

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
Esecuzione immobiliare n. 11/2024  
Consulenza tecnica d'ufficio

RELAZIONE

Creditore procedente:

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

ING. SANDRO DE GIOANNIS

Via Agostino di Castelvì 12  
09129 Cagliari - Tel. e fax 070 3514559  
E-mail s.degioannis@diatono.it



## Sommario

1	Premessa .....	2
2	Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	4
3	Riepilogo dei dati essenziali della procedura - Check-List .....	5
4	Risposte ai quesiti .....	6
4.1	Quesito 1 - Invio informativa per il debitore .....	6
4.2	Quesito 2 - Verifiche e acquisizione di documenti .....	6
4.2.1	Verifica documentazione art. 567 c. 2 c.p.c. ....	6
4.2.2	Iscrizioni e trascrizioni .....	6
4.2.3	Visure e planimetrie catastali .....	7
4.2.4	Atti di provenienza ultraventennale .....	8
4.2.5	Stato civile .....	8
4.3	Quesito 3 - Descrizione degli immobili pignorati .....	8
4.3.1	Identificazione catastale e confini degli immobili pignorati .....	8
4.3.2	Descrizione degli immobili .....	10
4.4	Quesito 4 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento .....	12
4.5	Quesito 5 - Aggiornamenti catastali .....	12
4.6	Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico-edilizia .....	13
4.6.1	Piano urbanistico .....	13
4.6.2	Regolarità edilizia .....	13
4.7	Quesito 7 - Formazione di lotti .....	15
4.8	Quesito 8 - Pignoramento pro quota .....	15
4.9	Quesito 9 - Stato dell'immobile (possessione del bene) .....	15
4.10	Quesito 10 – Immobile occupato da coniuge separato o ex coniuge .....	15
4.11	Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato .....	15
4.12	Quesito 12 - Censi, livelli o usi civici .....	16
4.13	Quesito 13 - Valore dell'immobile pignorato .....	16
4.14	Quesito 14 - Informazioni su spese fisse, straordinarie, condominiali .....	17
4.15	Quesito 15 - Check list .....	17
5	Conclusioni .....	17
6	Allegati .....	17



## 1 Premessa

Il sottoscritto ing. Sandro De Gioannis, con studio in Cagliari, via Castelvì n. 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 4052, email s.degioannis@diatono.it, pec sandro.degioannis@ingpec.eu, in data 28/3/2024 è stato nominato perito estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare RE 11/2024 promosso da [REDACTED]

La S.V.I. mi conferì 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 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,*

descrive dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; 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 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;

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

## 2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Di seguito sono schematicamente riassunte le principali operazioni eseguite al di fuori dello studio dello scrivente:

- Cagliari, Poste Italiane. Invio informativa al debitore.
- San Basilio, sopralluoghi e rilievi presso l'immobile pignorato.

### 3 Riepilogo dei dati essenziali della procedura - Check-List

TRIBUNALE DI CAGLIARI	RE 11/2024
Creditore Procedente	[REDACTED]
Debitore	[REDACTED]
Titoli	[REDACTED]
Importo	[REDACTED]
Pignoramento	
Trascriz. - RG/RP	[REDACTED]
Trascriz. - Data	[REDACTED]
Data di notifica	[REDACTED]
Data consegna cred. proc.	[REDACTED]
Iscrizione a ruolo	
Documentazione depositata	
Data deposito nota iscriz.	18/01/2024
Titolo esecutivo	Sì
Precetto	Sì
Atto di pignoramento	Sì
Nota di trascrizione	Sì
Attestazione conformità	Sì
Istanza di vendita - Data deposito	22/02/2024
Deposito documenti ex art. 567 cpc	
Data deposito	22/02/2024
Ottenuta proroga del termine?	No
Numero immobili pignorati	2
Depositato certificato notarile	Sì
Numero certificati di iscrizione e trascrizione depositati	-
Numero estratti catastali depositati	-
Individuazione beni pignorati (identificativi attuali, post aggiornamenti)	Unità immobiliare sita in San Basilio, via dei Fiori n. 6, piano terra e primo, identificata e classificata nel N.C.E.U. al foglio 9, part. 2136, sub. 1, categoria A/2, classe 5, vani 7, rendita € 379,60.  Unità immobiliare sita in San Basilio, via degli Orti n. 6, piano terra, identificata e classificata nel N.C.E.U. al foglio 9, part. 3244 (ex 480), categoria C/2, classe 5, consistenza 30, rendita € 41,83.
Notifica ex art. 498 c.p.c.	12/04/2024
Notifica ex art. 599 c.p.c.	-

## 4 Risposte ai quesiti

### 4.1 Quesito 1 - Invio informativa per il debitore

Il sottoscritto ha inviato nel mese di aprile del 2024 l'informativa al debitore a mezzo raccomandata.

### 4.2 Quesito 2 - Verifiche e acquisizione di documenti

#### 4.2.1 Verifica documentazione art. 567 c. 2 c.p.c.

La relazione notarile presente in atti è risultata idonea all'uso.

#### 4.2.2 Iscrizioni e trascrizioni

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni desunte dal certificato notarile presente agli atti e una descrizione sintetica di ciascun elemento.

1. Atto pubblico di compravendita, 13/11/2015, notaio [REDACTED], fabbricato, San Basilio, NCEU f. 9, part. 2136, piena proprietà, a favore di [REDACTED]; trascritto il 17/11/2015. Immobili siti in San Basilio, NCEU f. 9, part. 2136 e NCT f. 9 part. 480.
2. Atto pubblico di compravendita, 18/09/2007, notaio [REDACTED], fabbricato, San Basilio, NCEU f. 9, part. 2136, piena proprietà, a favore di [REDACTED]; trascritto il 18/10/2007. Immobili siti in San Basilio, NCEU f. 9, part. 2136 e NCT f. 9 part. 480.
3. Dichiarazione di successione trascritta il 6/4/2011 e dichiarazione di successione integrativa trascritta il 24/8/2007 contro [REDACTED] e a favore di [REDACTED]. Immobili siti in San Basilio, NCEU f. 9, part. 2136 e NCT f. 9 part. 480.
4. Ipoteca volontaria iscritta il 26/9/2007 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]. Immobili siti in San Basilio, NCEU f. 9, part. 2136 e NCT f. 9 part. 480.
5. Ipoteca legale iscritta il 23/3/2011 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]. Immobili siti in San Basilio, NCEU f. 9, part. 2136.

6. Verbale di pignoramento trascritto il 10/7/2015 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]. Immobili siti in San Basilio, NCEU f. 9, part. 2136 e NCT f. 9 part. 480.

Verbale di pignoramento trascritto il 19/2/2024 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Tenendo conto delle variazioni negli identificativi catastali succedutesi nel tempo e descritte nella relazione notarile, sussiste senz'altro la continuità nelle trascrizioni nell'ultimo ventennio per l'immobile sito in San Basilio, NCT f. 9 part. 480.

Per quanto riguarda l'immobile sito in San Basilio, NCEU f. 9, part. 2136 occorre precisare che:

- nella relazione notarile tale continuità si ricava solo indirettamente, non essendo state esplicitate le modifiche intercorse negli identificativi catastali;
- l'Agenzia delle Entrate non ha fornito la "nota all'U.T.E." allegata alla dichiarazione di successione; si riporta di seguito l'estratto della dichiarazione con il relativo riferimento.

## B1 : IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Progressivo	Comune (1)	Prov. (2)	Codice catastale	Partita (3)				
0101	SAN BASILIO	CA		1344				
Catasto	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Ubicazione			
T		9	968		VIA DEI FIORI 4			
Zona Censuaria	Categoria	Classe	Superficie: ettari	M. quadri	M. cubi (4)	Vani	Rendita	Quota di possesso
	FABB. RURALE		00.01.15				0,00	100%
Diritto (5)	PROPRIETA' PIENA		Codice diritto	Valore				
				27.720.000				
Osservazioni: BENE NON PRESENTE NEGLI ATTI DEL CATASTO URBANO, ASSIMILABILE ALLA CAT. A/6 CL. 2 <sup>a</sup> RENDITA PRESUNTA € 277.800. VEDERE NOTA ALL'U.T.E. ALLEGATA. SI RICHIEDONO I BENEFICI DI CUI ALL'ART. 12 DELLA LEGGE 154 DEL 13-5-1988 - BENE ACQUISTATO E COMUNQUE POSSEDUTO IN MODO BONARIO, PACIFICO ED ININTERROTTO DA OLTRE 20 ANNI, COME DA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL' ATTO DI NOTORIE' TA ALLEGATO								

Le dichiarazioni di successione ultraventennali sono allegare alla presente relazione (all. 3).

### 4.2.3 Visure e planimetrie catastali

Alla presente relazione sono allegati (allegato n. 1) i documenti catastali acquisiti presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate all'avvio delle operazioni peritali; tali documenti risultano oggi superati in quanto il sottoscritto ha presentato variazioni catastali per entrambi gli immobili pignorati.

Nell'allegato n. 2 sono contenuti gli elaborati catastali aggiornati, comprese le pratiche DOCFA e PREGEO presentate dal sottoscritto.

#### 4.2.4 Atti di provenienza ultraventennale

Il sottoscritto ha acquisito le dichiarazioni di successione ultraventennali (allegato n. 3).

#### 4.2.5 Stato civile

Il sottoscritto ha acquisito dai Comuni interessati il certificato contestuale da cui risulta che l'esecutato è celibe.

### 4.3 Quesito 3 - Descrizione degli immobili pignorati

#### 4.3.1 Identificazione catastale e confini degli immobili pignorati

Ad oggi, dopo gli aggiornamenti presentati dal sottoscritto, gli immobili pignorati possono essere così identificati:

- a) Unità immobiliare sita in San Basilio, via dei Fiori n. 6, piano terra e primo, identificata e classificata nel N.C.E.U. al foglio 9, part. 2136, sub. 1, categoria A/2, classe 5, vani 7, rendita € 379,60. L'unità confina a nord-est con la via dei Fiori, a sud-est con le particelle 2959 e 2960, a sud-ovest con la part. 2961 e a nord-ovest con le particelle 2961 e 474, tutte del medesimo foglio 9.
- b) Unità immobiliare sita in San Basilio, via degli Orti n. 6, piano terra, identificata e classificata nel N.C.E.U. al foglio 9, part. 3244 (ex 480), categoria C/2, classe 5, consistenza 30, rendita € 41,83. L'unità confina a nord-ovest con la via degli Orti, a nord-est con le particelle 3245 e 2732, a sud-est con la part. 2961, a sud-ovest con le particelle 483 e 481, tutte del medesimo foglio 9.

Tutti i documenti catastali aggiornati sono allegati alla presente relazione (all. 2).

Come si può evincere dall'analisi dell'estratto di mappa (allegato 02a), i due immobili pignorati risultano catastalmente separati da una striscia di terreno identificata come particella 2961 (visura all'allegato n. 02j), priva di intestatari e classificata come *Accessori comuni ad enti rurali ed urbani – Partita speciale 2*. Si tratta presumibilmente di un reliquato derivante da successivi frazionamenti di una corte comune a diverse particelle confinanti. Tale striscia di terreno non esiste nella realtà, risultando del tutto inglobata nelle proprietà adiacenti, compresa quella degli immobili pignorati. Gli attuali o futuri proprietari potranno - presumibilmente, se ne ricorreranno tutte le condizioni, non accertabili dal sottoscritto per i limiti del suo incarico - acquisirla per usucapione nella sua parte inglobata nelle particelle pignorate.



**Fig. 1.** Le unità immobiliari pignorate si trovano nel centro storico di San Basilio, Sud Sardegna, nell'area evidenziata nella fotografia satellitare (©Google).



**Fig. 2.** Individuazione approssimativa degli immobili pignorati su fotografia aerea (©RAS, 2010-2011): part. 3244 (ex 480), in rosso, con accesso dalla via degli Orti n. 6; part. 2136, in azzurro, con accesso dalla via dei Fiori n. 6.

#### 4.3.2 Descrizione degli immobili

Come specificato al par. 4.7, per quanto si tratti di due immobili pignorati completamente indipendenti, il sottoscritto raccomanda la vendita in un unico lotto dei beni e pertanto anche questa descrizione terrà conto di tale accorpamento. L'insieme dei due fabbricati è rappresentato nell'allegata planimetria (all. 4, tav. 1).

Per una valutazione delle caratteristiche dei fabbricati e dello stato di manutenzione si rinvia anche alle fotografie allegate (all. 10) e alle relative didascalie.

L'immobile oggi identificato al catasto urbano con la particella 2136 sub. 1 (ex 2136) è un'ampia casa a corte posta al piano terreno, ad eccezione di due vani posti al piano primo. La parte più antica del fabbricato (esclusi quindi i vani 6-13-12-14) mantiene un discreto interesse per la sua tipologia tradizionale, che si è in gran parte mantenuta.

La struttura è in muratura portante con solai orizzontali e inclinati in legno (salvo per i locali più recenti, identificati con i numeri 6-13-14 nella tav. 2, all. 04b). Il pacchetto di copertura dei locali principali è realizzato con semplice incannucciato e soprastante strato di tegole.

Le coperture dei magazzini (tav. 2, vani nn. 10 e 11) sono quasi del tutto crollate e i vani risultano non accessibili.

In generale lo stato dell'abitazione è molto mediocre per la presenza di infiltrazioni dalle coperture e di umidità nelle murature, per la tipologia e lo stato degli infissi, per le finiture e gli impianti. Inoltre, le caratteristiche delle coperture sono incompatibili con gli odierni standard di isolamento termico.

La planimetria dell'abitazione, ricavata da rilievi eseguiti dal sottoscritto consulente, è contenuta nell'allegato n. 4 (v. tav. 2).

Il sottoscritto non ha ricevuto alcuna informazione in merito alle dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'immobile oggi identificato al catasto urbano con la part. 3244 (ex 480) è un semplice terreno, in lieve pendenza, su cui sono edificati due fabbricati destinati a magazzini e ricoveri per animali, in mediocri condizioni e di scarso interesse commerciale.

Le tabelle seguenti contengono il riepilogo delle superfici calpestabili nette interne di ciascun vano per entrambi gli immobili pignorati. Per individuare i locali indicati nelle tabelle occorre fare riferimento alla planimetria dello stato di fatto (v. tav. 2 e 3, *stato di fatto*, all. 4).

RIEPILOGO SUPERFICI VANI PART. 2136 SUB. 1		
N.	Vano	Superf. netta calpestabile (mq)
1	Ingresso	3,9
2	Soggiorno	24,9
3	Camera	11,0
4	Camera	15,9
5	Cucina	16,8
6	Bagno	5,3
7	Camera (al netto di scala e sottoscala)	8,5
8	Camera piano primo	21,2
9	Camera piano primo	11,5
	<b>Totale</b>	<b>119,0</b>
10	Sgombero (rudere)	25,9
11	Sgombero (rudere), escl. forno	9,0
12	Tettoia	15,0
13	Sgombero	2,5
14	Magazzino	12,2
15	Cortile, escl. forno	106,8

RIEPILOGO SUPERFICI VANI PART 3244 (EX 480)		
N.	Vano	Superf. netta calpestabile (mq)
A	Ricovero animali	11,3
B	Ricovero animali	7,7
C	Magazzino	11,1
	<b>Totale</b>	<b>30,1</b>
D	Cortile	151,3

La tabella che segue contiene, invece, i dati relativi alle superfici lorde e il calcolo della superficie convenzionale commerciale ottenuto mediante l'applicazione di opportuni coefficienti per ragguagliare le superfici.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE PART. 2136 SUB 1			
Destinazione da progetto approvato	Superf. lorda (mq)	Coeff. ragguagl.	Superf. comm.le (mq)
Vani interni coperti, abitazione	185,5	1	185,5
Cortile, magazzino da demolire, ruderi	195,6	0,1	19,6
<b>TOTALE</b>			<b>205,1</b>

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE PART. 3244 (EX 480)			
Destinazione da progetto approvato	Superf. lorda (mq)	Coeff. raggugl.	Superf. comm.le (mq)
Magazzino, ricoveri animali	37,6	0,25	9,4
Cortile	159,9	0,25	40,0
<b>TOTALE</b>			<b>49,4</b>

La part. 3244, nonostante la sua autonoma capacità edificatoria, è stata considerata come superficie destinata a migliorare le caratteristiche della part. 2136. Deve infatti tenersi conto che un calcolo effettuato attraverso il criterio del valore di trasformazione avrebbe portato a valori ancora inferiori a causa dello scarso valore delle superficie edificabili nel centro di San Basilio e dell'elevato costo di costruzione.

#### 4.4 Quesito 4 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento

Nel fascicolo del procedimento è presente l'atto di pignoramento del mese di gennaio del 2024 e lo stesso identifica perfettamente l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare.

#### 4.5 Quesito 5 - Aggiornamenti catastali

Gli immobili non risultavano correttamente censiti nel N.C.E.U. in quanto:

- La part. 480 era classificata come *ente urbano* e nella relativa mappa erano presenti due fabbricati inesistenti.
- La part. 2136 allo stato di fatto presentava difformità rispetto alla planimetria catastale; per meglio individuare le difformità, il sottoscritto ha predisposto una planimetria (v. allegato 4, tav. 4) con la sovrapposizione dello stato di fatto (colore rosso) sulla planimetria catastale (colore nero).

Autorizzato dal G.E., il sottoscritto ha presentato per entrambi gli immobili le variazioni catastali (ai terreni e all'urbano) agli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate.

L'estratto di mappa, le visure, le planimetrie attuali e le pratiche DOCFA e PREGEO sono allegare alla presente relazione (all. 2).

## 4.6 Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico-edilizia

### 4.6.1 Piano urbanistico

Entrambi gli immobili pignorati ricadono nella zona urbanistica B di completamento ma in un isolato (identificato con la lettera "Q" nel Piano) soggetto al Piano Particolareggiato del Centro Storico in quanto incluso nel *centro di antica e prima formazione*.

Il Piano Urbanistico Comunale e il Piano Particolareggiato del Centro Storico sono reperibili nel sito web del Comune di San Basilio, al momento della redazione di questa perizia al seguente indirizzo:

<https://www.comune.sanbasilio.su.it/it/amministrazione-trasparente/adempimenti/pianificazione-e-governo-del-territorio>

Data la complessità dei Piani e la dimensione dei relativi files, con riferimento ai beni pignorati si allegano (v. all. 5) a questa relazione esclusivamente i seguenti documenti:

- Scheda del Piano Particolareggiato relativa al lotto part. 2136 (isolato "Q", unità 4);
- Certificato di destinazione urbanistica del lotto part. 480 (isolato "Q", unità 5); si tenga presente che l'estratto delle norme contenuto nel certificato è applicabile anche al lotto part. 2136 in quanto relativo alla medesima zona B.

In sintesi, le norme del Piano prevedono:

- per la part. 480, la possibilità di demolire i magazzini attualmente presenti e di edificare un fabbricato ad uso residenziale nel rispetto non solo delle prescrizioni di zona (in particolare dell'indice di fabbricabilità pari a 3 mc/mq) ma anche della tipologia e posizionamento all'interno del lotto previsti dal piano particolareggiato;
- per la part. 2136 interventi di riqualificazione, dettagliatamente descritti nelle norme del Piano Particolareggiato.

### 4.6.2 Regolarità edilizia

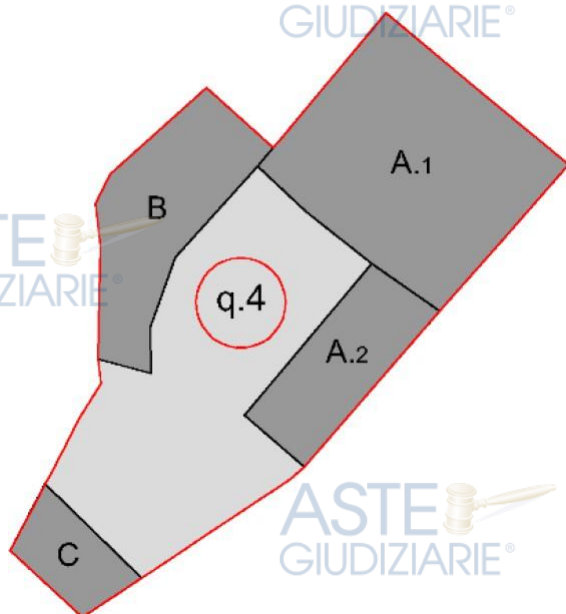
L'ufficio tecnico del Comune di San Basilio ha fornito copia del seguente titolo abilitativo relativo al fabbricato sito in via dei Fiori (f. 9, part. 2136):

- Autorizzazione edilizia n. 19 del 19/9/1984 per *rimaneggiamento della copertura a tetto-ripresa degli intonaci esterni e tinteggiatura del prospetto principale di una costruzione in via dei Fiori*.

All'autorizzazione non è allegato alcun elaborato né è presente una descrizione dello stato dell'immobile. La documentazione fornita dal Comune di San Basilio è allegata alla presente relazione (allegato n. 4).

Non risulta rilasciato il certificato o la dichiarazione di agibilità.

Sempre con riferimento alla part. 2136, la scheda del Piano Particolareggiato citata al paragrafo precedente (all. 5) così rappresenta graficamente e descrive i fabbricati:



La UMI è costituita da tre corpi di fabbrica. Il Sub-corpo A<sub>1</sub> risale ad un periodo antecedente al 1953, mentre il Sub-corpo A<sub>2</sub> e i Corpi B e C risalgono ad un periodo compreso tra il 1953 e il 1977. La UMI mantiene in parte la tipologia del catasto di primo impianto. Inoltre, è presente una tettoia con copertura in lastre di cemento amianto. Al confine con la UMI Q.5 è presente un'apertura che consente il passaggio tra le due UMI.

Tenendo conto di quanto riportato nella scheda del Piano, delle tipologie costruttive, dei materiali, delle informazioni acquisite nel corso dei sopralluoghi, il sottoscritto ritiene che la tettoia e il magazzino identificato con la lettera "C" nel soprastante schema debbano considerarsi abusivi e da demolire. Occorre tuttavia precisare che indagini più approfondite che esulano dall'incarico ricevuto e eventuali testimonianze e documenti potrebbero portare a conclusioni profondamente differenti.

Per quanto concerne la particella 480, la regolarità o meno dei due magazzini ha meno importanza in considerazione del loro pessimo stato di manutenzione, delle previsioni di Piano che ne consentono la demolizione al fine di poter ricostruire un fabbricato ad uso residenziale, dei ragionamenti fatti al par. 4.3.2 in merito al valore di mercato.

I costi da sostenere per le sanzioni, gli oneri comunali, le spese professionali, i lavori per la remissione in pristino possono essere approssimativamente stimati in complessivi euro 6.000,00 (seimila), comprensivi della presentazione delle variazioni catastali e dell'IVA.

#### **4.7 Quesito 7 - Formazione di lotti**

Non solo non è possibile procedere vantaggiosamente alla formazione di ulteriori lotti, ma il sottoscritto ritiene che sia più vantaggiosa per la procedura l'unificazione delle due particelle pignorate in un unico lotto, pur se dal punto di vista catastale e urbanistico completamente autonome l'una dall'altra.

Infatti, le due particelle sono confinanti e già oggi dotate di un'apertura che le mette in comunicazione diretta (si veda in merito quanto specificato al par. 4.3.1). La sola particella 3244 (ex 480) è dotata di accesso carrabile e migliora pertanto in modo significativo l'utilizzabilità dell'altra particella.

Considerando la scarsa commerciabilità e il basso valore di mercato dei beni situati nei paesi dell'interno - dato ancor più vero nelle vendite tramite aste giudiziarie - il sottoscritto ritiene che l'unione delle particelle possa costituire un elemento di maggiore appetibilità dei beni.

#### **4.8 Quesito 8 - Pignoramento pro quota**

L'unità immobiliare oggetto del procedimento è pignorata per l'intera proprietà.

#### **4.9 Quesito 9 - Stato dell'immobile (possessione del bene)**

L'immobile risultava non utilizzato al momento del sopralluogo ma nella piena disponibilità dell'esecutato.

Non risulta che siano stati registrati contratti di locazione o comodato (allegato n. 6).

#### **4.10 Quesito 10 – Immobile occupato da coniuge separato o ex coniuge**

Il caso non ricorre.

#### **4.11 Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato**

Sui beni pignorati non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

#### 4.12 Quesito 12 - Censi, livelli o usi civici

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

#### 4.13 Quesito 13 - Valore dell'immobile pignorato

Per ricercare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato un procedimento di stima sintetico, basato sulla comparazione con dati ricavati da banche dati di valori immobiliari, adottando come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale.

La superficie commerciale convenzionale dell'insieme dei due immobili pignorati è pari a 254,5 mq e il relativo calcolo è contenuto nel paragrafo 4.3.2.

Nella tabella seguente sono indicati alcuni valori di mercato unitari ricavati da banche dati ordinariamente utilizzate nelle stime immobiliari:

Fonte	Valore di mercato unitario (€/mq)		
	min	max	medio
Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Destinazione <i>residenziale</i> , tipologia <i>abitazioni civili</i> , anno 2025, I semestre, zona <i>Centrale</i> , stato conservativo normale. I valori sono riferiti alla superficie lorda.	450,00	600,00	525,00
Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Destinazione <i>residenziale</i> , tipologia <i>abitazioni civili di tipo economico</i> , anno 2025, I semestre, zona <i>Centrale</i> , stato conservativo normale. I valori sono riferiti alla superficie lorda.	400,00	550,00	575,00

Considerati l'attuale andamento del mercato immobiliare, le caratteristiche dell'immobile e della zona in cui è ubicato e la accertata scarsa commerciabilità dei beni soggetti a esecuzione nei piccoli centri, il sottoscritto ritiene che possa essere utilizzato 300,00 €/mq come valore unitario.

Considerando

- i costi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica, come specificati al paragrafo 4.6.2;
- lo stato d'uso e di manutenzione dell'abitazione;
- la riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- i dubbi in merito alla legittimità dei fabbricati,

si ricava:

VALORE DI MERCATO			
Superficie commerciale totale	-	254,5	mq
Valore di mercato unitario	-	300,00	€/mq
Valore di mercato totale	-	76 350,00	€
Riduzione per assenza di garanzia per vizi/evizione	15%	-11 452,50	€
Riduzione per stato conservativo	20%	-15 270,00	
Oneri per demolizioni e regolarizzazioni	-	-6 000,00	€
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO</b>		<b>43 627,50</b>	<b>€</b>

Applicando le opportune approssimazioni, si può concludere che il più probabile valore di mercato del lotto comprendente i due immobili pignorati è pari a

**euro 44.000,00 (quarantaquattromila/00).**

#### 4.14 Quesito 14 - Informazioni su spese fisse, straordinarie, condominiali

Gli immobili sono autonomi.

Il sottoscritto non ha avuto alcuna informazione relativamente al quesito posto.

#### 4.15 Quesito 15 - Check list

Il sottoscritto ha compilato la check-list allegata al decreto di nomina e la depositerà tramite il portale telematico PCT contestualmente alla presente relazione (all. 9).

Al paragrafo 3 di questo documento è contenuta la medesima check-list con i dati riassuntivi di cui al quesito 15.

### 5 Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto ing. Sandro De Gioannis rassegno la presente relazione precisando che essa è stata redatta sulla base di dati e informazioni rilevate da me personalmente.

### 6 Allegati

- 1) Documentazione catastale superata, acquisita prima della presentazione delle variazioni catastali
- 2) Documentazione catastale

- a) estratto di mappa
  - b) visura part. 2136 sub 1
  - c) planimetria part. 2136 sub 1
  - d) pratica Pregeo part. 2136
  - e) pratica Docfa part. 2136
  - f) visura part. 3244 ex 480
  - g) planimetria part. 3244 ex 480
  - h) pratica Pregeo part. 3244 ex 480
  - i) pratica Docfa part. 3244 ex 480
  - j) visura catastale part 2961
- 3) atti di provenienza ultraventennale
- a) dichiarazione di successione 60/16
  - b) dichiarazione di successione 42/17
- 4) Planimetrie
- a) dello stato di fatto del complesso dei due immobili pignorati
  - b) dello stato di fatto della part. 2136
  - c) dello stato di fatto della part. 480
  - d) dello stato di fatto della part. 2136 sovrapposto alla planimetria catastale ante presentazione aggiornamenti
- 5) Pratiche edilizie e certificati acquisiti presso il Comune di San Basilio:
- a) Autorizzazione edilizia per il parziale rifacimento del tetto e per lavori sulla facciata
  - b) Certificato di destinazione urbanistica (foglio 9, part. 480)
- 6) Agenzia delle Entrate, esito delle ricerche di contratti locazione registrati
  - 7) Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, estratto dell'atto di matrimonio
  - 8) Processi verbali di sopralluogo
  - 9) Check-list
  - 10) Allegato fotografico

Cagliari, 11 dicembre 2025

Il consulente tecnico d'ufficio  
(Ing. Sandro De Gioannis)