



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



RELAZIONE TECNICA



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 100/2025



Creditore procedente: Tigri SPV S.r.l.

Debitore:



Cagliari, 8 ottobre 2025



Il C.T.U.
Dott. Ing. Paolo Concu



IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE
DOTT.SSA SILVIA COCCO



PREMESSA

Nel corso dell'udienza del 10/6/2025 nella causa iscritta al n.100/2025 del ruolo generale delle esecuzioni, promossa da

Tigri SPV S.r.l.

Contro

[REDACTED]

la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Paolo Concu, con studio in Sestu (CA) via San Gemiliano 103, iscritto al n. 7675 dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, Consulente Tecnico di Ufficio per la sopra citata causa, conferendomi il seguente 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 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 dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relative 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

marginale. 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 urbanistica - 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 pratiche 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'art. 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; 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 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 l'immobile è "libero" oppure "occupato da 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 superfici 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 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'art. 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;

PREMESSA

Il sottoscritto CTU del Tribunale di Cagliari, al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice Esecutore, ha iniziato le operazioni peritali in data 13/6/2025 mediante l'esame della documentazione messa a disposizione e tramite le ricerche catastali e documentali presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso gli uffici tecnici comunali.

QUESITO N. 1

provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio;

L'informativa è stata inviata a mezzo raccomandata in data 17/6/2025, codice raccomandata n. 619616372132.

QUESITO N. 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 dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relative 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.;

Dall'analisi svolta sulla documentazione reperita presso la Conservatoria, l'ufficio dell'agenzia del territorio di Cagliari, e dall'atto di pignoramento, al ventennio risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione contro del 1/2/2019 Reg. Gen 3190, Rep. Part. 420

IPOTECA volontaria

Favore: Banca Monte dei Paschi di Siena

Contro: [REDACTED]

Iscrizione contro del 4/10/2019 Reg. Gen 28494, Rep. Part. 4250

Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione Repertorio 3834/2519

IPOTECA Conc. Amministrativa

Favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Contro: [REDACTED]

Iscrizione contro del 15/3/2021 Reg. Gen. 7458, Rep. Part. 1017

Autorità emittente Tribunale di Macerata Repertorio 926/2020 del 28/9/2020

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Trascrizione contro del 23/5/2025 Reg. Gen. 16984, Rep. Part. 12823

Pubblico Ufficiale Unep presso la Corte D'Appello di Cagliari Repertorio 3129 del 6/5/2025

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Favore: Tigri SPV S.r.l.

Contro: [REDACTED]

Mediante il reperimento dell'estratto dell'atto di matrimonio si è accertato che il sig. [REDACTED] risulta coniugato, in regime di comunione dei beni, con [REDACTED] dalla data 9/6/2018.

Dall'analisi del certificato di stato civile il sig. [REDACTED] risulta residente nell'immobile oggetto di pignoramento.

QUESITO N. 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.);

L'accesso all'immobile oggetto di stima è stato eseguito in data 3/9/2025 alla presenza del sig. [REDACTED] e del sig. [REDACTED] (I.V.G.).

Trattasi di una casa per civile abitazione ubicata in via Giuseppe Dessi 51 nel Comune di Pula, inquadrata in catasto al foglio 36 Particella 429 sub 14, ricadente nella zona C1, sottozona C1.12 del Piano Urbanistico Comunale.

Il bene è costituito da un appartamento, facente parte di un fabbricato che si articola su due piani, sito al piano terra e avente superficie utile interna pari a 81.78 mq più un'area cortilizia di 220 mq. Anche se il fabbricato è formato da più unità abitative, non risulta formalizzato nessun condominio. La struttura è realizzata con muratura portante e solai in latero cemento al piano terra e copertura a falde al piano secondo.

Il cortile è quasi per intero pavimentato, nel lato ovest con quadrotti cementizi mentre nella parte a sud con piastrelle di varia forma e materiale. Nell'area cortilizia sono stati realizzati un locale in legno per ricovero attrezzi di 12 mq e un loggiato in muratura di 24.00 mq, entrambi in assenza di autorizzazione edilizia; non essendo sanabili dovranno essere demoliti.

Dall'ingresso pedonale si accede all'appartamento passando attraverso un pianerottolo comune alle altre unità abitative, l'accesso è posizionato frontalmente per chi accede dal pianerottolo. L'appartamento è costituito da un salone con angolo cottura, tre camere da letto, di cui una matrimoniale e due singole, due bagni, di cui solo uno finestrato, e un disimpegno che separa la zona notte dalla zona giorno. Sul lato ovest e sul lato sud, lungo tutto il perimetro dell'abitazione, si sviluppa un balcone avente 1 metro di profondità. Nella parte ovest il balcone è stato chiuso con una vetrata di altezza pari a 190 cm che di fatto ha comportato la creazione di un nuovo volume non autorizzato. Anche questa opera, non essendo né autorizzata né sanabile, dovrà essere rimossa.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre in legno con vetro camera e portelloni esterni in legno.

Nel bagno sono presenti sanitari in ceramica e il rivestimento delle pareti, in piastrelle ceramiche, è realizzato fino alla quota di 2,20 metri. L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas posta all'esterno del bagno.

La casa è dotata di impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa alimentati da una caldaia a gas esterna.

Nella camera da letto matrimoniale e nel salone sono installati due split a parete

alimentati con due unità esterne autonome.

Nel complesso il fabbricato risulta in buone condizioni di conservazione.

QUESITO N. 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;

La descrizione attuale del bene corrisponde con quella contenuta nell'atto di pignoramento.

QUESITO N. 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;

La planimetria catastale rispecchia lo stato autorizzato del bene, non sono quindi rappresentati il loggiato e la casetta per ricovero attrezzi che dovranno essere oggetto di demolizione.

QUESITO N. 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 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 pratiche 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'art. 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;

L'immobile, all'interno del Piano Urbanistico del Comune di Pula, ricade nel comparto C1.12 / Espansioni pianificate - piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione.

Presso il servizio edilizia privata del comune di Pula sono stati reperiti i documenti autorizzativi per la costruzione del fabbricato, in particolare:

- Concessione di Costruzione n. 32 del 5/5/1997;
- Concessione Edilizia n. 125 del 26/7/2001 Pratica Edilizia 3395/01 Variante in corso d'opera alla concessione n. 32/97.

In merito al Certificato di Agibilità si segnala che la richiesta da parte del costruttore, datata 21/12/2001, non ha mai ricevuto riscontro da parte dell'amministrazione, il titolo quindi è stato acquisito in silenzio assenso dopo 45 giorni dalla data di richiesta.

Rispetto allo stato autorizzato sono state rilevate le seguenti difformità:

- Realizzazione di un porticato sul lato est del cortile, avente superficie di 24,00 mq.
- Realizzazione di una piccola casetta in legno per ricovero attrezzi, posizionato sull'angolo sud del cortile, avente superficie di 12,00 mq.
- Posa di una vetrata di altezza pari a 190 cm sul lato ovest del balcone, avente sviluppo orizzontale di 5,20 metri

Le opere suddette non sono sanabili e devono pertanto essere demolite.

QUESITO N. 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;

Il bene pignorato non può essere diviso in lotti.

QUESITO N. 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;

Il bene pignorato risulta di proprietà del sig. [REDACTED].

Per le caratteristiche costruttive e per l'organizzazione degli spazi si ritiene il bene indivisibile in più lotti.

QUESITO N. 9

accerti se l'immobile è "libero" oppure "occupato da 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);

Il bene oggetto di pignoramento risulta occupato dal sig. [REDACTED].

Il sig. [REDACTED], come da Certificato di Residenza del 30/6/2025, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pula, risulta residente nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

QUESITO N. 10

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

L'immobile non ricade in questa condizione.

QUESITO N. 11

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

L'immobile non ricade in questa condizione.

QUESITO N. 12

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

L'immobile non ricade in questa condizione.

QUESITO N. 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 le eventuali spese condominiali insolute;

Il valore di mercato dell'immobile è stato calcolato utilizzando il metodo sintetico comparativo, per cui la ricerca del valore commerciale, in considerazione della destinazione d'uso e dell'andamento peculiare del mercato della stessa zona omogenea, è stata svolta mediante il raffronto con immobili simili che di recente siano stati oggetto di compravendita.

Metodo di stima sintetico comparativo - Descrizione del metodo

La stima attraverso il procedimento sintetico del tipo comparativo è basata sul reperimento di dati elementari e aggiornati relativi ai prezzi di mercato di immobili analoghi. Nello specifico, consiste nell'accertare i prezzi correnti di riferimento per immobili similari in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, come dimensione, adeguatezza degli impianti, vetustà, tipo di finiture e stato di conservazione, presso operatori immobiliari che svolgono l'attività nella zona, da relazioni di accertamenti di valore effettuate dall'ufficio del territorio ai fini dell'imposta sui trasferimenti.

Procedimento di stima utilizzato:

$$Vmb = S \times pu$$

Dove:

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima;

S = superficie omogeneizzata del bene oggetto di stima;

pu = prezzo unitario rilevato dal mercato;

Schema di riepilogo superfici

Destinazione	Superficie (mq)	Indice %	Superficie omogeneizzata (mq)
Superficie Principale	81.78	100	81.78
Balcone	25.00	50	12.50
Cortile*	220.00	2	10.96
TOTALE	326.78		105.24

*La superficie omogeneizzata del cortile è stata computata al 10% per i primi 82 mq e al 2% per la quota restante.

Valutazione del fabbricato

Dalle indagini effettuate nella zona, tenuto conto delle quotazioni di mercato e delle indicazioni riportate nell'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari, è risultato, per beni aventi condizioni intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto, comprese le aree di pertinenza, una valutazione unitaria massima di 2.300 €/mq e minima di 1.300 €/mq; alla luce delle condizioni attuali del bene si è deciso che la più congrua valutazione fosse 1850,00 €/mq.

$105.24 \text{ €} \times 1850 \text{ €/mq} = 194.694,00 \text{ €}.$

A tale cifra devono essere sottratti gli oneri per la demolizione del loggiato coperto, della casetta per ricovero attrezzi e della vetrata del balcone, stimati complessivamente in 4.500,00 euro.

In conclusione il valore complessivo dell'immobile è stato quantificato in 190.194,00 euro, arrotondabile a 190.000,00 euro.

QUESITO N. 14

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

Per il bene oggetto di pignoramento, non facendo parte di un condominio, non risultano spese pregresse non pagate o già deliberate.

Cagliari, 8 ottobre 2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Paolo Concu



Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Planimetria Catastale;
- Visura Catastale Storica;
- Piante Stato Attuale e Abusi;
- Concessione Edilizia;
- Richiesta Abitabilità;
- Verbale di accesso;
- Certificati Anagrafici di Stato Civile e residenza;
- Certificato di Matrimonio;



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto 1 – ingresso via Giuseppe Dessì



foto 2 – cortile



foto 3 - cortile



foto 4 - ingresso fabbricato



foto 5 – pianerottolo ingresso



foto 6 – salone pranzo



foto 7 - angolo cottura



foto 8 - camera da letto 1



foto 9 - camera da letto 1

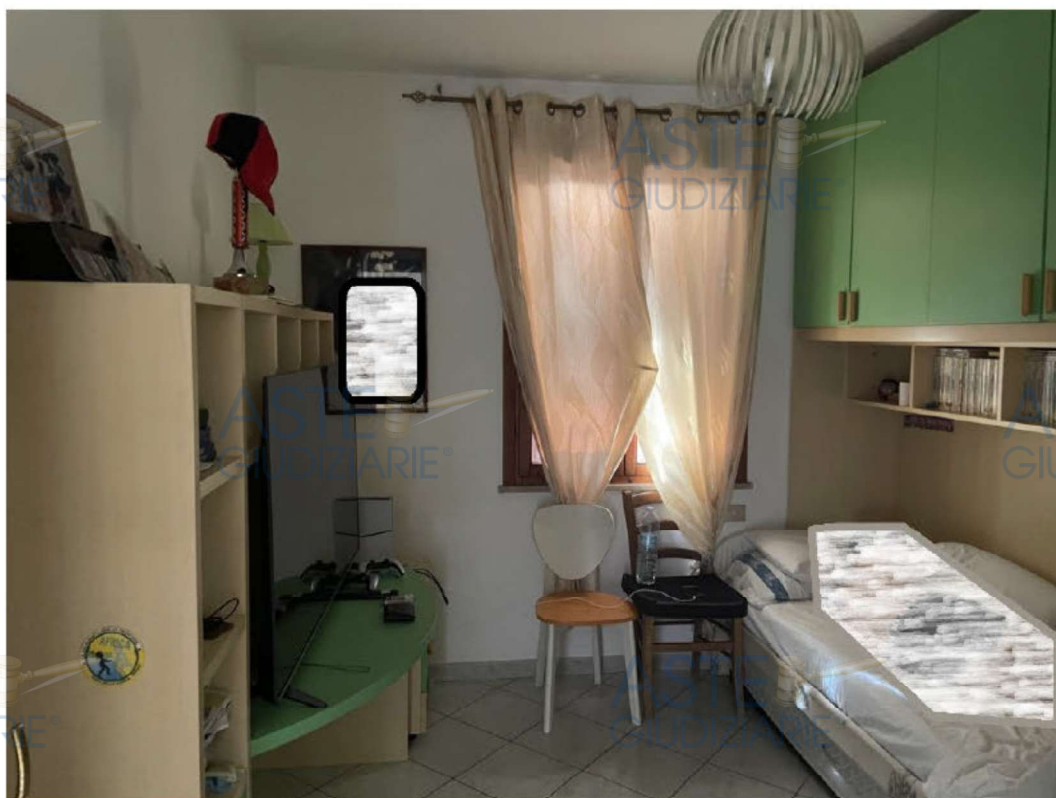


foto 10 - camera da letto 2

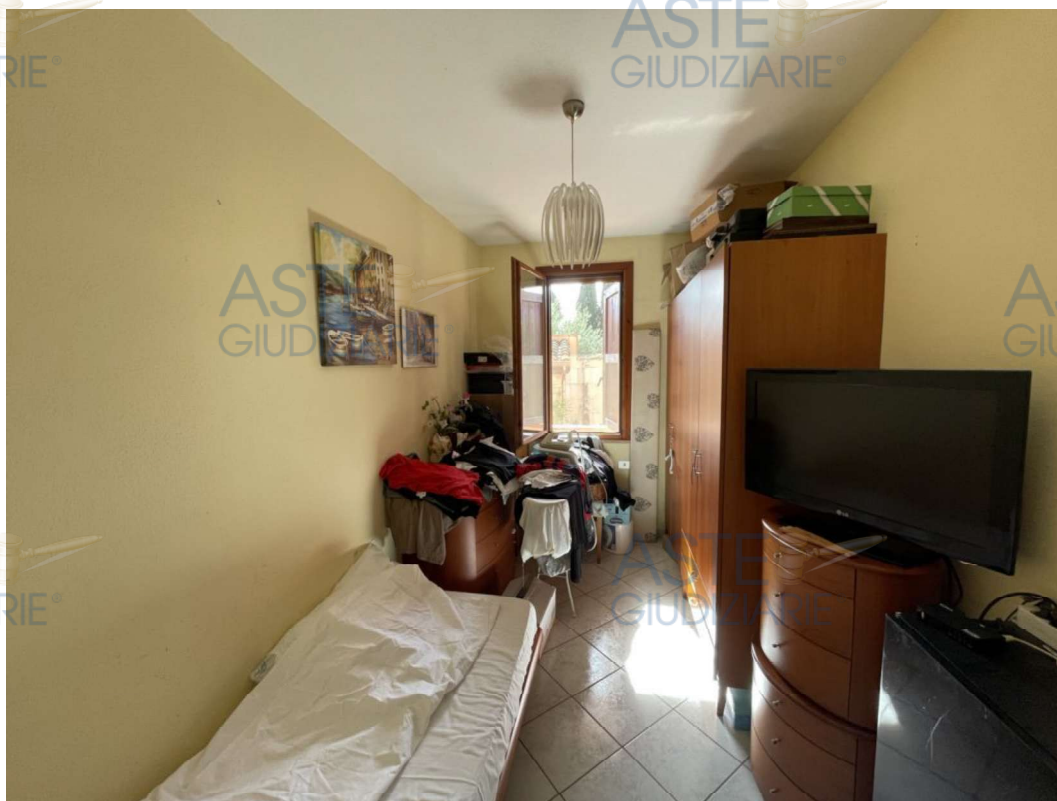


foto 11 – camera da letto 3



foto 12 – disimpegno



foto 13 - bagno 1



foto 14 - bagno 2



foto 15 – cortile



foto 16 – loggiato coperto

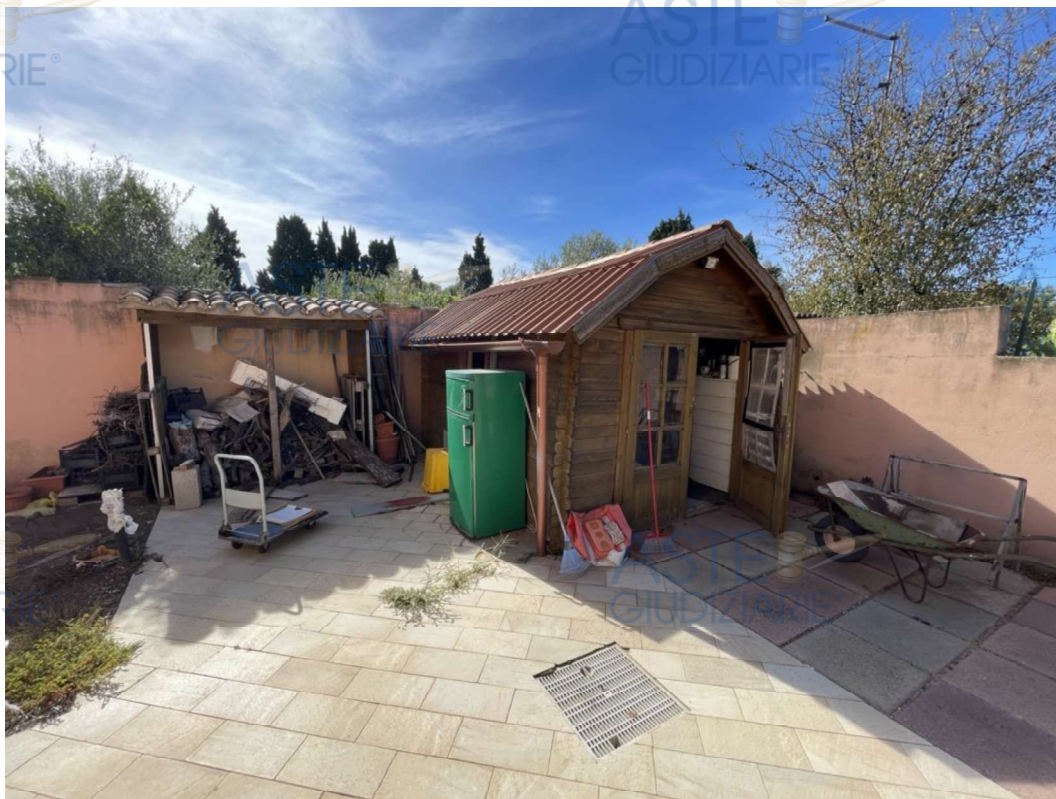


foto 17 – ricovero attrezzi



foto 18 – balcone

