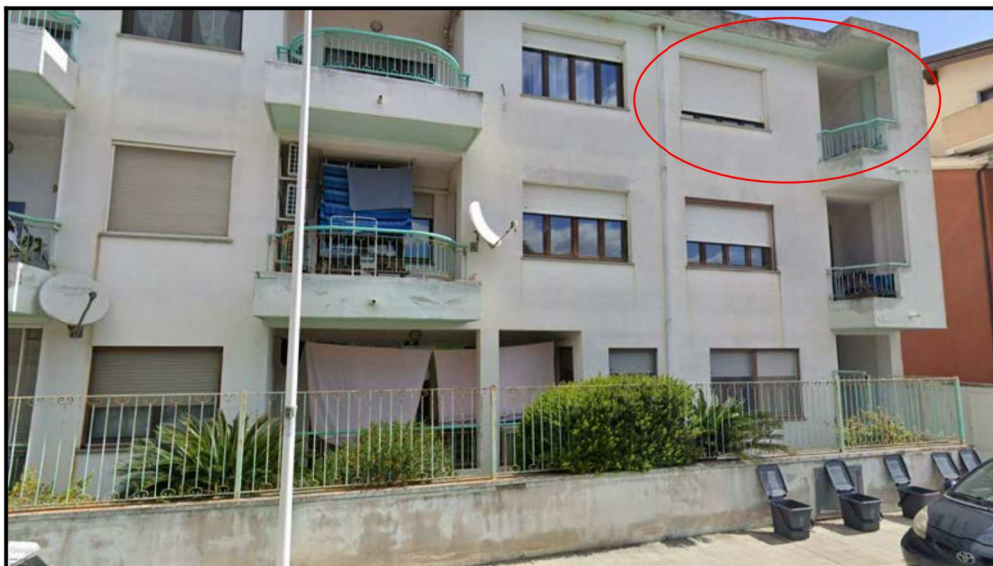
appartamento posto al secondo piano (sub 54) e un posto auto nel piano interrato (sub 47) sempre con accesso dalla via Tirso. All'interno del lotto è presente un giardino con delle siepi e delle piante oltre il camminamento che garantisce l'accesso ai due edifici. La struttura è del tipo intelaiata in cls armato, solai in latero cemento e il collegamento verticale garantito da una scala e un ascensore non funzionante.

L'appartamento situato al secondo piano, per chi sale le scale, si trova sulla sinistra ed è così composto: come si entra è presente un ingresso soggiorno - pranzo con angolo cottura da cui è possibile accedere a un balcone che si affaccia sulla via Tirso, davanti all'ingresso si accede al disimpegno da cui poi è possibile accedere a una camera matrimoniale posta sulla sinistra così come il bagno da cui è possibile accedere al secondo balcone che si affaccia sul cortile interno, mentre sul lato destro del corridoio, di fronte al bagno è presente un'altra stanza da letto (singola) da cui è possibile accedere al primo balcone. Non sono stati riscontrati problemi di alcun tipo, lo stato di conservazione è compatibile con l'età dell'immobile (fine anni novanta).

E' presente un impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia utilizzata anche per la fornitura dell'acqua calda sanitaria, collegata ad una bombola di gas posta nel balcone. Non esiste l'impianto di condizionamento. Nella parete attrezzata ad angolo cottura è presente un rivestimento in piastrelle così come in tutte le pareti del bagno. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc di tipo leggero, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è blindato. Il posto auto è posto al piano interrato, ed è raggiungibile mediante le scale interne e l'ascensore (non funzionante) e la rampa di accesso. E' identificato catastalmente come sub 47, risulta il secondo stallo sulla destra per chi scende la rampa.



- Localizzazione dell'immobile su immagine satellitare -



- Individuazione dell'unità 2 sub 54 -



- Individuazione dell'unità 2 sub 47 -

Unità 3

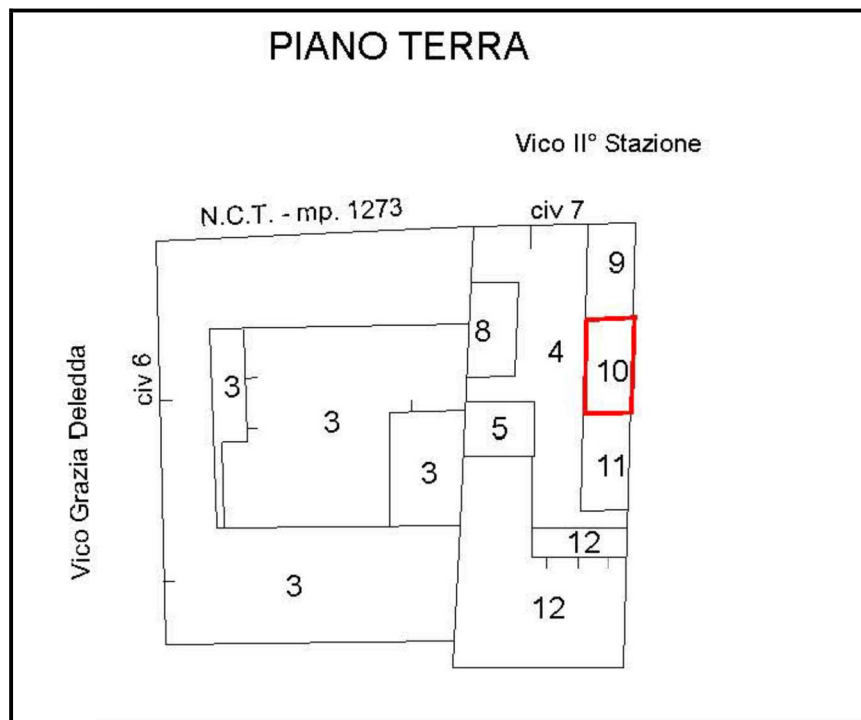
L'immobile fa parte del maggior fabbricato con accesso dal vico Il Stazione n° 7 nel Comune di Decimomannu. In particolare si tratta di un area di parcheggio posta al piano terra del cortile. Non essendo evidenziati gli stalli non è stato possibile individuare l'area di pertinenza con esattezza. Utilizzando l'elaborato planimetrico risulta essere il secondo stallo sulla sinistra.



- Individuazione dell'unità 3 sub 10 -

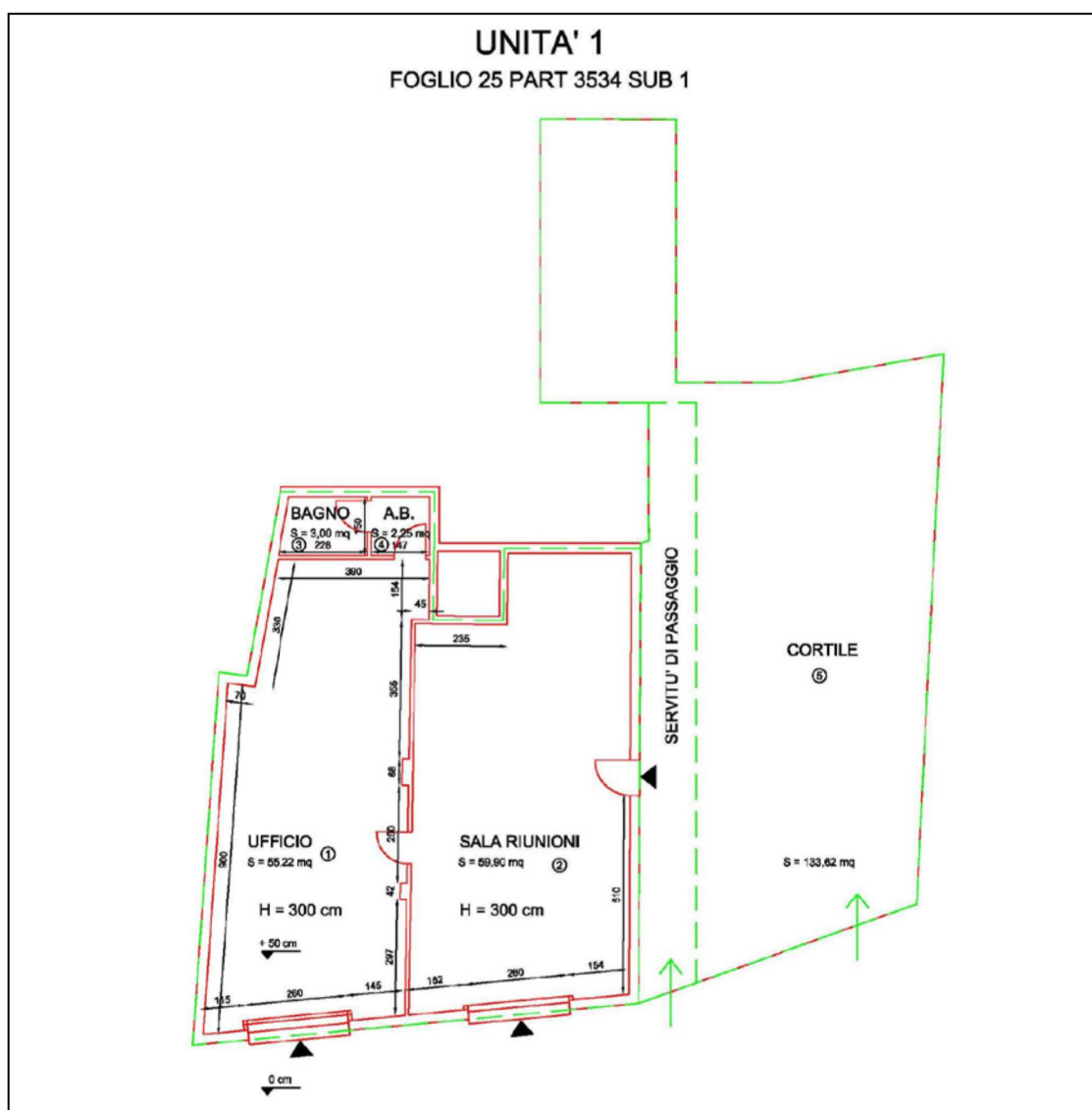


- Individuazione dell'unità 3 sub 10 -



Superfici calpestabili unità 1

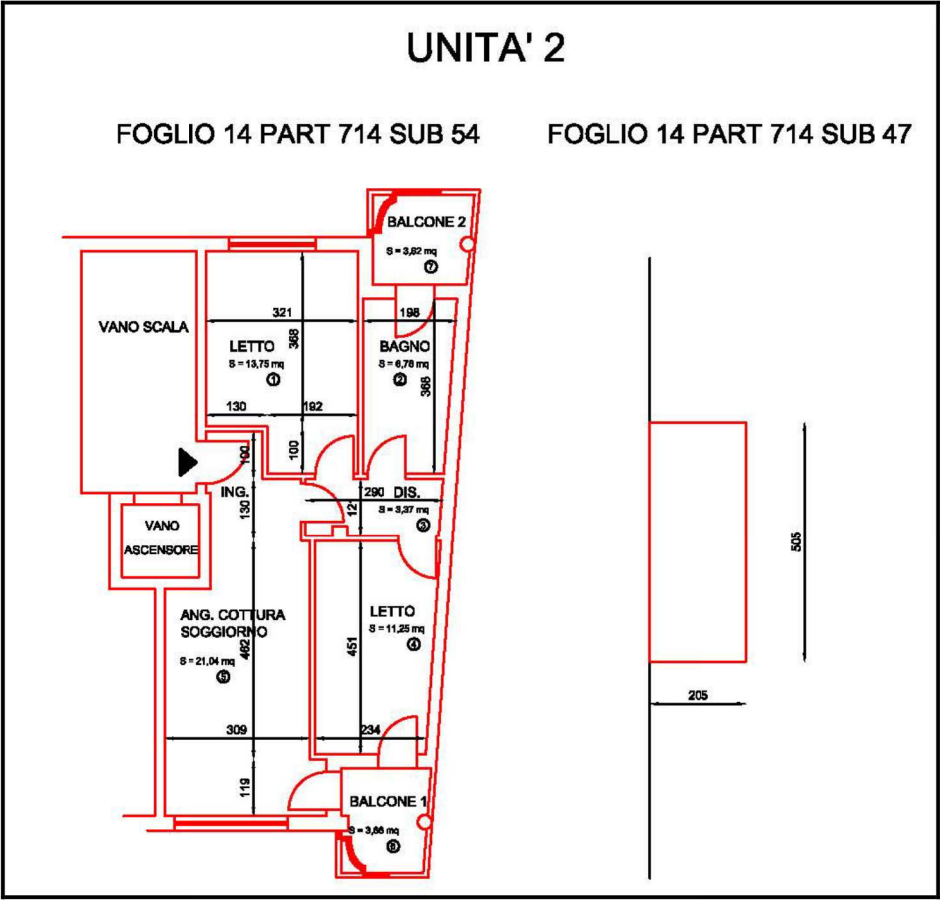
FOGLIO 25 PART 3534 SUB 1				
UNITA'	PIANO	ID	DESCRIZIONE	SUP [mq]
1	TERRA	1	UFFICIO	55,22
		2	SALA RIUNIONE	59,9
		3	BAGNO	3,00
		4	ANTI BAGNO	2,25
		5	CORTILE E SERV	133,62
		TOTALE		253,99



Superfici calpestabili unità 2

FOGLIO 14 PART 714 SUB 54				
UNITA'	PIANO	ID	DESCRIZIONE	SUP [mq]
2	SECONDO	1	LETTO	13,75
		2	BAGNO	6,78
		3	DIS.	3,37
		4	LETTO	11,25
		5	ANG COTT-SOG	21,04
		TOTALE		56,19
		6	BALCONE 1	3,66
		7	BALCONE 2	3,62
		TOTALE		7,28

FOGLIO 14 PART 714 SUB 47				
UNITA'	PIANO	ID	DESCRIZIONE	SUP [mq]
2	INTERRATO	1	STALLO PARK	10,35
		TOTALE		10,35



- Pianta Piano Secondo e Interrato -

Superfici calpestabili unità 3

FOGLIO 11 PART 1788 SUB 10				
UNITA'	PIANO	ID	DESCRIZIONE	SUP [mq]
3	TERRA	1	STALLO PARK	13,00
		TOTALE		13,00

3.4. Punto 4

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; 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;

Nell'atto di pignoramento immobiliare non è presente una descrizione degli immobili ma l'identificazione catastale.

Gli immobili da sottoporre a espropriazione sono tre, uno situato nel Comune di Assemini e gli altri due nel Comune di Decimomannu e si riportano di seguito, così come indicati nell'atto di pignoramento:

quota 1/1 del diritto di proprietà facente capo a [REDACTED]

A) Comune di Assemini (CA), negozio in Corso America n° 71, angolo via Sacco, piano T, mq 121, foglio 25 particella 3534 subalterno 1 categoria C/1;

B) Comune di Decimomannu (CA), abitazione di tipo civile, via San Giacomo snc, catasto fabbricati sezione urbana, foglio 14 particella 714 subalterno 54, piano 2, categoria A/2;

C) Comune di Decimomannu (CA), fabbricato, via San Giacomo snc, catasto fabbricati, foglio 14 particella 714 subalterno 47, piano T, categoria C/6;

D) Comune di Decimomannu (CA), fabbricato, vico Il Stazione snc, catasto fabbricati, foglio 11 particella 1788 subalterno 10, piano T, categoria C/6;

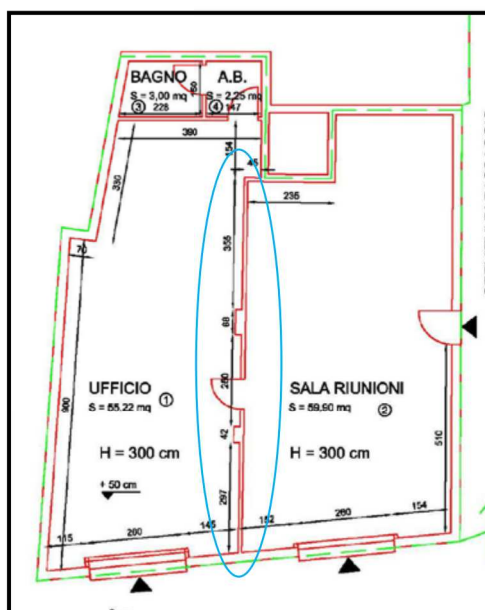
Per quanto riguarda gli immobili B e C, la notazione catastale riporta l'indirizzo presente all'epoca dell'accatastamento degli immobili, in quanto l'ingresso attuale avviene dalla via Tirso n° 11, strada di piano realizzata successivamente.

L'immobile identificato con la lettera E non è di proprietà della società esecutata e pertanto su disposizione del G.E. non viene presa in considerazione.

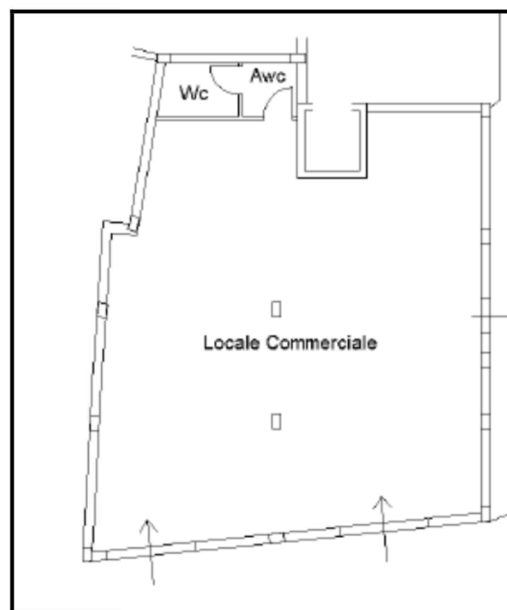
3.5. Punto 5

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

L'unità n° 1 è difforme da come rappresentata nella planimetria catastale, infatti nello stato di fatto sono presenti due ambienti oltre bagno e antibagno mentre catastalmente è presente un unico ambiente oltre bagno e antibagno.

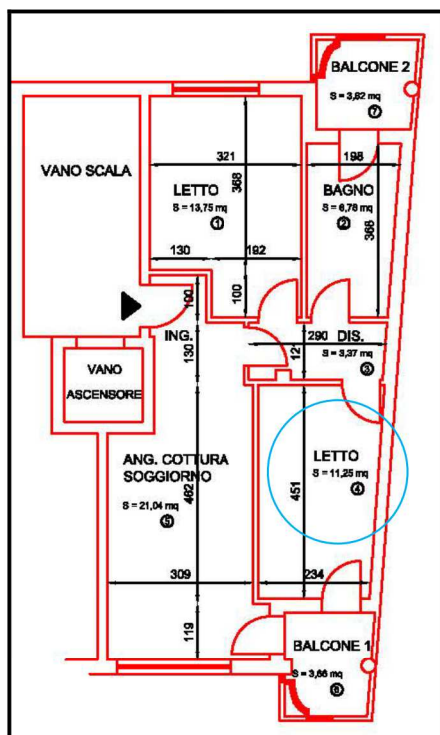


STATO DI FATTO

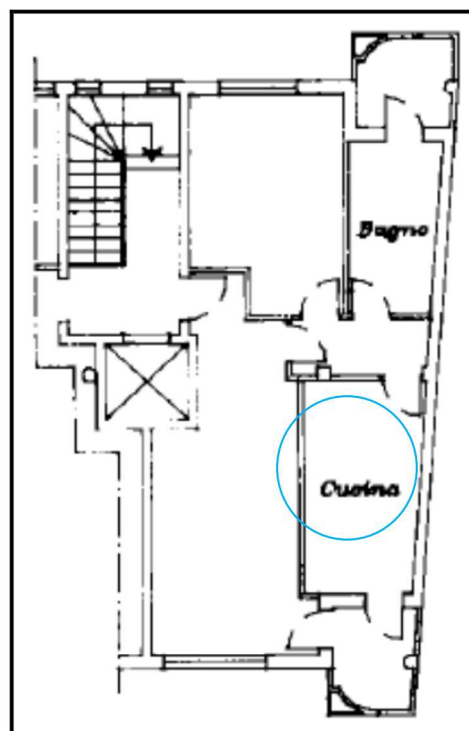


PLANIMETRIA CATASTALE

L'unità n° 2 ha un ambiente con una destinazione diversa, in particolar modo, quella che viene indicata come cucina nella realtà è una stanza, sembrerebbero non essere presenti neanche gli attacchi degli impianti.



STATO DI FATTO



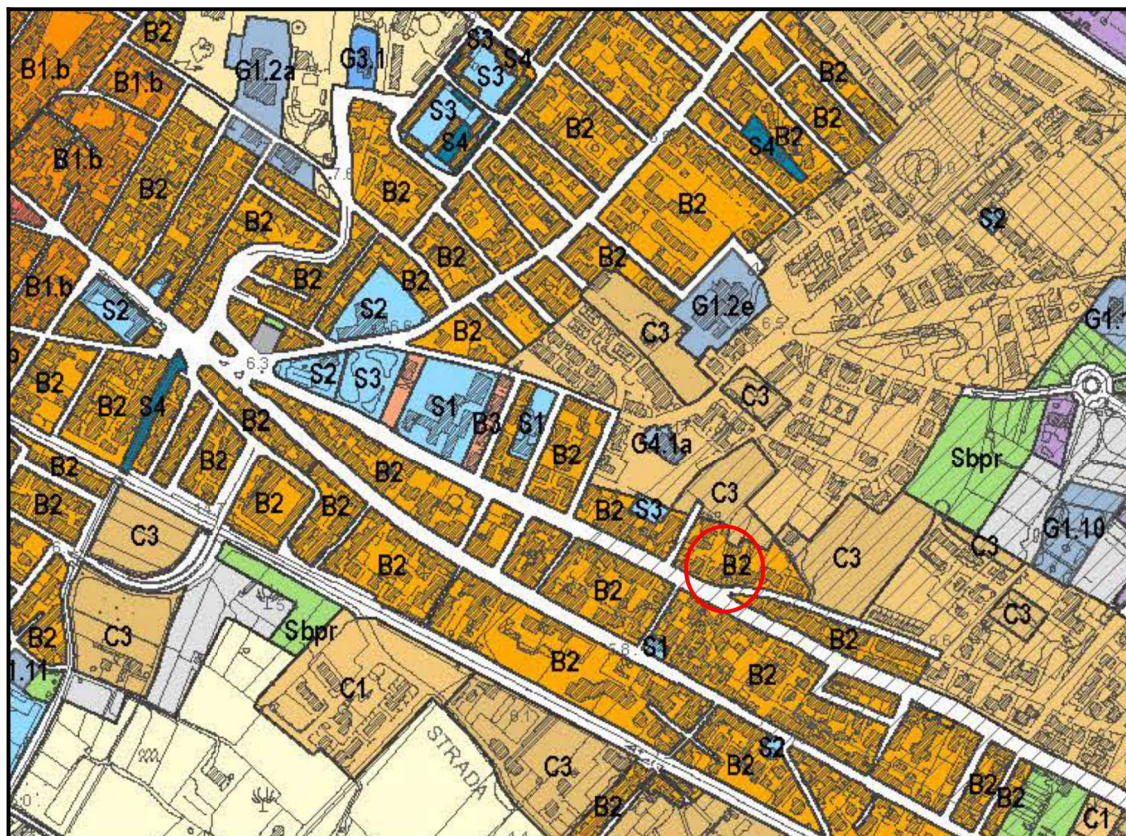
PLANIMETRIA CATASTALE

3.6. Punto 6

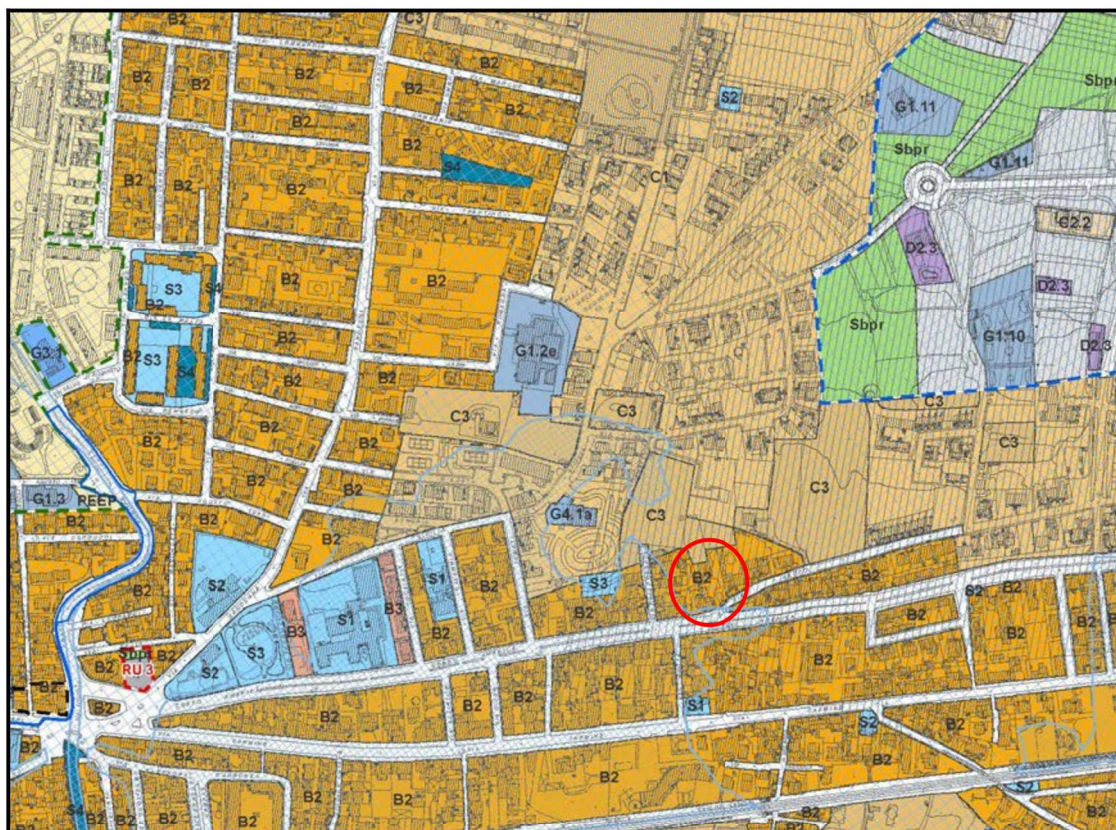
Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

UNITA' 1

L'immobile ricade nella zona omogenea B (completamento residenziale) e più esattamente nella sottozona B2 (Aree da completare e/o riqualificare), come si evince dall'elaborato relativo alla pianificazione vigente (tavola a5 I/IV – dic / 2014).



Stralcio P.U.C. – Disciplina urbanistica del territorio comunale di Assemini

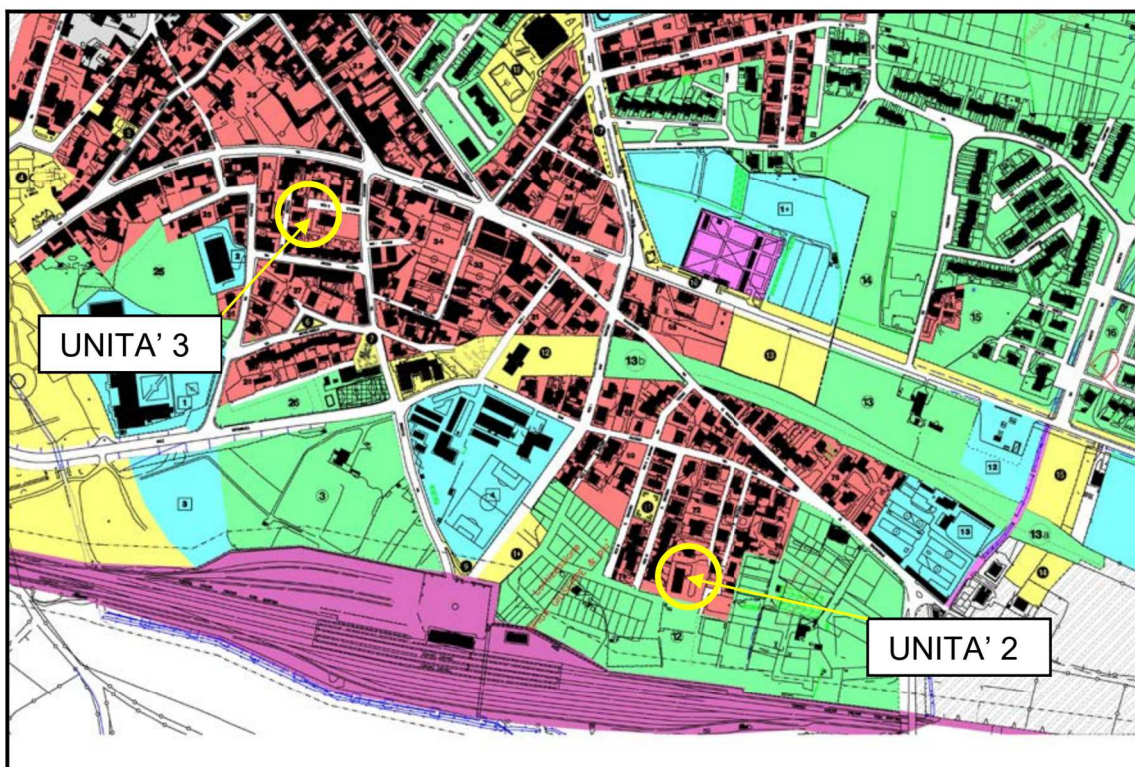


Stralcio P.U.C. – Sovrapposizione pericolosità idrogeologica e disciplina urbanistica

Come si evince dall'ingrandimento, il fabbricato ricade in area di pericolosità moderata pericolosità del P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico), HI1.

UNITA' 2 - 3

Gli immobili ricadono nelle zone omogenee B (completamento residenziale), come si evince dall'elaborato relativo alla pianificazione vigente (tavola 2B – LUG / 2014).

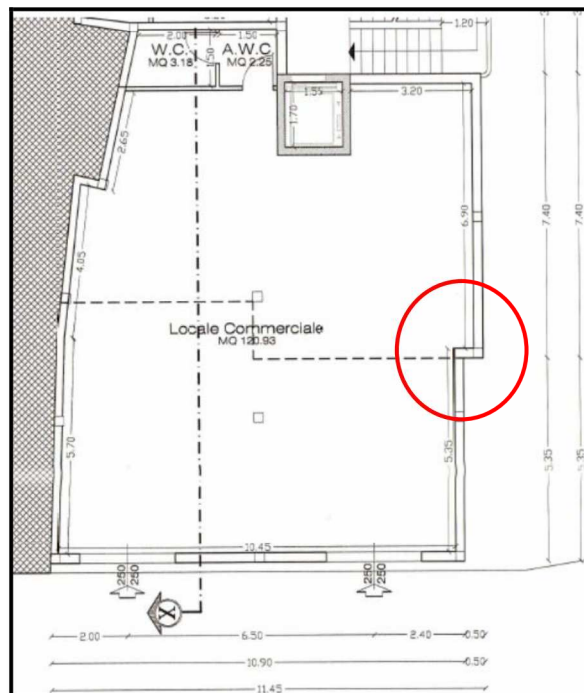


Stralcio P.U.C. – Zonizzazione area urbana PUC IN VARIANTE -

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

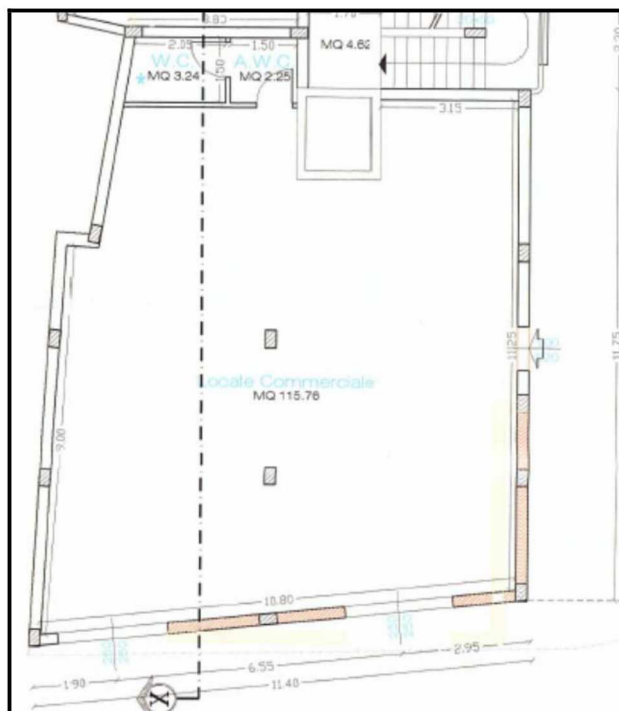
UNITA' 1

Il fabbricato è stato edificato dalla [REDACTED] in forza della C.E. n° 6 del 16 gennaio 2006, Pratica edilizia n° 42/2005.



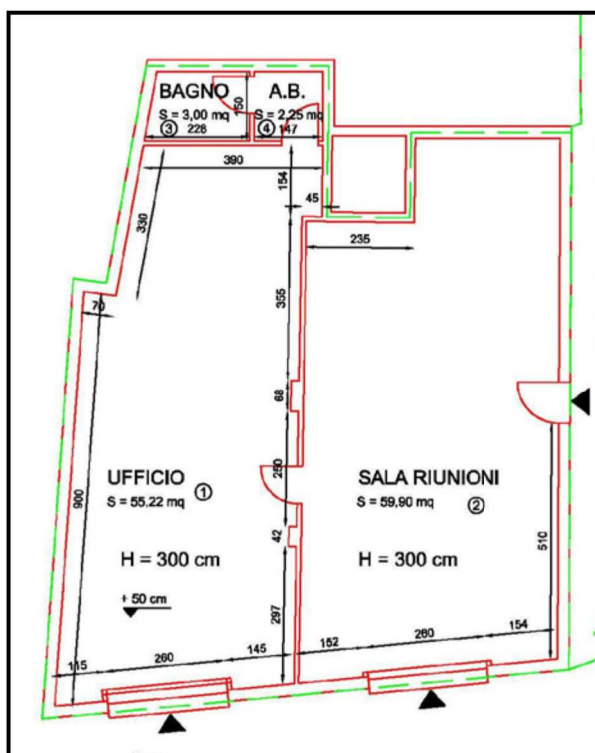
Pianta del piano terra

Successivamente, in data 16/08/2006 è stata presentata la domanda finalizzata all'ottenimento della concessione edilizia (n° 113 del 7/03/2007) relativa all'accertamento di conformità e variazione di destinazione d'uso parziale al piano terra, da uso direzionale a uso residenziale, del fabbricato da adibire a residenze e attività commerciale. Successivamente è stata rilasciata una autorizzazione (n° 42 del 2007), riguardante la posa in opera di una insegna e tre targhe. In data 29/11/2007 è stata giurata una perizia da parte [REDACTED] in cui effettuava una serie di dichiarazioni sull'edificio (prosciugatura dei muri, etc) e allegava i documenti necessari per richiedere il certificato di abitabilità, anche se il certificato vero e proprio non è presente agli atti.



Pianta del piano terra (progetto)

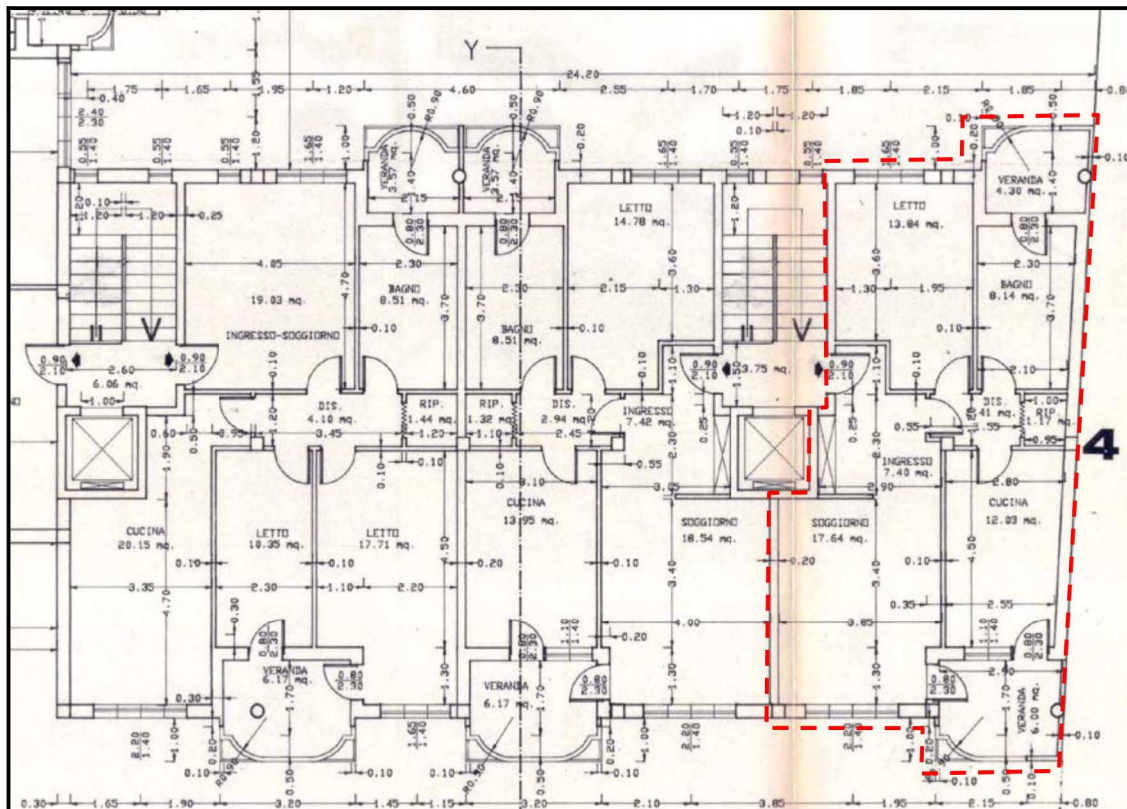
Con la variante sostanzialmente è stata variata la forma dell'edificio sul lato destro, quello che si affaccia sul cortile, e il cambio di destinazione d'uso parziale, immobile posto sul retro edificio, al piano terra. Attualmente il locale risulta diviso in due ambienti comunicanti mediante una porta.



Pianta del piano terra allo stato attuale

UNITA' 2

In data 27/03/1995 venne presentata domanda con prot. n° 310, per ottenere il rilascio della C.E. pe i lavori di costruzione di fabbricati plurifamiliari destinati a civile abitazione in via San Giacomo. In data 18/12/1995 venne rilasciata la concessione edilizia n° 71/95 e inizio dei lavori di costruzione il giorno 16/09/1996.



Pianta del secondo piano edificio B

Successivamente sono stati presentati due progetti per le varianti apportate ai fabbricati e il frazionamento della C.E. 71/95, e più precisamente con la pratica edilizia P.E. 283/98 sono state presentate le varianti riguardanti i fabbricati identificati con le lettere "A" e "B", e con la pratica edilizia P.E. 291/98 sono state presentate le varianti riguardanti il fabbricato identificato con la lettera "C", i progetti allegati a queste due pratiche edilizie sono stati approvati dall'Amministrazione, mentre le relative concessioni edilizie non sono mai state ritirate dal committente.

Nell'intervento sono stati previsti due corpi di fabbrica, uno con forma a "L" con lato indicato negli elaborati con la lettera "A", disposto in maniera perpendicolare alla via Tirso, l'altro lato indicato con la lettera "B" disposto lungo la via Tirso, il secondo corpo di fabbrica indicato dalla lettera "C" è stato previsto distanziato dal primo, edificato con un lato in aderenza con un fabbricato esistente. Tutti i fabbricati sono stati previsti con un livello interrato destinato a autorimessa, e tre livelli fuori terra per le unità immobiliari destinate a civile abitazione.

[illegible]

Firmato Da: MASALA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b30e6ba5cfecae297e3f7f6fe3edd98

Sempre nella stessa pratica era previsto il completamento degli interventi non ultimati e previsti nel progetto di variante del 1998.

Per quanto riguarda i livelli fuori terra, le unità immobiliari realizzate, rimangono sempre strutturate in trivani, quadrivani e pentavani, negli appartamenti dove è previsto l'angolo cottura, questi sono dotati di un sistema di aspirazione dei fumi, la superficie delle finestre e/o delle portefinestre è pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento del locale dove sono poste.

Nel marzo del 2021 è stata presentata una pratica presso il SUAPE (pratica-92104040926-03032021-0834.280299) riguardante la dichiarazione di abitabilità con tutta la documentazione a corredo e una SCIA VVF per l'installazione di un serbatoio del gas e del relativo impianto di distribuzione. All'interno della pratica esiste anche una ricevuta relativa alla dichiarazione di abitabilità dell'immobile con esclusione di alcuni subalterni (9,28,54). Pertanto l'appartamento oggetto di esecuzione, il sub 54, non possiede l'abitabilità in quanto escluso dalla dichiarazione di cui sopra perché sprovvisto dei documenti necessari all'ottenimento della stessa.

Infine a novembre 2022 è stato presentato un progetto per la riduzione del contenimento dei consumi energetici con pratica SUAPE (pratica-92104940926-10112022-1657.548532).

UNITA' 3

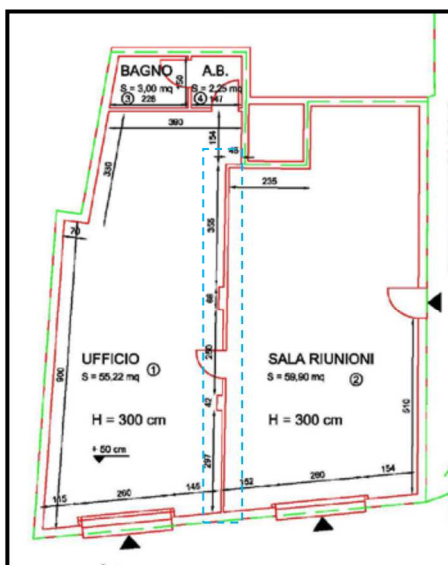
In data 30/11/2011 è stata presentata una domanda (prot n° 11759) finalizzata all'ottenimento della concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di variante e nuova costruzione di fabbricati ad uso civile abitazione siti in vico Il Stazione. In data 26/04/2012 è stata rilasciata la C.E. n° 12/12 (pratica ed. n° 149/11). I lavori di costruzione sono iniziati il 2/5/2012. In data 17/03/2016 è stato rilasciato il permesso di costruire n° 5/2016, riguardante varianti in corso d'opera. Non risulta agli atti nessun certificato di abitabilità.



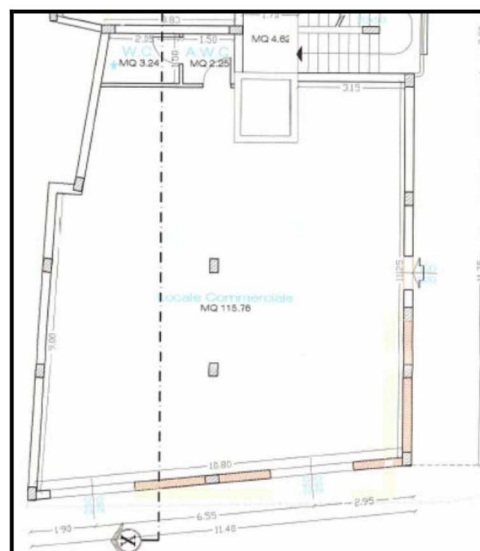
In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, **descrive** dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 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;

UNITA' 1

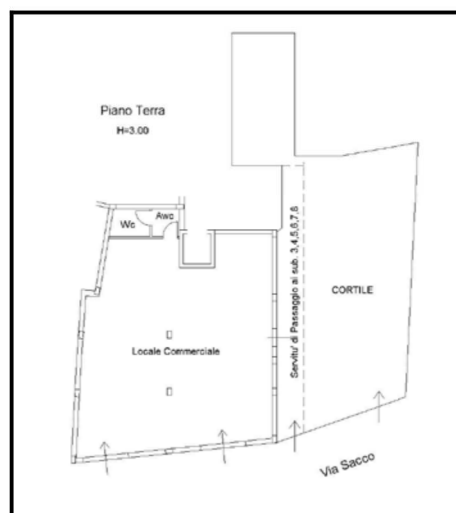
Come di evince dal confronto delle planimetrie di progetto, dello stato attuale e quella catastale, è presente una difformità. E' stato realizzato un tramezzo che divide in due ambienti quello che era unico. Non è chiara l'epoca di realizzazione della difformità.



Pianta del piano terra (stato attuale)



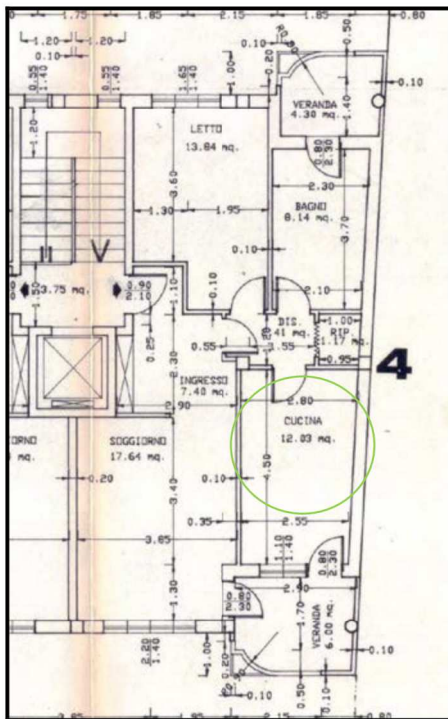
Pianta del piano terra (progetto)



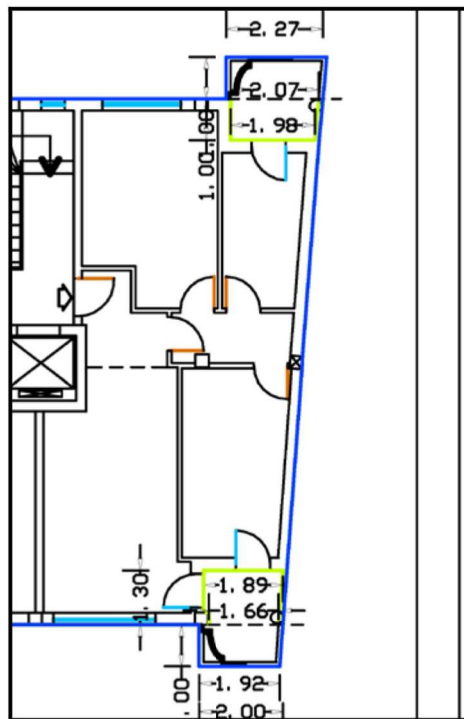
- Estratto planimetria catastale del piano rialzato -

UNITA' 2

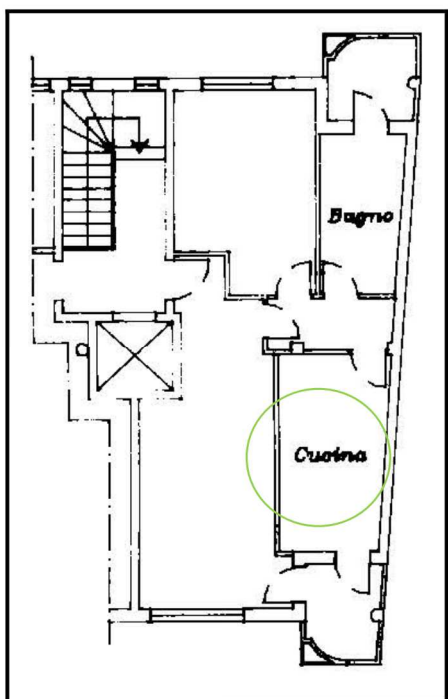
In questo appartamento le difformità riscontrate riguardano la diversa destinazione di un ambiente (cucina) che in realtà è una stanza e realizzato l'angolo cottura nel soggiorno. Questa difformità è stata superata con la pratica SUAPE del 2020 in quanto è stata indicata la corretta destinazione degli ambienti.



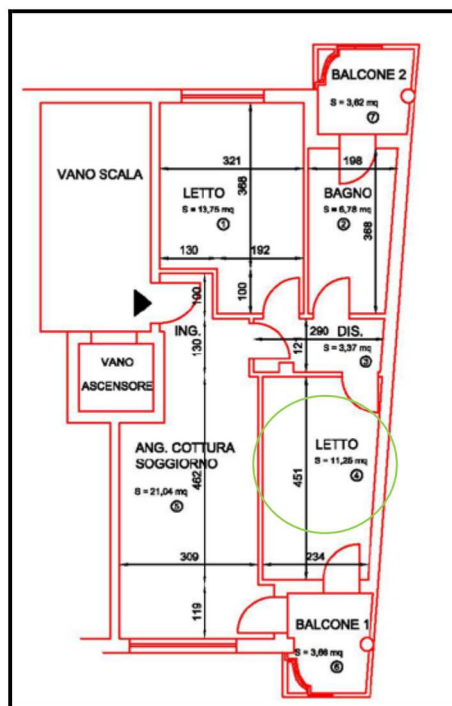
Progetto originario



Progetto di variante



Planimetria catastale



Pianta dello stato attuale

UNITA' 3

Non attinente

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 2 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;

Per quanto riguarda l'unità n° 1 le sanzioni riguardano l'esecuzione di lavori senza nessuna autorizzazione, in particolar modo: la redistribuzione degli ambienti (mancata CILA € 500,00), oltre la progettazione (1.000,00 €). Inoltre bisogna considerare i costi per la variazione catastale (500,00 €).

Le misure reali, dell'unità 1 e 2, rispetto a quelle progettuali, si discostano per meno del 2%.

3.7. Punto 7

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

Non attinente.

3.8. Punto 8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante;

Gli immobili sono pignorati per intero.

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;

Non attinente.

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;

Non attinente.

3.9. Punto 9

Accerti se l'immobile è libero o occupato;

L'unità n° 1 risulta occupata da uno studio tecnico di ingegneria

L'unità n° 2 (F 14 MAP 714 SUB 54 – 47) risulta occupato solo il sub 54

L'unità n° 3 (F 11 MAP 1788 SUB 10-13) risulta occupato solo il sub 13, che però in questo momento non è oggetto di procedura in quanto sospesa.

Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

Unità n° 1

Registrato il 02/09/2024 n° 005127 - serie 3T e codice identificativo TWD24T005127000YG - durata dal 1/6/2024 al 1/6/2024

Unità n° 2

registrato il 26/11/2020 n° 005063-serie 3T e codice identificativo TWE20T005063000XF durata dal 01/11/2020 al 31/10/2024

Unità n° 3 esiste il titolo solo per il subalterno 10 ma che in questo momento non è oggetto di esecuzione perché sospesa.

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 24/03/2022 pertanto il contratto relativo all'unità n° 1 è successivo, quello dell'unità 2 è precedente anche se riguarda solo il subalterno relativo all'appartamento e per l'unità n° 3 non esiste titolo

Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191;

I contratti e le ricevute di registrazione degli stessi sono stati forniti dal [REDACTED]

Unità n° 1

Registrato il 02/09/2024 n° 005127 - serie 3T e codice identificativo TWD24T005127000YG - durata dal 1/6/2024 al 1/6/2024

Unità n° 2

registrato il 26/11/2020 n° 005063-serie 3T e codice identificativo TWE20T005063000XF durata dal 01/11/2020 al 31/10/2024

Unità n° 3 esiste il titolo solo per il subalterno 10 ma che in questo momento non è oggetto di esecuzione perché sospeso

Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 24/03/2022 pertanto il contratto relativo all'unità n° 1 è successivo, quello dell'unità 2 è precedente anche se riguarda solo il subalterno relativo all'appartamento e per l'unità n° 3 non esiste titolo.

3.10. Punto 10

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

Non attinente.

3.11. Punto 11

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

Non attinente

3.12. Punto 12

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

Non attinente.

3.13. Punto 13

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

3.13.1. Criteri di stima

Il mercato immobiliare locale, al riguardo di immobili con medesima destinazione, allo stato attuale, non è risultato particolarmente attivo, praticamente nullo. Le motivazioni sono molteplici, la crisi economica che dal 2016 ci attanagliava, nel 2019 incominciava a cedere il passo ad un leggero incremento del mercato immobiliare italiano, legato sostanzialmente alla riduzione del premio per il rischio dei titoli di stato e di un ulteriore allentamento della politica monetaria della BCE. L'incremento è continuato in maniera più o meno costante sino all'inizio di febbraio 2020, dopo di che l'arrivo della pandemia ha nuovamente bloccato il mercato immobiliare. Il 2021 mette fine all'andamento emergenziale del 2020, dove a livello nazionale e su base annua, si era registrato una diminuzione delle transazioni, rilevando una significativa ripresa del mercato immobiliare, anche se attualmente, per una serie di problematiche, sia di livello internazionale (guerra in Ucraina, in medio oriente e aumento dei prezzi dei combustibili), sia a livello regionale e ancor di più locale (difficoltà nel trovare lavoro) il potere d'acquisto si è ridotto nuovamente.

UNITA' 1

Dall'identificazione dell'immobile in ambiente G.I.S., si evince che la zona omogenea di appartenenza è la D1 microzona 1 in fascia PERIFERICA/PERIFERIA ABITATO e conseguentemente si ottengono i valori minimi e massimi per metro quadrato di superficie lorda.

Provincia: CAGLIARI							
Comune: ASSEMINI							
Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	700	950	L	3,2	4,5	L
Negozi	NORMALE	950	1500	L	5	7,5	L

Con riferimento a quanto riportato nell'osservatorio immobiliare della provincia storica di Cagliari relativamente al 2022/2023 per i locali commerciali in periferia il valore di mercato varia tra un minimo di 990 €/mq e un massimo di 1.320 €/mq con lo stato di conservazione normale

COMPRAVENDITE AD ASSEMINI DI:								
UFFICI			LOCALI COMMERCIALI			CAPANNONI		
	€min	€max		€min	€max		€min	€max
Centro	990	1.375	Centro	1.155	1.870	Truncu is		
Semicentro	930	1.485	Semicentro	1.155	1.870	Follas	550	990
Periferia	330	550	Periferia	990	1.320	CASIC	500	930

valori espressi a mq

LOCAZIONI AD ASSEMINI DI:								
UFFICI			LOCALI COMMERCIALI			CAPANNONI		
	€min	€max		€min	€max		€min	€max
Centro	5	6,5	Centro	4,5	8,5	Truncu is		
Semicentro	5	7	Semicentro	4,5	8,5	Follas	2,5	5
Periferia	1,5	2	Periferia	3	5	CASIC	2,5	3

valori espressi a mq

UNITA' 2 - 3

Provincia: CAGLIARI							
Comune: DECIMOMANNU							
Fascia/zona: Periferia/PERIFERIA ABITATO							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1500	L	4,2	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1100	L	3,2	4,2	L

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI A DECIMOMANNU							
	NUOVO O RISTRUTTURATO		OTTIME CONDIZIONI O IN BUONO STATO		DA RISTRUTTURARE		
	€min	€max	€min	€max	€min	€max	
Centro	1.250	1.730	1.070	1.490	835	1.070	
Semicentro	1.100	1.730	1.070	1.430	835	1.070	
Periferia	1.190	1.700	1.010	1.430	900	1.070	

valori espressi a mq

LOCAZIONI RESIDENZIALI A DECIMOMANNU						
	BIVANO		TRIVANO		QUADRIVANO	
	€min	€max	€min	€max	€min	€max
Centro	4	7	4	5	3	4
Semicentro	4	7	4	5	3	4
Periferia	4	7	4	5	3	4

valori espressi a mq

L'unità di misura è il mq di superficie lorda, calcolata come riportato di seguito [superficie commerciale].

3.13.2. Determinazione del più probabile valore di mercato

Unità n° 1

Sulla base delle considerazioni su esposte il più probabile valore di mercato è pari alla media dei valori V1, V2, cioè pari a **198.450,00 €**.

Immobile - UNITA' 1				
Calcolo delle superfici lorde effettive		Calcolo della superficie lorda convenzionale		
Descrizione	Superficie [mq]	Sup. lorda effettiva [mq] S.L.E.	coeff. Di omogen. C	Sup. lorda conv. [mq] S.L.V. = S.L.E. x C
Abitazione	Piano terra	133,36	100%	133,36
	Totale			133,36
Pertinenze	aree scoperte P.T. (10% fino a totale sup. res.)	133,62	10%	13,36
	Totale			13,36
	TOTALE			146,72

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO [fonte - Agenzia del Territorio - 1° sem 2024]				
Superficie lorda convenzionale [mq]	Prezzo min [€/mq]	Prezzo max [€/mq]	Prezzo [€/mq]	Valore di mercato [€] = V1
147,00	950,00	1500,00	1450,00	213 150,00

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO [fonte - Osservatorio Immobiliare della Provincia storica di Cagliari - Comune di Assemini]				
Superficie lorda convenzionale [mq]	Prezzo min [€/mq]	Prezzo max [€/mq]	Prezzo [€/mq]	Valore di mercato [€] = V2
147,00	990,00	1 320,00	1 250,00	183 750,00

VALUTAZIONE FINALE (MEDIA DEI VALORI)			
Valore V1 [€]	Valore V2 [€]	VALORE MEDIO [€]	VALORE UNITARIO [€]
213 150,00	183 750,00	198 450,00	1 350,00

Quindi il prezzo unitario più probabile è pari a circa **1.350,00 € /mq**

198.450 € → 198.000 €

Applicando una riduzione sul valore di mercato per assenza di garanzia pari al 10 % ovvero 19.800 €, il valore è pari a **178.200 € → 178.000 € (diconsi euro centosettantottomila/00)**

Unità n° 2

Sub 54

Sulla base delle considerazioni su esposte il più probabile valore di mercato è pari alla media dei valori V1, V2, cioè pari a **77.625,00 €**.

Immobile - UNITA' 2 sub 54				
Calcolo delle superfici lorde effettive		Calcolo della superficie lorda convenzionale		
Descrizione	Superficie [mq]	Sup. lorda effettiva [mq] S.L.E.	coeff. Di omogen. C	Sup. lorda conv. [mq] S.L.V. = S.L.E. x C
Abitazione	Piano secondo	66,22	100%	66,22
	Totale			66,22
Pertinenze	balcone 1	4,49	30%	1,35
	balcone 2	4,43	30%	1,33
	Totale			2,68
	TOTALE			68,90

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO [fonte - Agenzia del Territorio - 1° sem 2021]				
Superficie lorda convenzionale [mq]	Prezzo min [€/mq]	Prezzo max [€/mq]	Prezzo [€/mq]	Valore di mercato [€] = V1
69,00	800,00	1100,00	1000,00	69 000,00

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO [fonte - Osservatorio Immobiliare della Provincia storica di Cagliari - Comune di Decimomannu]				
Superficie lorda convenzionale [mq]	Prezzo min [€/mq]	Prezzo max [€/mq]	Prezzo [€/mq]	Valore di mercato [€] = V2
69,00	1 190,00	1 430,00	1 250,00	86 250,00

VALUTAZIONE FINALE (MEDIA DEI VALORI)			
Valore V1 [€]	Valore V2 [€]	VALORE MEDIO [€]	VALORE UNITARIO [€]
69 000,00	86 250,00	77 625,00	1 125,00

Quindi il prezzo unitario più probabile è pari a circa **1.125,00 € /mq**

77.625,00 € → 78.000 €

Applicando una riduzione sul valore di mercato per assenza di garanzia pari al 10 % ovvero 7.800 €, il valore è pari a **70.200 € → 70.000 € (diconsi euro settantamila/00)**

Sub 47

Sulla base delle considerazioni su esposte il più probabile valore di mercato è pari alla media dei valori V1, V2, cioè pari a **7.200,00 €**.

Immobile - UNITA' 2 sub 47				
Calcolo delle superfici lorde effettive		Calcolo della superficie lorde convenzionale		
Descrizione	Superficie [mq]	Sup. lorde effettiva [mq] S.L.E.	coeff. Di omogen. C	Sup. lorde conv. [mq] S.L.V. = S.L.E. x C
Parcheggio	Piano interrato	10,35	100%	10,35
Totale				10,35
TOTALE				
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO [fonte - Agenzia del Territorio - 1° sem 2024]				
Superficie lorde convenzionale [mq]	10,00	Prezzo min [€/mq] 800,00	Prezzo max [€/mq] 1100,00	Prezzo [€/mq] 640,00
Valore di mercato [€] = V1				
6 400,00				
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO [fonte - Osservatorio Immobiliare della Provincia storica di Cagliari - Comune di Decimomannu]				
Superficie lorde convenzionale [mq]	10,00	Prezzo min [€/mq] 1 010,00	Prezzo max [€/mq] 1 430,00	Prezzo [€/mq] 800,00
Valore di mercato [€] = V2				
8 000,00				
VALUTAZIONE FINALE [MEDIA DEI VALORI]				
Valore V1 [€]	Valore V2 [€]	VALORE MEDIO [€]		VALORE UNITARIO [€]
6 400,00	8 000,00	7 200,00		720,00

Quindi il prezzo unitario più probabile è pari a circa 720,00 €/mq, **7.200 €**

Applicando una riduzione sul valore di mercato per assenza di garanzia pari al 10 % ovvero 720 €, il valore è pari a **6.480 € → 6.500 € (diconsi euro seimilacinquecento/00)**

Unità n° 3

Sub 10

Sulla base delle considerazioni su esposte il più probabile valore di mercato è pari alla media dei valori V1, V2, cioè pari a **5.850,00 €**.

Immobile - UNITA' 3 sub 10				
Calcolo delle superfici lorde effettive		Calcolo della superficie lorde convenzionale		
Descrizione	Superficie [mq]	Sup. lorde effettiva [mq] S.L.E.	coeff. Di omogen. C	Sup. lorde conv. [mq] S.L.V. = S.L.E. x C
Parcheggio	Piano terra	13,00	100%	13,00
Totale				13,00
TOTALE				
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO [fonte - Agenzia del Territorio - 1° sem 2024]				
Superficie lorde convenzionale [mq]	13,00	Prezzo min [€/mq] 800,00	Prezzo max [€/mq] 1100,00	Prezzo [€/mq] 400,00
Valore di mercato [€] = V1				
5 200,00				
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO [fonte - Osservatorio Immobiliare della Provincia storica di Cagliari - Comune di Decimomannu]				
Superficie lorde convenzionale [mq]	13,00	Prezzo min [€/mq] 1 010,00	Prezzo max [€/mq] 1 430,00	Prezzo [€/mq] 500,00
Valore di mercato [€] = V2				
6 500,00				
VALUTAZIONE FINALE [MEDIA DEI VALORI]				
Valore V1 [€]	Valore V2 [€]	VALORE MEDIO [€]		VALORE UNITARIO [€]
5 200,00	6 500,00	5 850,00		450,00

Quindi il prezzo unitario più probabile è pari a circa 450,00 €/mq

5.850 €

Applicando una riduzione sul valore di mercato per assenza di garanzia pari al 10 % ovvero 585 €, il valore è pari a **5.265 € → 5.200 € (diconsi euro cinquemiladuecento/00)**

3.14. **Punto 14**

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

Unità n° 1

Il condominio viene seguito dalla [REDACTED] su indicazione dell'amministratore alla data odierna il 2023 risulta interamente saldato e rimangono le sole quote ordinarie 2024 che in genere pagano prima della fine dell'anno. Non vi sono contenziosi o azioni legali.

Per quanto riguarda il bilancio preventivo 2024 risulta un totale generale di 4.075 €, un saldo gestione precedente di 5.361,50 €, per un totale di 9.436,49 € di cui 1.103,07 € di debito riferito al 31/12/2024. Acconti versati 500,00 € e residuo **603,07 €**

Unità n° 2

Il condominio viene seguito dalla [REDACTED] su indicazione dell'amministratore alla data odierna risulta un saldo precedente di 1.981,19 € e un saldo finale al 31/12/2024 di 325,20 € per un totale complessivo pari a **2.306,39**. Non vi sono contenziosi o azioni legali.

Unità n° 3

Secondo quanto dichiarato [REDACTED] non esiste un condominio costituito.

4. Conclusioni

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatogli, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione, integrata da 6 allegati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Quartu Sant'Elena, 6 novembre 2024

Il CTU

Dott. Ing. Massimiliano Masala



5. Allegati

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- 1 **Verbali di sopralluogo**
- 2 **Documentazione fotografica**
- 3 **Documentazione catastale**
Planimetrie, estratto di mappa, planimetria lotto
Visure storiche
- 4 **Titoli urbanistici**
- 5 **Atti di compravendita**
- 6 **Contratti di locazione e ricevute di registrazione**

