

## Studio Tecnico

**Ettore Crobu Dottore Agronomo**

**Via Rossini n° 44 Cagliari**

mail: [ettorecrobuagronomo@gmail.com](mailto:ettorecrobuagronomo@gmail.com)

P.E.C. [ettore.crobu@pec.epap.it](mailto:ettore.crobu@pec.epap.it)

Tel./fax 0704560965

## Tribunale Ordinario di Cagliari

*Giudice della Esecuzione Dott. Francesco De Giorgi*

## Relazione

### Consulenza Tecnica d'Ufficio

R.g.es. n°103/2024 ruolo esecuzioni immobiliari

Creditore

[REDACTED]

Debitori

[REDACTED]



**STUDIO TECNICO**  
**Ettore Crobu Dottore Agronomo**  
Via Rossini n° 44  
09128 **CAGLIARI**  
TEL./FAX 0704560965

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice della Esecuzione Dott. Francesco De Giorgi**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 103/2024 R.Es.

CREDITORE

CONTRO

DEBITORE

IL C.T.U.

Ettore Crobu - Dottore Agronomo

La presente relazione di consulenza tecnica si compone dei seguenti paragrafi:

1. Premessa	pag. 3
2. Descrizione delle operazioni	pag. 8
3. Check list	pag. 9
4. Risposta ai quesiti	pag. 10
5. Conclusioni	pag. 26

## **Allegati**

- 1) Allegato fotografico
- 2) Verbale incontro
- 3) Informativa debitore - Ricevuta di avvenuta consegna
- 4) Atto di compravendita del 9.11.2010
- 5) Atto di compravendita del 28.07.2006
- 6) Atto di permuta del 10.08.1999
- 7) Relazione notarile e ispezione ipotecaria
- 8) Planimetria e visura catastale N.C.E.U.
- 9) Elenco e dimostrazione grafica subalterni N.C.E.U.
- 10) Mappa e visura catastale N.C.T.
- 11) Certificato stato civile
- 12) Certificato di matrimonio
- 13) Ortofoto
- 14) Planimetria fabbricato
- 15) Difformità rilevate
- 16) Risposta SUAPE
- 17) Concessione edilizia n. 12/2005
- 18) Concessione edilizia n. 253/2006
- 19) Inventario terre civiche comune di Carbonia
- 20) Valori OMI
- 21) Ricerca mercato
- 22) Scheda di stima e ambienti
- 23) Check list

## 1) PREMESSA

Il sottoscritto Ettore Crobu, di professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio Professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, email [etcrobu@tiscali.it](mailto:etcrobu@tiscali.it), PEC [ettore.crobu@pec.epap.it](mailto:ettore.crobu@pec.epap.it) tel/fax 0704560965, in data 05.02.2025 veniva incaricato per redigere una Relazione di perizia dal signor Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott. Francesco De Giorgi nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare n. 103/2024 tra [REDACTED] in data 07.02.2024 accettava l'incarico di C.T.U..

I quesiti posti dal Sig. Giudice sono i seguenti:

- 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, 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'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; 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 congruagli 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;



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 wordzip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

## 2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di consulenza si sono svolte presso l'immobile oggetto di pignoramento e sono proseguite nello studio professionale del sottoscritto.

Durante il sopralluogo sono state scattate numerose fotografie, parte delle quali sono allegate alla presente relazione (Allegato n. 1).

Sono state compiute accurate indagini tecniche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carbonia e presso l'Agenzia delle Entrate; sono stati esaminati tutti i documenti presenti negli atti di causa; sono state svolte tutte le indagini di mercato presso tecnici, professionisti, operatori del settore, il tutto valutato alla luce della personale conoscenza del sottoscritto CTU acquisita in occasione di analoghi incarichi professionali.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 15.05.2025 alle ore 10.00 presso i luoghi oggetto di causa (Allegato n. 2).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte creditrice: S. [REDACTED]

- per l'Istituto Vendite Giudiziarie: [REDACTED]

Durante l'incontro sono stati visionati i beni oggetto di perizia ubicati nella via Bagantinu n.50, in Loc. Genna Corrigha del comune di Carbonia. Si è effettuato il rilievo

metrico dell'edificio. Il

nell'immobile così come si evince anche dal documento di identità.

## 3) CHECK LIST

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo	Mutuo ipotecario		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	77.654,32
<b>Pignoramento</b>	<b>R.G.</b>	<b>R.P.</b>	
Annotaz./trascriz.	15607	12301	di data 16/05/2024
Atti opponibili?	no	Quali?	
Data di notifica (497 c.p.c.)			09/04/2024
Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)			22/04/2024
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		06/05/2024
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
<b>Documentazione depositata</b>	precetto		si
	atto di pignoramento		si
	nota di trascrizione		si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		si
<b>Istanza di vendita</b>	Data deposito istanza v. (497/567 c.p.c.)		13/05/2024
Scadenza in festivo?	no	Data dep. documentazione	27/05/2024
<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>	Ottenuta proroga del termine?		no
Scadenza in festivo?	no	Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile (se sì - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
<b>N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i</b>			
<b>N. estratto/i cata statale/i depositato/i</b>			
<b>Individuazione beni pignorati</b>			Immobile ubicato presso il Comune di Carbonia (SU) in Località Genna Comiga, via su Bagantinu n.50 (Foglio 9, Particella 975, subalterno 7)
Nome (si/no)			
Notifica ex art. 498 c.p.c.			no
			no
			no
Nome (si/no)			
Notifica ex. art. 599 c.p.c.			no
			no
			no
Nome			
Annotazione altri pignorament			

#### 4) RISPOSTA AI QUESITI

##### 4.1 - in risposta al 1° quesito

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

In data 10 marzo 2025 il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare all'esecutato, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, l'informativa per il debitore, predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale. Si allega alla presente relazione la ricevuta di avvenuta consegna (Allegato n. 3).

##### 4.2 - in risposta al 2° quesito

*“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”*

Dalla verifica della documentazione presente agli atti si evince la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

Dall'analisi del certificato notarile del notaio [REDACTED] del 16.05.2024, in atti di causa, emerge il quadro sinottico della provenienza ventennale delle iscrizioni e trascrizioni (a favore e contro), oltre all'ispezione ipotecaria presso il sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate così come richiesto dal presente quesito, relativo agli immobili oggetto di perizia e presente negli atti di causa.



## Quadro sinottico provenienza nel ventennio

- I. ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito dal Notaio Giuseppe Werther Romagno in data 09.11.2010, repertorio 20236/10614, trascritto in data 11.11.2010 ai numeri 37494/23804 da potere [REDACTED] (Allegato n.4).

Con il presente atto la [REDACTED] acquista la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti in Carbonia censiti al Foglio 9, particella 975, sub 7.

- II. ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito dal Notaio Giovanni Rossetti in data 28.07.2006, repertorio 46628/23869, trascritto in data 04.08.2006 ai numeri 33704/22410 [REDACTED] (Su), C.F. [REDACTED] (Allegato n.5).

Con detto atto la Soc. [REDACTED] acquista la quota dell'intero in piena proprietà del terreno sul quale sorge l'immobile oggetto di procedura, già identificato in Carbonia censiti al Foglio 9, particella 879 con unità precedentemente identificata al Foglio 9 particella 743/A.

- III. ATTO DI PERMUTA** a rogito dal Notaio Giovanni Rossetti in data 10.08.1999, repertorio 34435, trascritto in data 07.09.1999 ai numeri 24990/16707 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED] a [REDACTED] (Allegato n.6).

Con detto atto la [REDACTED] acquisisce la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, del terreno sul quale sorge



l'immobile oggetto di procedura, già identificato in Carbonia censiti al Foglio 9, particella 743 con unità precedentemente identificata al Foglio 9 particella 145/B.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla lettura del certificato notarile presente negli atti di causa (Allegato n. 7).

*"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 relativamente all'ultimo ventennio"*

### **Formalità pregiudizievoli**

- I. IPOTECA VOLONTARIA**, iscrizione nn. 19606/2826 del 11.07.2017, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 10/07/2017 a rogito del Notaio Giuseppe Werther Romagno, repertorio n. 32582/19543.

- 1. A favore:** [REDACTED] con sede a [REDACTED]  
[REDACTED] (domicilio ipotecario eletto a [REDACTED])  
[REDACTED]  
[REDACTED] Tola, nata il 14.06.1955 a Giba (SU), C.F. [REDACTED]

Immobile sito nel Comune di Carbonia distinto in catasto al Foglio 9, mappale 975, sub 7. Capotale € 95.000,00, totale € 190.000,00, durata 15 anni.

- II. TRASCRIZIONE NN. 15607/12301 del 16.05.2024** nascente dal verbale di pignoramento immobili del 22/04/2024, repertorio n. 1845 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari.

- 1. A favore:** ING BANK N.V. MILAN BRANCH con sede a Milano C.F.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

11241140158

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2. Contro:

Immobile sito nel Comune di Carbonia distinto in catasto al Foglio 9, mappale 975, sub  
7.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla lettura del certificato notarile presente negli atti di causa e all'ispezione ipotecaria estratta dal sottoscritto (Allegato n.7).

Relativamente all'ultimo ventennio sussiste continuità nelle trascrizioni.

*"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 competente, della relativa richiesta".*

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso il Nuovo Catasto edilizio Urbano la planimetria e la visura catastale (Allegato n. 8), oltre all'elenco dei subalterni con annessa dimostrazione grafica della particella 975 (Allegato n. 9), il tutto per una corretta identificazione del bene. Al fine di identificare il bene nel catasto terreni il sottoscritto ha provveduto ad estrarre la mappa e la visura della particella 975 censita al catasto terreni (Allegato n. 10).

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

Gli atti di provenienza ultraventennale sono stati acquisiti dal sottoscritto e allegati alla presente relazione (Allegati 4, 5 e 6).

Non risultano sussistere, inoltre, 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.”.*

**Il sottoscritto ha provveduto a richiedere il certificato di stato civile e il certificato di matrimonio.**

Dalla lettura dello stato civile (Allegato n. 11) la s [REDACTED]

Dalla lettura del certificato di matrimonio i coniugi risultano in regime di separazione dei beni (Allegato n. 12).

#### **4.3 - in risposta al 3° quesito**

*“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 etc.)”.*

**Gli immobili sono ubicati nel comune di Carbonia, in località Genna Corriga, nella via Bagantinu n.50, così come meglio rappresentato nell'ortofoto presente nell'allegato n.13, e sono facilmente raggiungibili dalla strada provinciale 2, in direzione Genna Corriga e Is Pireddas.**



Figura 1. Percorso dalla SP 2 al Genna Corriga

Da un'attenta analisi dei documenti allegati agli atti e sulla base delle ricerche effettuate dal sottoscritto si può affermare che i beni oggetto della presente relazione risultano censiti al NCEU come di seguito riportato:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Carbonia	9	975	7	A/2	1,00	7 vani

Il lotto confina a nord con la via Su Bagantinu, a est con le particelle 1131, 1465 e 1509, a sud con la particella 1078 e a ovest la particella 1159.

Il bene in esame è costituito da un immobile edificato su più livelli composto da un piano seminterrato, un piano terra e un piano primo oltre da due cortili ubicati anteriormente e posteriormente alla via Su Bagantinu.

In data 15.05.2025 è stato eseguito un sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi; a seguito del predetto sopralluogo si può affermare che il bene si trova in buone condizioni di manutenzione, risulta essere costruito in pilastri di cemento armato e



mattoni in laterizi, i solai sono in latero cemento, i pavimenti sono placcati con piastrelle ceramiche e battiscopa, le pareti sono intonacate e verniciate sia esternamente che internamente; gli infissi esterni (finestre e persiane) sono PVC mentre quelli interni sono in legno, l'appartamento dispone degli allacciamenti per acqua, energia elettrica, telefono e una rete di smaltimento delle acque reflue.

Il fabbricato, come meglio riportato nella planimetria elaborata (Allegato n.14), è composto dai seguenti ambienti.

**Piano seminterrato:**

1. Seminterrato di circa 44,10 mq (Allegato n. 1 – foto n.1,2,3);
2. Bagno di circa 4,50 mq (Allegato n. 1 – foto n.4,5);
3. Vano tecnico di circa 9,12 mq (Allegato n. 1 – foto n.6,7,8).

**Piano terra:**

4. Soggiorno di circa 24,41 mq (Allegato n. 1 – foto n.9,10);
5. Vano tecnico di circa 0,80 mq (Allegato n. 1 – foto n.11);
6. Cucina di circa 15,65 mq (Allegato n. 1 – foto n.12);
7. Anti W.C. di circa 2,13 mq (Allegato n. 1 – foto n.13);
8. W.C. di circa 4,93 mq (Allegato n. 1 – foto n.14,15);
9. Vano scala soggiorno di circa 4,15 mq (Allegato n. 1 – foto n.16,17);
10. Vano scala ingresso di circa 8,39 mq (Allegato n. 1 – foto n.18)
11. Balcone di circa 9,32 mq (Allegato n. 1 – foto n.19);
12. Cortile anteriore di circa 38,10 mq (Allegato n. 1 – foto n.20,21);
13. Veranda coperta di circa 16,65 mq (Allegato n. 1 - foto n. 22)
14. Cortile di circa 28,85 mq (Allegato n. 1 – foto n.22,23).



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Piano primo:**

15. Disimpegno di circa 3,48 mq (Allegato n. 1 – foto n.24);
16. W.C. di circa 5,73 (Allegato n. 1 – foto n.25,26,27);
17. Camera di circa 12,66 mq (Allegato n. 1 – foto n.28);
18. Camera di circa 13,50 mq (Allegato n. 1 – foto n.29,30);
19. Studio di circa 8,80 mq (Allegato n. 1 – foto n.31);
20. Balcone di circa 6,22 mq (Allegato n. 1 – foto n.32).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le superfici calpestabili, al netto dei muri, per ogni singolo piano sono state rilevate nel corso dei sopralluoghi così come meglio indicato nell'allegato n. 10.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per una visione dettagliata degli ambienti si rimanda all'allegato n. 1.

**4.4 - in risposta al 4° quesito**

*“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 consentano la sua univoca identificazione; b) 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”.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I dati riportati al Catasto Fabbricati nell'atto di pignoramento identificano correttamente l'immobile.

**4.5 - in risposta al 5° quesito**

*“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*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità;"*

Rispetto alla documentazione catastale acquisita il bene risulta essere correttamente accatastato. Si segnala che sono state riscontrate delle piccole difformità rispetto alla planimetria catastale (identiche a quelle progettuali) (Allegato n. 15) nella disposizione degli spazi interni, che dovranno essere aggiornate nella planimetria catastale dopo l'eventuale accertamento di conformità di alcuni abusi presenti.

#### **4.6 - in risposta al 6° quesito**

*"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 al 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 del 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".*

In base allo strumento urbanistico il fabbricato sito nel Comune di Carbonia, il bene in esame ricade in Zona B – Completamento Residenziale Sottozona B2.7: Espansioni dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Is Gannaus, Barbusi e nei nuclei sparsi.

A seguito di regolare richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio preposto del Comune di Carbonia – Servizio Attività Produttive SUAPEE è emerso che non sono state rinvenute pratiche riconducibili a eventuali richieste sull'immobile oggetto di perizia da [REDACTED] (Allegato n. 16).

A seguito di regolare richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Carbonia – Settore Servizio urbanistica sono state reperite le Concessioni Edilizie n.12/2005 (Allegato n.17) e la n.253/2006 (Allegato n.18).

Non risulta essere presente la dichiarazione di agibilità dell'immobile.

Dalla visione della planimetria della C.E. n.253/2006 è evidente che sono presenti delle piccole difformità di alcuni ambienti interni evidenziate in rosso nell'allegato n.15, in particolare al piano seminterrato è stato realizzato un piccolo bagno di circa 4,50 mq ed è stato realizzato un vano tecnico di circa 9,12 mq comunicante con il seminterrato tramite un'apertura. Al piano terra sono presenti delle piccole variazioni interne, in particolare è presente l'ingresso dell'antibagno difforme rispetto a quello da progetto, oltre a una veranda completamente abusiva indicata nella planimetria dell'allegato 15 con il numero 13. Al piano primo sono presenti delle variazioni nella disposizione degli spazi



interni, in particolare non è presente il ripostiglio, sono state variate le disposizioni delle pareti divisorie del bagno e della camera. Nella camera, indicata nell'allegato n.15 con il n.18, è stata variata la disposizione della porta finestra in quanto una parte del balcone non è stata realizzata; è stato, inoltre, realizzato un soppalco che si estende lungo il disimpegno (Allegato n. 1 - fig. 15). Per una visione dettagliata delle piccole difformità riscontrare si rimanda all'allegato n.15.

Per poter regolarizzare le difformità sopraindicate si dovrà rispettare la doppia conformità urbanistica delle opere presso l'ufficio tecnico del Comune di Carbonia, valutando le norme edilizie vigenti al momento dell'abuso e le norme urbanistiche vigenti all'epoca dell'aggiudicazione del bene. Dall'analisi della documentazione esaminata le modifiche interne sembrerebbero sanabili mentre la sanabilità della veranda andrà verificata al momento della presentazione dell'eventuale accertamento di conformità con un costo, stimato a corpo, di € 10.000,00 (diecimila euro/00) che comprende gli oneri urbanistici e la redazione della pratica edilizia a firma di un Tecnico abilitato.

Si specifica che lo scrivente ha effettuato una valutazione della conformità degli immobili, sulla base della normativa vigente e delle interpretazioni che usualmente ne danno gli uffici tecnici consultati, però, ovviamente, senza presentare alcuna pratica presso il Comune di Carbonia; è evidente che tutte le considerazioni svolte sulle modalità e sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate potranno essere realmente appurate e confermate solo nel momento in cui l'Ufficio Tecnico di Carbonia dovessero esaminare la pratica di accertamento di conformità.

#### **4.7 - in risposta al 7° quesito**

*"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 oggetto di pignoramento non è frazionabile in più lotti in quanto costituisce un'unica unità immobiliare e non presenta caratteristiche fisiche, funzionali o catastali che ne consentano una suddivisione autonoma e coerente ai fini della vendita separata.**

#### **4.8 - in risposta al 8° quesito**

*“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 di frazionamento 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”.*

**L'immobile oggetto di perizia risulta pignorato per intero.**

#### **4.9 - in risposta al 9° quesito**

*“accerti se l'immobile è libero o “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); ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 maggio 2025 si è potuto constatare che l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalla [REDACTED] [REDACTED] come dichiarato e confermato tramite esibizione della [REDACTED] dalla quale emerge l'attuale residenza nell'immobile in oggetto (Allegato n. 2). I [REDACTED] risultano coniugati, in data [REDACTED] el Comune di Carbonia, in regime di separazione dei beni, così come attestato dal certificato allegato alla presente relazione (Allegati n. 11 e 12). Alla luce delle informazioni acquisite il giorno del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.

#### **4.10 - in risposta al 10° quesito**

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

L'immobile pignorato non risulta occupato da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.

#### **4.11 - in risposta al 11° quesito**

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

L'immobile ricade nella zona B – Completamento residenziale, sottozona B2.7 –



Espansioni dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Is Gannaus, Sirai, Barbusi e nei nuclei sparsi. Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) l'area ricade in zona Hg0 – aree studiate per le quali non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali. Secondo la mappa del pericolo geomorfologico del PAI Sardegna ricade in zona Rg0 – rischio idraulico nullo.

Secondo la mappa del danno potenziale del PAI Sardegna l'immobile ricade in zona D4/Danno potenziale molto elevato.

Secondo il Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna il bene ricade nel Parco Geominerario Ambientale e Storico / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01 e nel Parco Geominerario Ambientale e Storico DM2016 / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016.

#### **4.12 - in risposta al 12° quesito**

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

I beni pignorati, sulla base delle informazioni recepite, non risultano gravati da censo, livello o uso civico, così come visionato nell'inventario generale delle terre civiche della Regione Sardegna (Allegato n. 19).

#### **4.13 - in risposta al 13° quesito**

*“determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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;”*

Il procedimento di stima seguito è quello sintetico-comparativo.

L'aspetto economico preso in esame è quello del valore commerciale dei beni. Il valore commerciale è quello che il bene assume nel mercato e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare il più probabile valore di mercato attribuibile a beni che per condizioni intrinseche ed estrinseche sono simili a quello oggetto di stima.

Per poter applicare il citato criterio di stima, oltre a sfruttare la personale conoscenza del mercato della zona, sono state eseguite una serie di indagini presso tecnici e professionisti, presso gli Uffici Tecnici Comunali, presso l'osservatorio dei prezzi immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni OMI – Allegato n. 20) oltre alla consultazione di riviste specializzate del mercato immobiliare (Allegato n. 21), il tutto al fine di reperire quanti più dati utili per ottenere il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.



**Figura 2 Zona OMI in esame**

Il valore a metro quadro applicato è di € 650,00 per la casa di civile abitazione, e di € 400,00 per il piano seminterrato; viste le condizioni d'uso si è applicato un coefficiente di vetustà del 20 %.



Dalle indagini svolte è scaturito che il valore commerciale del bene in esame è funzione diretta della sua destinazione d'uso (elemento dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso).

In definitiva, dopo aver svolto le indagini suddette ed in considerazione del periodo di crisi del mercato immobiliare attuale, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire la stima del bene precedentemente identificato e al calcolo delle superfici del fabbricato.

Si è provveduto a stimare il fabbricato dopo aver svolto le indagini di mercato, in considerazione del periodo di crisi del mercato immobiliare attuale, e in applicazione dei valori ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari; il sottoscritto ha pertanto ritenuto congruo stabilire un valore di euro 89.497,10 (Allegato n. 22).

Da tale valore sono stati detratti gli oneri per l'accertamento di conformità per la regolarizzazione delle difformità interne, che sono stati stimati in €10.000,00.

Da quanto sopra, il valore di mercato dell'immobile è stato stimato in € 79.497,10 pari a € 79.500,00 in cifra tonda, si rimanda all'allegato n.22 per una lettura dettagliata della stima.

#### **4.14 - in risposta al 14° quesito**

*“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 scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.*

Vista la natura del bene non risulterebbero essere state deliberate spese fisse di gestione o di manutenzione, né tantomeno spese straordinarie. Non risulterebbero procedimenti giudiziari pendenti relativi al bene pignorato.



**4.15 - in risposta al 15° quesito**

*“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;”*

Si allega Check List (Allegato n. 23) che è stata depositata nel fascicolo telematico in formato .rtf.

**5) CONCLUSIONI**

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base delle indagini e degli accertamenti svolti, il valore del bene pignorato viene stimato nel dettaglio come segue:

- Fabbricato sito nel Comune di Carbonia – Località Genna Corrigha - N.C.E.U., Foglio 9 particella 975, subalterno 7 del valore complessivo pari a € 79.500,00 in cifra tonda (di consi euro settantanovemilacinquecento/00).

Con quanto sopra ritengo di aver dato esauriente risposta ai quesiti posti dall’Ill.mo Sig. G.E. e rassegno la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n° 26 pagine e di 23 allegati.

Cagliari, 18 giugno 2025

**IL C.T.U.  
Ettore Crobu Dott. Agronomo**