



TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Meloni Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 3229/2011 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Sommario	2
INCARICO.....	3
QUESITI	3
PREMESSA.....	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	5
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	5
MAPPE CATASTALI	6
PROVENIENZE VENTENNALI	7
DESCRIZIONE.....	8
CONFINI	8
CONSISTENZA.....	8
PARTI COMUNI.....	8
DATI CATASTALI	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
CONFORMITA' DATI IDENTIFICATIVI.....	9
REGOLARITA' CATASTALE	9
NORMATIVA URBANISTICA	10
REGOLARITA' EDILIZIA.....	10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	11
COMPOSIZIONE LOTTO	11
TITOLARITÀ	11
STATO DI OCCUPAZIONE.....	11
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	12
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	12
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	12
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	14
Lotto Unico	14
FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	15

INCARICO

Con incarico del 17/02/2025, il sottoscritto Geom. Meloni Pierluigi, con studio in Via Bacone, 4 - 09134 - Cagliari (CA), email geom.meloni.pl@virgilio.it, PEC pierluigi.meloni@geopec.it, Tel. 070 23 50 889, Fax 070 23 50 889, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. che accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

QUESITI

Letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati;

visto l'art. 173 bis disp.att. c.p.c. affida a MELONI PIER LUIGI il seguente incarico **LIMITATAMENTE al bene censito al C.F. di Decimoputzu al foglio 25 mapp. 1045 e al C.T. al foglio 25 mapp. 178:**

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignorami, 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali 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; 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;

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

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

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

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

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le

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

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

Preso atto dell'incarico affidatogli, svolti gli opportuni e preliminari accertamenti, richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu, visure catastali e quant'altro utile all'individuazione del bene oggetto di consulenza, sulla base di tutti gli accertamenti portati a termine lo scrivente ha quindi steso la presente relazione.

PREMESSA

Come da incarico del 17/02/2025, eseguite le opportune verifiche catastali il bene oggetto di relazione è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Area urbana in Decimoputzu Via Sant'Isidoro, distinta al NCEU al fg. 25 mapp. 1045 sub. 1 (ex mapp. 1045) ed al NCT al fg. 25 mapp. 178 di Decimoputzu

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

RISPOSTA AL QUESITO 2 a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

- **Bene N° 1** - Area urbana in Decimoputzu Via Sant'Isidoro, distinta al NCEU al fg. 25 mapp. 1045 sub. 1 ed al NCT al fg. 25 mapp. 178 di Decimoputzu

- La documentazione presente in atti, acquisita dal sottoscritto nel fascicolo cartaceo, è corredata di certificazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] con aggiornamento alla data del 16/11/2005.

- Tale certificazione è stata aggiornata in ragione degli ulteriori accertamenti eseguiti dal sottoscritto CTU, sino alla data del 17/09/2025.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

RISPOSTA AL QUESITO 2. 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;

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di CAGLIARI aggiornate al 17/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Bene N° 1** - Area urbana in Decimoputzu Via Sant'Isidoro, distinta al NCEU al fg. 25 mapp. 1045 sub. 1 ed al NCT al fg. 25 mapp. 178 di Decimoputzu

Iscrizioni

- **IPOTECA AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO

Iscritto a C [REDACTED]
 Reg. gen. 3312- Reg. part. 400
 Quota: 1/4
 Importo: € 952.525,90
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: [REDACTED]

- **IPOTECA AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO

Iscritto a [REDACTED] 7
 Reg. gen. 9143 - Reg. part. 1273
 Quota: 1/4
 Importo: € 120.564,54
 A favore [REDACTED]
 Contro C [REDACTED]
 Capitale [REDACTED]

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a CAGLIARI il 06/10/2005
 Reg. gen. 35585 - Reg. part. 23539
 Quota: [REDACTED]
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a CAGLIARI il 04/11/2011
 Reg. gen. 32559 - Reg. part. 23221
 Quota: 1/1

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

MAPPE CATASTALI

RISPOSTA AL QUESITO 2. c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

La particella mappale 178 del NCT che individua il bene (NCEU mapp. 1045 sub. 1) riporta la sagoma del vecchio fabbricato ormai demolito.



PROVENIENZE VENTENNALI

RISPOSTA AL QUESITO 2. d) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

- **Bene N° 1** - Area urbana in Decimoputzu Via Sant'Isidoro, distinta al NCEU al fg. 25 mapp. 1045 sub. 1 ed al NCT al fg. 25 mapp. 178 di Decimoputzu

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/1974		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. F. [REDACTED] O	17/01/1974	10498/2561	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	15/02/1974	4471	3873
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data dell'accertamento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



DESCRIZIONE

RISPOSTA AL QUESITO 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., confine e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc)

- **Bene N° 1** - Area urbana in Decimoputzu Via Sant'Isidoro, distinta al NCEU al fg. 25 mapp. 1045 sub. 1 ed al NCT al fg. 25 mapp. 178 di Decimoputzu

- Trattasi di lotto di terreno reso libero a seguito della demolizione di vecchi corpi di fabbrica (di cui residuano ancora alcune murature), ubicato nel vecchio centro abitato di Decimoputzu.

- Si sviluppa per una superficie catastale pari a mq. 160,00, sul fronte dell via Sant'Isidoro (in continuità e senza delimitazioni con altro lotto libero in angolo con la via Centrale).



CONFINI

- Via Sant'Isidoro, proprietà individuate al NCT dalle particelle 177, 176, 547 (vedi mappa Wegis in allegato).



CONSISTENZA

- **Bene N° 1** - Area urbana in Decimoputzu Via Sant'Isidoro, distinta al NCEU al fg. 25 mapp. 1045 sub. 1 ed al NCT al fg. 25 mapp. 178 di Decimoputzu

Area urbana della superficie di mq 160.

- Il bene non è comodamente divisibile.



PARTI COMUNI

Lotto indipendente



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



8 di 15



Dati identificativi						Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	1045	1		F1		160	160				
Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi						Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	178			FABBRICATO RURALE		160	160				

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 25/05/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1045 Categoria Cat. A/4 cl. 2 8 vani Rendita € 223,11 Piano T-1 Catasto Terreni Fg. 25, Part. 178 Fabbricato rurale
Dal 25/05/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1045 Sub. 1 Categoria Cat. F1 mq 160 Catasto Terreni Fg. 25, Part. 178 Fabbricato rurale

La ditta catastale risulta corretta nell'archivio del NCEU.

Mentre al NCT risulta ancora oggi intestato ad originario dante causa ([REDACTED]) il terreno su cui sorgeva il fabbricato demolito.

CONFORMITA' DATI IDENTIFICATIVI

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

- I dati indicati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento trascritto a Cagliari il 06/10/2005 reg. part. 23539 reg. gen. 35585, identificano correttamente l'immobile pignorato.

REGOLARITA' CATASTALE

RISPOSTA AL QUESITO 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 abusive 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;



- **Bene N° 1** - Area urbana in Decimoputzu Via Sant'Isidoro, distinta al NCEU al fg. 25 mapp.

1045 sub. 1 ed al NCT al fg. 25 mapp. 178 di Decimoputzu

L'immobile risulta ancor oggi identificato sia al Nuovo Catasto Terreni (fg 25 mapp. 178) quale fabbricato rurale di mq 160, sia al Nuovo Catasto Edilizia Urbana, quale area urbana (fg 25 mapp. 1045 sub. 1) a seguito della demolizione del fabbricato già identificato al fg. 25 mapp. 1045.

Necessita pertanto presentare una pratica di riordino catastale per L'allineamento tra catasto terreni e catasto urbano, che annullerà l'attuale non corrispondente ditta catastale al NCT.



NORMATIVA URBANISTICA

RISPOSTO AL QUESITO 2. c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- Come da certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dall'Ufficio Tecnico e che si produce in allegato, l'immobile in esame ricade nella **ZONA "A" - Vecchio Centro** dell'abitato di Decimoputzu.

- Gli interventi edificatori nella zona in esame sono regolati da Piano Particolareggiato (P.P.), nel contesto del quale l'immobile oggetto di stima ricade nell'**ISOLATO 3**, distinto e individuato come **"LOTTO 9"** della superficie pari a mq. 163,00.

- Dall'esame della scheda tecnica relativa al lotto in esame si rileva che in esso è previsto e consentito il seguente intervento edilizio:

- > **NUOVA EDIFICAZIONE SECONDO IL TIPO EDILIZIO A "PALAZZU" NELL'AREA DI SEDIME DEL RUDERE; OBBLIGO DI INGRESSO CARRABILE CON PORTONE AD ARCO;**
- > **VOLUME EDIFICABILE MC. 571,00.**

(Si vedano più nel dettaglio gli ALLEGATI, CDU e schede tecniche del Piano Particolareggiato).



REGOLARITA' EDILIZIA

RISPOSTA AL QUESITO 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;

Trattasi di terreno e non fabbricato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno e non fabbricato

COMPOSIZIONE LOTTO

RISPOSTA AL QUESITO 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估ime i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Lotto unico

TITOLARITÀ

RISPOSTA AL QUESITO 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估ime 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 dal L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile appartiene a:

[REDAZIONE]

STATO DI OCCUPAZIONE

RISPOSTA AL QUESITO 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerate "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);

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

Trattasi di terreno libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

RISPOSTA AL QUESITO 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 relative al bene pignorato;

Nessun vincolo

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

RISPOSTA AL QUESITO 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 gravato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

RISPOSTA AL QUESITO 12) 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 di 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;

- **Bene N° 1** - Area urbana in Decimoputzu Via Sant'Isidoro, distinta al NCEU al fg. 25 mapp. 1045 sub. 1 ed al NCT al fg. 25 mapp. 178 di Decimoputzu

- Rilevate caratteristiche generali dell'immobile oggetto di consulenza, ovvero quelle di un lotto edificabile nel centro storico di Decimoputzu, al fine di procedere alla stima del suo più probabile valore venale attuale, lo scrivente ha svolto un'indagine di mercato assumendo utili informazioni presso operatori e tecnici del settore immobiliare, in ordine ai prezzi medi oggi correnti per la compravendita di lotti edificabili nel centro abitato.

- In ragione di queste indagini, si possono elencare anche le seguenti offerte rilevabili oggi sul mercato:

1) Nella via Villacidro, terreno di mq. 750, ricadente in zona "B" di completamento (I.F., 3 mc/mq); in vendita per € 99.000,00.

- Valore Unitario €/mq. 132,00

- Valore Unitario €/mc. 44,00

2) Nella via E. Majorana, terreno di mq. 235, ricadente in zona "B" di completamento (I.F., 3 mc/mq); in vendita per € 23.500,00.

- Valore Unitario €/mq. 100,00

- Valore Unitario €/mc. 33,00

3) Nella via San Giorgio, terreno di mq. 650, ricadente in zona "Centro Storico" (I.F., 2,5 mc/mq); in vendita per € 80.000,00.

- Valore Unitario €/mq. 123,00

- Valore Unitario €/mc. 49,00

- Sulla base di queste indagini, visto anche l'esempio di alcune offerte oggi sul mercato, lo scrivente ritiene di poter definire il più probabile valore venale attuale dell'immobile oggetto di consulenza (lotto edificabile nella via Sant'Isidoro), in misura pari ad un valore unitario di € 45,00 riferito alla volumetria in esso edificabile come prevista dal Piano Particolareggiato.

- Per cui si avrà:

- € 45,00 x mc. 571,00 = € 25.695,00

- Per quanto sopra, il valore venale attuale dell'immobile in Decimoputzu, (considerate detratte anche spese per la pratica di riordino catastale) posto nella via Sant'Isidoro, in catasto al NCEU fog 25 mapp. 1045 sub. 1 (ex mapp. 1045) ed al NCT al fog. 25 mapp. 178, può dirsi pari a **€. 25.000,00** in cifra tonda (euroventicinquemila).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 17/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Meloni Pierluigi



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Area urbana in Decimoputzu Via Sant'Isidoro, distinta al NCEU al fg. 25 mapp. 1045 sub. 1 ed al NCT al fg. 25 mapp. 178 di Decimoputzu





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO

Iscritto a [REDACTED]

Reg. gen. 3312- Reg. part. 400

Quota: [REDACTED]

Importo: [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: [REDACTED]

- **IPOTECA AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO

Iscritto a [REDACTED]

Reg. gen. 9143 - Reg. part. 1273

Quota: [REDACTED]

Importo: [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: [REDACTED]

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a [REDACTED]

Reg. gen. 35585 - Reg. part. 23539

Quota: [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a [REDACTED]

Reg. gen. 32559 - Reg. part. 23221

Quota: [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Allegati

- ✓ *Visure ipotecarie*
- ✓ *Visure – mappa catastali*
- ✓ *Certificato di destinazione Urbanistica – schede piano particolareggiato Centro Storico*
- ✓ *Documentazione fotografica*

