

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

studio di consulenza tecnica

ST.ING.

Dott. Ing. SAMUEL SALIS

09131 C A G L I A R I - via Chiabrera, 26

tel. 070 520425 cell. 3204125047

E-mail samuel.sali@tiscali.it

Pec samuel.salis@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESEC. IMM. R.G. 265/2016

**BANCO DI SARDEGNA SPA
(4 MORI SARDEGNA SRL)**

CONTRO

oggetto

R.T.U.

RELAZIONE

TECNICA

UFFICIO

comune

SAMASSI (SU)

c.t.u.

Dott. Ing. SAMUEL SALIS

giudice

DOTT.SSA FLAMINIA IELO

avvocato

udienza del
06-07-2021

archivio R.G. N° 265/2016

ASTE
GIUDIZIARIE®**PREMESSA**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Salis Samuel**, iscritto regolarmente col num. 5697 all'albo degli ingegneri della provincia di Cagliari e iscritto regolarmente all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, in data 02 aprile 2020 (notificato il giorno 29/04/2020) veniva nominato C.T.U. dall'ill.mo giudice Dott.ssa **Flaminia Ielo** nell'esecuzione immobiliare n°265/2016 R.E. promossa da:

1. [REDACTED]

contro:

2. [REDACTED] – esecutato, residente in Samassi, Vico Il Volta nc 5 e 7;
Lo scrivente, lo stesso giorno della notifica, mediante istanza telematica dichiarava di accettare l'incarico e prestava giuramento di rito nonché di aver ricevuto via email l'informativa da inviare al debitore e il prospetto riassuntivo non compilato dalla cancelleria con onere a carico del sottoscritto (così come precisato nell'istanza telematica del 07/06/2020 quale rettifica del giuramento precedente).

Lo scrivente prende atto dei quesiti formanti l'oggetto dell'incarico:

- 1) **provveda** – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2)
 - a) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice quelle mancanti o inidonee;



Samuel Salis



b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

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

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

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

3) **descriva, previo necessario accesso** l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati



Samuel Salis

ASTE
GIUDIZIARIE®

catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

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

6) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata



Samuel Salis

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo



Samuel Salis

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

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

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

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

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata



Samuel Salis



ASTE
GIUDIZIARIE®

per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

Inoltre il giudice richiede:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le



Samuel Salis



ASTE
GIUDIZIARIE®

dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

ASTE
GIUDIZIARIE®

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

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

Samuel Salis

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONEPremessa

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare presente nel fascicolo telematico si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è una particella urbana con al centro relativo fabbricato avente due livelli fuori terra ubicata nel Comune di Samassi in vico II volta nc 5 e 7, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 21 particella 428. All'interno del volume edificato si distinguono fisicamente e catastalmente quattro beni ubicati al piano seminterrato, piano terra e piano primo:

- 1) Appartamento ubicato al piano terra nel Comune di Samassi (SU) quota di comproprietà pari ad 1 / 2 in vico II A. Volta nc 5 e censito nel catasto fabbricati al foglio 21 mappale 428 sub. 1, categoria **A/2**, Classe **7**, Consistenza **7 vani**, Superficie Catastale **206 mq**, Rendita pari a **€ 433,82**; oltre porzione di corte;
- 2) Appartamento ubicato al piano primo nel Comune di Samassi (SU) quota di comproprietà pari ad 1 / 2 in vivo II A. Volta nc 7 e censito nel catasto fabbricati al foglio 21 mappale 428 sub. 2, categoria **A/2**, Classe **7**, Consistenza **7 vani**, Superficie Catastale **206 mq**, Rendita pari a **€ 433,82**; oltre porzione di corte;
- 3) Locale di sgombero ubicato al piano seminterrato nel Comune di Samassi (SU) quota di comproprietà pari ad 1 / 2 in vico II A. Volta nc 7 e censito nel catasto fabbricati al foglio 21 mappale 428 sub. 3, graffato col sub 1;
- 4) Locale di sgombero ubicato al piano seminterrato nel Comune di Samassi (SU) quota di comproprietà pari ad 1 / 2 in vico II A. Volta nc 5 e censito nel catasto fabbricati al foglio 21 mappale 428 sub. 4, graffato col sub 2;

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

L'esecutato è stato reso edotto dell'informativa e contestuale inizio delle operazioni peritali il giorno 31/10/2020 mediante raccomandata A/R n. 200126602599 (inviata il 31/10/2020 dall'ufficio postale di via San Benedetto di Cagliari e consegnata il 01/12/2020), l'esecutato è stato reso edotto del sopralluogo (al fine dell'espletamento delle operazioni di rilievo plano-altimetrico e fotografico) eseguito il giorno sabato 23/01/2021 dalle ore 9:30 per vie brevi dopo il periodo di sospensione causato dalla pandemia per covid 19;

ASTE
GIUDIZIARIE®

PUNTO (2)

a) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice quelle mancanti o inidonee; Si riscontra la completezza della documentazione presente nel fascicolo telematico comprensivi degli atti di provenienza ultratrentennali;

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

Dalla pag. 17 alla pag. 22 dell'**Allegato 1** sono raccolte le visure ipotecarie acquisite onerosamente dal sottoscritto al fine di meglio rispondere al quesito postomi e verificare i documenti telematici presenti agli atti. Si riscontra la completezza della documentazione presente fascicolo telematico ad eccezione delle visure ipotecarie dei registri immobiliari comunque citate nell'atto di provenienza ultratrentennale.

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

1. Planimetrie catastali;
2. Visure catastali attuali e storiche;
3. Visure ipotecarie;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Samuel Salis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. Note e Annotazioni ipotecarie;

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

1) **TRASCRIZIONE**

Registro Particolare 22592 - Registro Generale 29766 del 25/10/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

(vedi da pag. 27 a pag. 28 dell'Allegato n.1)

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

Dalla pagina 3 alla pagina 6 dell' **Allegato n.1** sono presenti: planimetrie dei fabbricati;

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

L'atto di provenienza ultratrentennale è presente nel fascicolo telematico tuttavia l'Allegato n.1 ripercorre la provenienza ultratrentennale. Non risultano acquisti mortis causa non trascritti;

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

E' stata verificata la conformità:

-l'esecutato risulta residente in Samassi, vico II A. Volta nc. 5,7 09030;

-Coniuge risulta residente in Samassi, vico II A. Volta nc. 5,7 09030;



ASTE
GIUDIZIARIE®

PUNTO (3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:

comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Come notificato a mezzo di raccomandata A/R e per vie brevi, il sopralluogo, necessario al fine di rilevare le informazioni occorrenti all'elaborazione della perizia, è stato effettuato, il giorno 23 gennaio 2021. Durante il sopralluogo (**vedi**

Allegati n.3 e 4) è stata accertata la consistenza plano-altimetrica degli immobili e prodotta documentazione fotografica. Da tale indagine eseguita in loco, dalle indagini tecniche espletate a seguito della verifica dei documenti acquisiti presso il Comune di Selargius e dall'esame dei documenti in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

Ubicazione e dati catastali

Gli immobili pignorati per la quota di 1/2 facenti capo al sig. [REDACTED] nato

[REDACTED] sono ubicati nel Comune di Samassi e sono quattro:

1. Appartamento ubicato al piano terra nel Comune di Samassi (SU) quota di comproprietà pari ad 1 / 2 in vico II A. Volta no 5 e censito nel catasto fabbricati al foglio 21 mappale 428 sub. 1, categoria **A/2**, Classe **7**, Consistenza **7 vani**, Superficie Catastale **206 mq**, Rendita pari a **€ 433,82**, oltre porzione di corte;
2. Appartamento ubicato al piano primo nel Comune di Samassi (SU) quota di comproprietà pari ad 1 / 2 in vivo II A. Volta no 7 e censito nel catasto fabbricati al foglio 21 mappale 428 sub. 2, categoria **A/2**, Classe **7**, Consistenza **7 vani**, Superficie Catastale **206 mq**, Rendita pari a **€ 433,82**, oltre porzione di corte;



ASTE GIUDIZIARIE®

secolo scorso, a seguito

nerato cemento armato.

scia di rispetto alle Ferrovie
GIUDIZIARIE®



- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE
GIUDIZIARIE®

impianto elettrico sottotraccia, mentre gli infissi interni sono misti in legno e/o alluminio anodizzato di color bianco, quelli esterni sono in pvc bianco dotati di vetro singolo e zanzariere;

- **Piano terra (sub 1):** Dal civico n.7 di vico Il volta è comodamente raggiungibile, mediante gradini di una piccola rampa di scale, l'appartamento (rialzato di un metro da terra) distinto catastalmente al sub 1 dopo aver attraversato il balcone. Il bene è costituito dai seguenti ambienti: balcone 1, ingresso, soggiorno, cucina-tinello, camera 1, disimpegno, bagno, camera 2, camera 3 con balcone 2. La superficie complessiva calpestabile dell'appartamento è pari a mq 139,70 (sub. 1), mentre quella dei balconi è pari a mq 21,78. L'altezza utile netta rilevata è pari a 2,83 m. I pavimenti sono regolarmente pavimentati con piastrelle di gres porcellanato, gli impianti elettrici sono sottotraccia mentre il riscaldamento è garantito per mezzo di radiatori termosifoni alimentati da caldaia a gas, l'acqua calda sanitaria è probabilmente generata dal pannello solare o dalla stessa caldaia a gas, mentre il rinfrescamento è garantito dagli split a parete installati in quasi tutti gli ambienti dell'appartamento. Il bagno e la cucina risultano regolarmente piastrellati, nel bagno sono presenti tutti i sanitari. L'aero-illuminazione è garantita da finestre e/o porta finestre mediante infissi esterni in legno aventi vetro singolo e abbinata zanzariera, mentre le porte interne sono in legno tamburato con anta cieca;
- **Piano primo (sub 2):** Dal civico 5 di vico Il volta è comodamente raggiungibile, mediante scale esterne a "U" ubicate nel fronte strada della stessa abitazione. Dal pianerottolo e balcone di arrivo è possibile raggiungere, previo attraversamento del balcone, l'appartamento



Samuel Salis





(rialzato di un metro da terra) distinto catastalmente al sub 3. Il bene è costituito dai seguenti ambienti: balcone 1, ingresso, soggiorno, cucinatinello con balcone 2, camera 1 con bagno interno, disimpegno, bagno, camera 2 con balcone 3, dispensa, camera 3 con balcone 4. La superficie complessiva calpestabile dell'appartamento è pari a mq 139,70 (sub. 2), mentre quella dei balconi è pari a mq 14,03. L'altezza media utile netta rilevata è pari a 2,80 m. I pavimenti sono regolarmente pavimentati con piastrelle di gres porcellanato, gli impianti elettrici sono sottotraccia mentre il riscaldamento è garantito da radiatori termosifoni alimentati da caldaia a gas, l'acqua calda sanitaria è probabilmente generata dal pannello solare o dalla stessa caldaia a gas, mentre il rinfrescamento è garantito dagli split installati a parete installati in quasi tutti gli ambienti dell'appartamento. I bagni e la cucina risultano regolarmente piastrellati, sono presenti tutti i sanitari. L'aerore illuminazione è garantita da finestre e/o porta finestre mediante infissi esterni in legno aventi vetro singolo e abbinata zanzariera, mentre le porte interne sono in legno tamburato con anta cieca.

PUNTO (4): accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione degli immobili, così come risulta nell'atto di pignoramento, è la seguente:

- Sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni, con relativi diritti immobiliari, accessori e pertinenze, di proprietà del sig.

[REDACTED]



Samuel Salis



ASTE
GIUDIZIARIE®

precisamente:

- 1) In Comune di Samassi quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ dell'area in via A. Volta censito nel catasto terreni al foglio 21 mappale 428;
- 2) In Comune di Samassi, via A. Volta quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ appartamento censito nel catasto al foglio 21 mappale 428 sub. 1 dell'area in via A. Volta censito nel catasto terreni al foglio 21 mappale 428 sub. 1;
- 3) In Comune di Samassi, via A. Volta quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ appartamento censito nel catasto al foglio 21 mappale 428 sub. 1 dell'area in via A. Volta censito nel catasto terreni al foglio 21 mappale 428 sub. 2;
- 4) In Comune di Samassi, via A. Volta quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ appartamento censito nel catasto al foglio 21 mappale 428 sub. 1 dell'area in via A. Volta censito nel catasto terreni al foglio 21 mappale 428 sub. 2;
- 5) In Comune di Samassi, via A. Volta quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ appartamento censito nel catasto al foglio 21 mappale 428 sub. 1 dell'area in via A. Volta censito nel catasto terreni al foglio 21 mappale 428 sub. 3;

In seguito ad indagini effettuate in Comune, Catasto e in seguito a sopralluogo, il sottoscritto è in grado di affermare che la descrizione attuale del bene oggetto di pignoramento, è la seguente:

I beni immobiliari in comproprietà

domiciliato in Samassi, vico II A. Volta N.7 ricadono in





un unico complesso immobiliare, ubicato in Vico Il Volta nc 5 e 7 e precisamente:

- 1) Comproprietà per 1 / 2 di appartamento al piano terra censito nel catasto al foglio 21 mappale 428 sub. 1 più corte del lotto;
- 2) Comproprietà per 1 / 2 di appartamento al piano primo censito nel catasto al foglio 21 mappale 428 sub. 2 più corte del lotto;
- 3) Comproprietà per 1 / 2 del locale di sgombero ubicato al piano seminterrato con accesso autonomo e graffato al sub 1 censito nel catasto al foglio 21 mappale 428 sub. 3;
- 4) Comproprietà per 1 / 2 del locale di sgombero ubicato al piano seminterrato con accesso autonomo e graffato al sub 2 censito nel catasto al foglio 21 mappale 428 sub. 4;

I dati indicati nel pignoramento individuano il bene oggetto di pignoramento ma occorre fare delle precisazioni come sopra descritto:

PUNTO (5): proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (c.d.d. 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, L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata e volturata nella Conservatoria dei RR.II., tuttavia risulterebbe necessario:

- 1) un aggiornamento catastale (Docfa) previa presentazione di istanza al Comune di pratica edilizia per accertamento di conformità causata dal frazionamento urbanistico/edilizio in quattro unità immobiliari (di cui due graffate) e mancata realizzazione di un infisso al piano terra e primo con modifica di prospetto sud-est (**vedi pag. 7 dell'Allegato n.3**) nonchè per modifiche interne quali creazione di due scale a chiocciola interne per collegare i sub.1 col sub.3 e il sub.2 col sub.4, eliminazione di tramezzi



Samuel Salis





assentiti e creazione di nuovi con relativa modifica della distribuzione interna rispetto al progetto approvato dal Comune con la Concessione Edilizia n.49 del 04/06/1980 e successiva variante autorizzata il 17/02/1983 (vedi da pag.

9 a pag. 22 dell'Allegato n.2);

- 2) Demolizione e conferimento a discarica autorizzata delle tettoie e strutture realizzate, costruite nella corte interna, senza titolo abilitativo dai comproprietari all'interno del lotto urbano (vedi pag. 3 dell'Allegato n.3 e da pag. 2 a pag. 10 dell'Allegato n.4) ;



PUNTO (6): indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il volume edificato del fabbricato avente destinazione residenziale ricade all'interno delle norme delle aree interne al perimetro del Piano Particolareggiato del Comune di Samassi (vedi pag. 5 dell'Allegato n.5). Il volume urbanistico è stato licenziato mediante C.E. n. 49 del 04/06/1980 e successiva variante alla C.E. autorizzata il 17/02/1983 dal Comune di Samassi (vedi da pagina 9 a pagina 22 dell'Allegato n.2).



Tuttavia a seguito del sopralluogo eseguito il giorno 23/01/2021 (vedi allegati n.3 e n.4) e verifica della documentazione acquisita mediante accesso agli atti, si sono notate delle variazioni rispetto a quanto assentito negli elaborati progettuali



Samuel Salis



e nel provvedimento emesso dal Comune di Samassi. Tali variazioni non riguardano variazioni del volume concesso ma modifiche di prospetto, non essendo state realizzate due finestre rappresentate negli elaborati progettuali. Inoltre risultano assenti delle tramezzature e create delle nuove, sono state create due scale a chiocciola interne per collegare i locali di sgombero (trasformati in ambienti per permanenza di persone con realizzazione di bagni, cucine e stanze da letto nonché camino e caldaia) agli appartamenti del piano terra e primo (vedi allegati n. 3 e n.4). Inoltre nell'area cortilizia, ben rappresentata libera con rispetto delle distanza dal confine del volume edificato, risulta completo di tettoie (una in lastre di cemento amianto tipo eternit) sorrette da struttura metallica oltre che un volume chiuso in muratura nello spigolo a sud del lotto.

Complessivamente si stima:

- Spese Tecniche per pratica Comunale	€ 2.000,00;
- Oneri Comunali e Sanzioni	€ 2.000,00
- Spese Tecniche per Catasto (Docfa)	€ 1.000,00;
- Spese per demolizione e con a disc. (Forfait)	€ 6.000,00;
Sommano	€ 11.000,00 oltre iva

Totale € 11.000,00 (diconsi Euro cinquemila/00)

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;

Lo scrivente ritiene che la procedura di divisione in lotti non sia da ritenersi comoda, oltre che tecnicamente possibile in quanto non ci sarebbe rispetto per gli affacci verso la corte di altrui proprietà. Inoltre tale operazione causerebbe nell'immobile limitazioni funzionali, condizionamenti e una sensibile diminuzione



del valore economico rispetto all'originario cespite. Inoltre la *legge 122 del 1989 in ambito di spazi per parcheggi pone delle limitazioni a riguardo.*

Per questi motivi non si possono ritenere gli immobili comodamente divisibili

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

Le unità immobiliari sono pignorate per l'intera quota di 1 / 2 a nome del debitore debitore

domiciliato in Samassi, vico Il A. Volta N.7

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

In itinere al sopralluogo [non era presente

bensi la figlia (munita di regolare delega, vedi pag. 50 dell'Allegato n.2)] si è riscontrato che negli immobili oggetto di esecuzione forzata il sig. (na (in pratica) sempre avuto il possesso del sub.1 (appartamento piano terra) e del sub. 3 (locale di sgombero del piano seminterrato) nonchè porzione di corte interna lato sud raggiungibili mediante accesso carrabile e dal nc. 7 di vico Il Volta in Samassi, mentre il fratello

(presente durante il giorno del sopralluogo a perfetta conoscenza della situazione) è possessore dei subalterni n.2 (appartamento al piano primo) e n.4



ASTE
GIUDIZIARIE®

(locale di sgombero del piano seminterrato) nonché di porzione di corte interna lato nord raggiungibili mediante accesso carrabile e cancello dal n. 5 di vico II Volta in Samassi;

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

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

Nel bene immobiliare non esistono vincoli di interesse artistico o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 360 (Sull'inalienabilità delle antichità e delle belle arti) e del 1° giugno 1939 n. 1089 (Norme generali sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico), inoltre non è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;

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

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

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

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si adotta il metodo sintetico, basato su dati storici, nel quale il parametro di riferimento è il più probabile valore di mercato.



Samuel Salis

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente ritiene che al fine di risalire alla definizione del prezzo base d'asta, il metodo di stima più congruo per la valutazione degli immobili a destinazione residenziale distinti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Samassi al foglio **21** particella **428** sub **1,2,3 e 4**, essendo unità immobiliari autonome ma strettamente collegata in ottemperanza alla legge n. 122 del 1989 (spazi per parcheggio) è il cosiddetto **METODO SINTETICO**, basato su dati storici di compravendite effettivamente realizzate attinenti immobili delle stesse caratteristiche rispetto a quello oggetto di studio, nel quale il parametro di riferimenti è il più probabile **VALORE DI MERCATO**.

Si precisa che nel centro urbano di Selargius, le trattative di vendita sono consolidate e sono mediamente congruenti coi valori medi menzionati nel sito dell'agenzia del territorio (riferimento l'Osservatorio Mercato Immobiliare del Comune di Selargius) afferenti immobili con le medesime caratteristiche costruttive.

Lo scrivente pertanto, dopo aver visionato siti di annunci commerciali (vedi da pag. 39 a pag. 42 dell'Allegato n.5) in cui non esprime trattative effettivamente avvenute ma bensì proposte di vendita, ha deciso di recarsi in loco presso le agenzie immobiliari del circondario al fine reperire dati di compravendite effettivamente avvenute, si è riscontrato che i valori unitari sono congrui con quelli dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate.

Pertanto i valori di riferimento del Comune di Samassi, non essendoci un valido mercato immobiliare si riferiranno ai valori minimi e massimi pubblicati con quelli dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Tale metodo si basa su un criterio di stima comparativo nel quale, una volta esaminato il bene da stimare lo si confronta con altri beni simili, della



Samuel Salis





stessa zona e con quelle operazioni di compravendita già effettuate (dati storici). Una volta noto il valore di mercato a mq lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile in questione ottenendo in questo modo il più probabile valore attuale di mercato del bene stesso.

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

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

Dalla tabella si evince un intervallo medio pesato delle compravendite, avvenute variabile da 650,00 €/mq a 850,00 €/mq. Si precisa che:

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

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

Nel nostro caso, tenuto conto sia della posizione dell'immobile oggetto di stima e anche del suo stato di conservazione interno e esterno della pratica di accertamento di conformità, oneri Comunali, Convenzione e pratica Docfa/Pregeo, demolizioni dal sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare all'immobile un valore unitario di mercato di :

700,00 €/mq. VALORE MERCATO IMMOBILE IN ESAME

N.B.: codesto valore tiene conto delle spese per la regolarizzazione urbanistica (spese tecniche e oneri) quale risposta al punto 6) stimate per un valore massimo di € 11.000,00 oltre iva



Samuel Salis



ASTE
GIUDIZIARIE®

- DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici con tramezzi interni e tamponature perimetrali
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e corte interna;

CRITERI (vedi allegato 5)

Superfici coperte:

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

Superfici scoperte:

1. 10% giardini in proprietà esclusiva.

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

- A) 100% superficie calpestabile
- B) 100% superficie di pareti portanti interne e perimetrali
- C) 10% area cortilizia e verde
- D) 20% Seminterrato non abitabile (altezza minore di 2,40 m)

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

Samuel Salis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UNITA' IMMOBILIARE PIANO TERRA - APPARTAMENTO CIVILE
ABITAZIONE - C.F. FOGLIO 21, PARTICELLA 428, SUB. 1 E SUB 3 CTG A/2
CL. 7 (vedi pag. 3,6 e 9 Allegato n.3 da pag. 2 pag. 23 e da pag. 36 a pag. 41

Allegato n.4):

AMBIENTE	MQ EFFETIVI	%	MQ COMMERCIALI
PIANO TERRA	139,70	110	153,67
PIANO TERRA SNR	21,78	35	7,62
PIANO SEMINTERRATO	63,04	20	12,61
CORTILE	195,915	10	19,59
SOMMANO MQ			193,49

Si è così ottenuta una superficie commerciale di circa 193,49 mq.

Si approssima a 194,00 mq

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

700.00 €/mq. x 194.00 mq = € 135.800.00

Il valore economico dell'appartamento ubicato al piano terra comprensivo di seminterrato e porzione di corte distinto nel catasto fabbricati al foglio 21 particella 428 sub. 1 e 3 con le dovute approssimazioni da porre a base d'asta è pari a:

€ 136.000,00

(diconsi Euro centotrentaseimila/00)

UNITA' IMMOBILIARE PIANO TERRA - APPARTAMENTO CIVILE
ABITAZIONE - C.F. FOGLIO 21, PARTICELLA 428, SUB. 2 E SUB 4 CTG A/2
CL. 7 (vedi pag. 4,8 e 12 Allegato n.3 da pag. 2 pag. 23 e da pag. 36 a pag. 41 Allegato n.4):

AMBIENTE	MQ EFFETIVI	%	MQ COMMERCIALI
PIANO TERRA	139,70	110	153,67
PIANO TERRA SNR	14,03	35	4,91
PIANO SEMINTERRATO	61,61	20	12,32
CORTILE	195,91	10	19,59
SOMMANO MQ			190,49



ASTE
GIUDIZIARIE®

Si è così ottenuta una superficie commerciale di circa 190,49 mq.

Si approssima a 191,00 mq

VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

700,00 €/mq. x 191,00 mq = € 133.700,00

Il valore economico dell'appartamento ubicato al piano primo comprensivo di seminterrato e porzione di corte distinto nel catasto fabbricati al foglio 21 particella 428 sub. 2 e 4 con le dovute approssimazioni da porre a base d'asta è pari a:

€ 134.000,00

(diconsi Euro centotrentaquattromila/00)

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

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento non appartiene ad alcun Condominio e risulta pertanto indipendente.

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Samuel Salis

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

La Consulenza Tecnica d'Ufficio si compone della presente Relazione Tecnica d'Ufficio costituita da n.27 pagine e di n.7 Allegati di supporto.

Elenco allegati:

- **Distinta delle competenze e Spese Sostenute;**
- **Checch List dei controlli effettuati e invio CTU al debitore**
- **Allegato 1: Accesso agli Atti in Catasto e Conservatoria;**
- **Allegato 2: Accesso agli atti in Comune;**
- **Allegato 3: Rilievo Planoaltimetrico;**
- **Allegato 4: Documentazione Fotografica;**
- **Allegato 5: Aerofoto, Norme PUC, criteri calcolo, Banca dati O.M.I.;**

Avendo espletato il mandato conferitomi, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cagliari, 03 febbraio 2021

Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Ing. Salis Samuel



Samuel Salis

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

Samuel Salis

