

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELATIVA ALLA

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 12/2024

promossa da

██████████ **mandataria di** ██████████

(rappresentata dall'██████████)

contro

██████████
(rappresentata dall'██████████)

e ██████████

Creditori intervenuti

██████████
(rappresentato dall'██████████)

Agenzia Entrate Riscossione

(rappresentata dall'██████████)

Giudice Istruttore DOTT.SSA SILVIA COCCO

Udienza di rinvio: 23/09/2025

Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. SAMUELE CONTU

Via Curtatone n°49 – 09047 Selargius (CA)
tel.: +39 338 7466988

e-mail: samcontu@gmail.com - pec: samuele.contu@ingpec.eu

Creditore Precedente	
Debitore	
Titolo	Mutuo ipotecario
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo € 125.834,50
Pignoramento	R.G. R.P.
Annotaz./trascriz.	2449 1937 di data 29/01/2024
Atti opponibili?	no Quali? Data di notifica (497 c.p.c.) 13/12/2023
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.) 05/01/2024
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz. 19/01/2024
Scadenza in festivo?	no titolo esecutivo 1 si
Documentazione depositata	precetto 1 si
	atto di pignoramento 1 si
	nota di trascrizione 1 si
	attestazione conformità della documentazione da 5 parte del legale si
Istanza di vendita	
Scadenza in festivo?	no Data deposito istanza v. 26/01/2024
	(497;567 c.p.c.)
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione 27/02/2024
Scadenza in festivo?	no Ottenuta proroga del termine? si
	Numero immobili pignorati 1
Depositato certificato notarile (Se sì - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)	si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i	
N. estratto/i catastale/i depositato/i	1
Individuazione beni pignorati	Fabbricato distinto nel N.C.E.U. del Comune di Monserrato al Foglio 23 mappale 384 sub 1
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 pignoramenti	

PREMESSA

Il sottoscritto Contu Samuele nato a Cagliari il 07/08/1968, ingegnere libero professionista con studio in Selargius via Curtatone n°49, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3783, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n°12/2024 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], tramite il provvedimento del 12/10/2024, inviato via pec, ha ricevuto, dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Silvia Cocco, l'incarico avente ad oggetto i seguenti quesiti:

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 od inidonei;
b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni altra 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 ed 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 solo 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. 47/85, 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'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; alleggi, 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 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 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 quadrato 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 dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

In data 22/11/2024 si sono svolte le operazioni di primo sopralluogo alla presenza di [REDACTED] funzionario del l'IVG. Durante l'accesso, con riferimento ai quesiti posti, è stato eseguito un l'opportuno rilievo dimensionale, qualitativo e fotografico.

In data 28/11/2024 sono state completate le operazioni di rilievo mentre in data 19/03/2025 è stato svolto un terzo sopralluogo per alcune verifiche delle dimensioni del fabbricato (vedi verbali di sopralluogo in allegato n°1).

Preliminarmente ai rilievi di sopralluogo, presso l'**Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cagliari – Territorio**, sono state acquisite la visura catastale, la planimetria del bene pignorato e, di seguito, presso il Servizio Pubblicità Immobiliare sono state svolte le ispezioni per accertare la completezza delle iscrizioni e trascrizioni presenti agli atti.

Presso l'**Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monserrato**, inoltre, sono state acquisite le informazioni sulla liceità edilizia e sulle modalità di conformizzazione dell'immobile.

Sulla base dell'attività espletata si è in grado di rispondere ai quesiti posti dalla S.V.I..



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N°1

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

In data 06/11/2024 lo scrivente ha inviato agli esecutati **l'informativa per il debitore** unitamente all'avviso per il primo sopralluogo:

- a [REDACTED] tramite raccomandata A/R [REDACTED], regolarmente ritirata in data [REDACTED] (vedi allegato n°2);
- a [REDACTED] tramite raccomandata A/R [REDACTED] ritornata al mittente per compiuta giacenza (vedi allegato n°2);

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 od inidonei;

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni altra 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 ed 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.;

Punto a)

A seguito delle opportune verifiche svolte presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare della Provincia di Cagliari (nell'allegato n°3 sono state riportate le ispezioni ipotecarie aggiornate al 19/03/2025 e 03/04/2025) risulta che **la documentazione** di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., già presente in atti, **risulta essere completa.**

Punto b)

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sull'immobile oggetto di pignoramento immobiliare sono le seguenti:

1. Iscrizione Pregiudizievole

In data 28/04/2008, ai nn. 2830/15216, risulta iscritta **l'ipoteca giudiziale** derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/04/2008 repertorio n. 1440/2008;

A FAVORE: [REDACTED];

CONTRO: [REDACTED] e [REDACTED];

GRAVANTE SU: immobile posto a Monserrato distinto nel NCEU al Foglio 23 mappale 384 sub 1.

Con l'Annotazione n. 2098 del 14/06/2021 risulta la Cancellazione totale della formalità.

2. Trascrizione Pregiudizievole

In data 05/10/2011, ai nn. 20968/29516, risulta trascritto il **verbale di pignoramento immobili** derivante dall'atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello del 23/08/2011, rep. n. 4883/2011;

A FAVORE: [REDACTED];

CONTRO: [REDACTED] e [REDACTED];

GRAVANTE SU: immobile posto a Monserrato distinto nel NCEU al Foglio 23 mappale 384 sub 1 ed altri;

Le varie annotazioni presenti per tale formalità sono relative alla restrizione di altri beni.

3. **Iscrizione Pregiudizievole**

In data 26/10/2023, ai nn. 4013/34958, risulta iscritta l'**ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/11/2023, rep. n. 22554/11841 a rogito notaio Galdiero Antonio;

A FAVORE: [REDACTED];

CONTRO: [REDACTED] e [REDACTED];

GRAVANTE SU: immobile posto a Monserrato distinto nel NCEU al Foglio 23 mappale 384 sub 1.

4. **Trascrizione Pregiudizievole**

In data 29/01/2024, ai nn. 1937/2449, risulta trascritto il **verbale di pignoramento immobili** derivante dall'atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari del 28/12/2023, rep. n. 5695/2023;

A FAVORE: [REDACTED];

CONTRO: [REDACTED];

GRAVANTE SU: immobile posto a Monserrato distinto nel NCEU al Foglio 23 mappale 384 sub 1.

Sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

Punto c)

Nel caso in oggetto l'immobile pignorato è un fabbricato per civile abitazione ed è correttamente identificato dalla visura e dalla planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari riportate in allegati n°4 e 5.

Punto d)

Gli **atti di provenienza ultraventennale** (già indicati nella certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco) dell'immobile pignorato sono i seguenti:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 28/11/2003 rep. n. 22553/11840 a rogito notaio Dott. Antonio Galdiero, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il 04/12/2003 al n. 31223, mediante il quale l'immobile in oggetto passa in proprietà **da** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Punto e)

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati e per tale motivo lo scrivente ha provveduto ad acquisire i certificati di stato civile (allegati n°6 e 7) e l'Estratto dell'atto di matrimonio (allegato n°8) dal quale risulta quanto segue:

- in data 02/02/1997 a Cagliari è stato celebrato il matrimonio tra [REDACTED] e [REDACTED]. Gli sposi optano per il regime di separazione dei beni.
- con provvedimento del Tribunale di Cagliari in data 08/06/2011 è stata pronunciata la separazione legale.
- con sentenza del Tribunale di Cagliari in data 23/11/2022 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

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.);

3.1 - UBICAZIONE

L'immobile pignorato è un fabbricato per civile abitazione posto a Monserrato in Via Eutropio n°52 in posizione centrale dell'abitato (vedi allegato n°9).

3.2 - IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile risulta censito **nel N.C.E.U. del Comune censuario di Monserrato al Foglio 23 particella 384 subalterno 1, categoria A/3, classe 3, R. C. € 451,90, Via Eutropio n°52, piano T** (vedi allegati n°4 e 5);

Esso è intestato a:

- [REDACTED] nato a Cagliari il [REDACTED], proprietà per 1/2;
- [REDACTED] nata a Cagliari il [REDACTED] proprietà per 1/2;

3.3 - DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile pignorato, costituito da un fabbricato unifamiliare la cui realizzazione originale risale intorno al 1930/1950, è posto in contiguità con i fabbricati circostanti.

La struttura in elevazione al piano terra è costituita da muratura portante mentre il solaio di interpiano è in laterocemento. La struttura portante del piano primo è in blocchi laterizi poroton, mentre la copertura, del tipo ad una o due falde, ha una struttura costituita da travi in legno con assito e tegole laterizie.

Le strutture portanti, i solai di interpiano e di copertura si presentano in buono stato conservativo. Gli intonaci, la tinteggiatura esterna si presentano in discreto stato ad eccezione di alcune parti del cornicione dove sono evidenti parti di intonaco in distacco (foto n°5, 6 e 8) e la tinteggiatura degradata per la risalita capillare e le infiltrazioni dalla terrazza del piano primo.

L'immobile oggetto di procedura risulta articolato come di seguito illustrato (vedi allegato n°10):

al piano terra

un soggiorno con angolo cottura, un bagno, una lavanderia, un disimpegno ed un ripostiglio per una superficie lorda totale di mq 83,72 ed una superficie utile di mq 60,84. Costituiscono pertinenze di detto livello due loggiati (mq 31,23 lordi, mq 25,96 netti), alcuni manufatti in muratura (mq 4,07 lordi, mq 2,89 netti) ed un'area cortilizia (mq 83,38 lordi, mq 77,13 netti).

al piano primo

un disimpegno, n°3 camere da letto, uno spogliatoio, n°2 bagni per una superficie lorda totale di mq 103,08 ed una superficie utile di mq 81,02. Costituisce pertinenza di detto livello una terrazza (mq 11,65 lordi, mq 9,76 netti).

Sono presenti le seguenti finiture e dotazioni impiantistiche (vedi foto n°13+28):

- tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati;
- i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di gres porcellanato;
- le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle ceramiche;
- nei bagni sono presenti sanitari di fattura commerciale (foto n°12, 18, 25 e 26);
- gli infissi esterni sono in legno con vetro antisfondamento. Il sistema oscurante, ove presente, è costituito da persiane in legno;
- le porte interne sono in legno;
- gli impianti idrico ed elettrico risalgono al 2005 epoca in cui è stata eseguita la ristrutturazione dell'immobile;
- nel fabbricato è presente un impianto di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni in acciaio;
- nel soggiorno sono presenti n°2 pompe di calore;

Le finiture dell'immobile si presentano in buono / discreto stato di manutenzione.

3.4 - MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Il fabbricato comprende un'unica unità immobiliare urbana per cui non esistono parti comuni ed i relativi millesimi per la ripartizione delle spese.

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 del bene contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare corrisponde con i dati attuali dell'immobile a meno di:

- **numero civico**: nell'atto di pignoramento immobiliare risulta che l'immobile sia posto in Via Eutropio n. 32 (catastale n. 52). Nel portone d'ingresso, in realtà, non è presente la targhetta del numero civico, ma considerando i civici precedenti e quelli successivi il numero corretto è il 52 come indicato nella visura e nella planimetria catastale;
- **piano**: nell'atto di pignoramento immobiliare risulta solamente il piano terra mentre nella realtà l'immobile risulta distribuito al piano terra e primo;

QUESITO N°5

proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche solo 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 presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio (riportata in allegato n°5) non rispecchia lo stato di fatto dell'unità immobiliare urbana pignorata ma rappresenta lo stato della stessa prima delle opere di ristrutturazione ed ampliamento poste in essere dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] tra il 2004 ed il 2005.

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 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. 47/85, 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica de 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;

6.1 – UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In base alla zonizzazione dello strumento urbanistico vigente, il fabbricato attualmente ricade all'interno del Centro Storico ma all'esterno del Centro Matrice individuato dalla RAS.

Per meglio descrivere le caratteristiche ed i parametri del lotto urbanistico si allega la scheda dell'isolato 1438 (allegato n°11), comprendente in lotto in oggetto, dove sono evidenziate le seguenti informazioni:

Numero del lotto:	2
Superficie del lotto:	mq 198,90
Volume lotto (esistente):	mc 557,70
Volume max:	mc 851,07
Scarto volume =	mc 293,37

Storicità: post 1954

Classe di trasformabilità: Cldx

Prescrizioni: nessuna

Le Schede degli Isolati riportano anche l'indice medio di isolato, calcolato come media aritmetica degli indici di ogni singolo lotto. L'indice medio di isolato rappresenta l'indice fondiario massimo nel caso di riconfigurazioni, nel caso di nuove costruzioni o nel caso di ampliamenti. Nei casi in cui nel lotto, come nel caso in oggetto, siano preesistenti dei volumi ma l'indice esistente sia inferiore all'indice medio di isolato è definito un indice residuo, rappresentato dal Volume residuo, che è la differenza fra il volume massimo realizzabile (da indice medio di isolato) e quello esistente.

La possibilità di sfruttare l'indice residuo dipende dalla classe di trasformabilità alla quale appartiene l'Unità Edilizia. L'indice residuo è da intendersi teorico e legato alla sola volontà di ampliare la propria abitazione al fine di migliorare le proprie condizioni abitative ed è realisticamente sfruttabile solo laddove le condizioni tipologiche degli edifici esistenti lo consentano, in coerenza con le prescrizioni compositive dell'Abaco degli Accrescimenti. In tal senso è chiaro che quanto riportato nelle schede è meramente indicativo e non oggettivo, considerando che la possibilità di accrescimento è linearmente legata al rispetto delle norme di composizione e tutela alle quali le unità edilizie storiche devono sottostare. In tal senso tale indice non comporta aumento del carico insediativo bensì rappresenta la sola possibilità di miglioria del patrimonio edilizio esistente.

L'applicazione della metodologia precedentemente illustrata ha portato ad attribuire ad ogni Unità Edilizia una Classe di Trasformabilità scaturita dall'analisi del suo valore storico testimoniale, culturale ed architettonico e del grado di compatibilità degli interventi ammessi con il contesto storico e con i caratteri originari dell'insediamento, valutato sulla base dei seguenti criteri:

- a) Epoca di costruzione;
- b) Persistenza dell'impianto catastale originario (anni '50);
- c) Persistenza della posizione planivolumetrica all'interno dell'Unità Edilizia;
- d) Permanenza degli elementi costitutivi originari dei fabbricati (caratteri formali, strutturali e tipologici);
- e) Presenza di modifiche reversibili o irreversibili rispetto alla tipologia edilizia storica di riferimento;
- f) Tipologia edilizia di riferimento
- g) Caratteri distributivi storici di rilievo o strategici rispetto al tessuto circostante

Il Piano individua tre classi in funzione del grado di trasformabilità desunto dallo studio di ogni singolo lotto: A, B e C.

La Classe di Trasformabilità C è suddivisa in sottoclassi in funzione delle tipologie di riferimento che gli interventi edilizi dovranno riproporre, rinvenibili nell'Abaco delle Trasformazioni. Nel caso in oggetto la classe di trasformabilità è la C*.

Il piano ha individuato dei casi particolari per i quali è stato necessario attribuire all'Unità Edilizia una sottoclasse o addirittura una specifica tipologia dell'Abaco delle Trasformazioni scaturita da una scelta progettuale, stante la posizione strategica del lotto o la necessità di proporre al suo interno una specifica configurazione al fine di ricucire il tessuto nell'immediato intorno e non stante l'analisi della persistenza della tipologia storica o stante la vicinanza ad Unità Edilizie della classe A o B. Nel caso in oggetto è stato attribuito lo specifico riferimento **C1dx** dell'Abaco delle trasformazioni che prevede le tre soluzioni riportate in allegato n°12.

Nella stima dell'immobile si terrà conto anche della volumetria residua.

Il lotto ricade, altresì, in **area di pericolosità idraulica Hi2**.

6.2 – CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE

A seguito di richiesta di accesso agli atti per il fabbricato in oggetto sono stati acquisiti i seguenti atti abilitativi:

- Richiesta per lavori di manutenzione straordinaria prot. 2328 del 26/02/1972 (vedi allegato n. 13);
- Richiesta per lavori di manutenzione straordinaria prot. 4523 del 13/04/1972 (vedi allegato n. 14);
- Comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria prot. 591 del 19/01/2004 (vedi allegato n°15);
- Concessione Edilizia n°256 del 04/10/2004 rilasciata per la ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato di civile abitazione (vedi allegato n°16);

Dal raffronto tra gli elaborati di progetto allegati alla succitata Concessione edilizia e la situazione attuale (allegato n°10) risultano le seguenti difformità (vedi allegato n°17):

al piano terra

- 1) lungo la recinzione in muratura con la Via Eutropio è presente una apertura per consentire l'ingresso delle bombole del gas nell'apposito box. Tale apertura è chiusa con una porta ad un anta in ferro di dimensioni m 0,65 x m 1,75.

Tale infisso, per tipologia e dimensioni, non rientra tra quelli previsti nel Piano Particolareggiato di Risanamento e Conservazione del Centro Storico (di seguito PPCS) e, pertanto, dovrà essere eliminato e ripristinata la muratura.

2) la recinzione lungo la Via Eutropio non è tinteggiata con i colori della terra.

Dovrà essere prevista la tinteggiatura con i colori indicati nel PPCS.

3) il portone di ingresso risulta realizzato in posizione differente.

Tale difformità può essere conformizzata.

4) nel cortile, in adiacenza al confine a Nord-Ovest, sono stati realizzati due box in muratura;

Tali manufatti, per tipologia e dimensioni, non rientrano tra quelli previsti nel PPCS e, pertanto, dovranno essere eliminati.

5) nel cortile non risulta realizzata una porzione di muratura che doveva dare continuità al fabbricato;

Si dovrà provvedere alla realizzazione di tale muratura.

6) non risulta demolita una porzione di muratura che attualmente separa il loggiato 1 dal loggiato 2.

Tale situazione comporta che il loggiato 2 essendo chiuso su tre lati, ed avendo una profondità maggiore di m 1,50, costituisca un volume (art. 37 del R.E.). Si dovrà provvedere alla demolizione di tale muratura.

7) la sistemazione degli spazi scoperti è difforme in quanto è presente solamente un'aiuola della superficie complessiva di mq 1,55 su un totale di mq 80,55 (al lordo dei manufatti da demolire).

Poiché è obbligatorio che la metà della superficie esterna venga lasciata permeabile (art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del comparto A2.2) si dovrà prevedere la demolizione di gran parte della superficie pavimentata.

8) i locali al piano terra non risultano sollevati dal piano di sistemazione esterna di cm 40. Si è preso come riferimento il cordolo della cunetta addossato alla muratura di recinzione (che approssima il piano del marciapiede) ed è stato misurato un dislivello di circa cm 18 mentre l'art. 58 del R.E. prevede **"il loro calpestio di almeno m 0,40 sul piano di sistemazione esterna"**;

Il rimedio da porre in essere è quello di sollevare la pavimentazione mediante l'utilizzo di granchi e getto di cls. La superficie così ottenuta dovrà essere nuovamente pavimentata.

9) le geometrie degli infissi non rispettano quelle di progetto;

Si prevede la sostituzione di quegli infissi che non rispettano le proporzioni specificate nell'abaco delle tipologie storiche (ossia il rapporto altezza/larghezza compreso tra 1,5 e 2,0) come previsto nell'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del comparto A2.2.

10) tra la cucina ed il disimpegno non risulta posizionata la porta. Ciò contrasta con quanto disposto dall'art. 58 del R.E. che prevede che **"i servizi igienici non**

possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura, dal soggiorno o da ambienti di lavoro".

Si prevede, pertanto, la separazione del disimpegno dalla cucina con tramezzo e porta.

al piano primo

- 11) non risulta presente il solaio orizzontale che separa il piano primo dal sottotetto;
L'assenza del solaio fa sì che tutto il sottotetto venga considerato volume (art. 65 del Regolamento Edilizio del Piano Regolatore Generale). Per evitare il superamento della cubatura consentita si prevede la realizzazione di un controsoffitto. In tal modo il sottotetto viene considerato un volume tecnico (art. 37, punto 3), del R.E.) e come tale escluso dal calcolo del volume. L'altezza per il calcolo del volume, in tal modo, è la distanza tra il calpestio del piano primo e l'intersezione del piano d'intradosso del tavolato con il paramento esterno della muratura.
- 12) le geometrie degli infissi non rispettano quelle di progetto;
Si prevede la sostituzione degli infissi che non rispettano il rapporto altezza/larghezza compreso tra 1,5 e 2 (si veda quanto indicato al punto 9).
- 13) nel piano è stata posta un essere una diversa distribuzione degli spazi interni;
Tale diversa distribuzione, dovuta allo spostamento dei tramezzi divisori dello spogliatoio e delle camere da letto 2 e 3, può essere conformizzata (fatti salvi i requisiti igienico-sanitari degli ambienti di nuova formazione).
- 14) la camera da letto 2 ha una finestratura insufficiente rispetto a quanto previsto dall'art. 60 del R.E.: **"Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento"**.
Considerato che è prevista la sostituzione degli infissi in quanto non presentano le caratteristiche geometriche tipiche del Centro Storico tale infisso può essere modificato in modo tale da avere una superficie sufficiente a legittimare la superficie del vano. In alternativa, all'interno della camera da letto 2, può essere realizzata una cabina armadio per ridurre la superficie utile.
- 15) tra la camera da letto 1 e lo spogliatoio non risulta posizionata la porta;
Tale difformità è conformizzabile in quanto in base all'art. 58 del R.E. il bagno può avere accesso direttamente dalle camere da letto.
- 16) nel bagno 1 non è presente l'impianto di aerazione forzata;
Tale condizione discorda da quanto previsto dall'art. 58 del R.E. e pertanto si dovrà provvedere alla realizzazione dell'impianto di aspirazione di vapori ed esalazioni.

17) non è stato realizzato il lucernaio sopra il vano scala;

Tale difformità è conformizzabile in quanto per il vano scala non è obbligatorio avere aerazione ed illuminazione.

Le difformità elencate possono essere conformizzate mediante la presentazione di una pratica in accertamento di conformità con opere ai sensi del comma 2 bis dell'art. 16 della Legge Regionale 23/85, che subordina il rilascio del provvedimento amministrativo in sanatoria alla modifica della situazione attuale, ossia all'esecuzione di opere per riportare l'immobile in una situazione conforme.

Considerato che per arrivare ad una situazione di conformità possono essere percorse numerose strade lo scrivente di seguito individuerà dei costi indicativi, per porre in essere le necessarie modifiche, facendo presente che tali costi potrebbero subire delle variazioni in considerazione delle scelte progettuali e della tipologia dei materiali da utilizzare.

I costi per la redazione della pratica in accertamento di conformità possono essere così stimati:

6.2.1 - Costi per le opere di conformizzazione:

- rimozione dello sportello in ferro di accesso al box bombole e ripristino della muratura e dell'intonaco di finitura (punto 1);
a corpo: € 250,00
- tinteggiatura della recinzione esterna (circa mq 35) compreso l'onere per il ponteggio e l'occupazione del suolo pubblico (punto 2);
a corpo € 1.500,00
- demolizione dei manufatti esterni, carico, trasporto, conferimento a discarica e relativi ripristini (punto 4)
a corpo € 250,00
- realizzazione dell'arco in muratura (punto 5);
a corpo € 1.400,00
- demolizione della muratura, carico, trasporto, conferimento a discarica e ripristini (punto 6)
a corpo € 400,00
- demolizione della pavimentazione del cortile e del massetto, carico, trasporto, conferimento a discarica e ripristini (punto 7)
a corpo € 2.400,00
- realizzazione di una sovra-pavimentazione del piano terra costituita da granchi di altezza pari a m 0,10, getto di cls, massetto di sottopavimentazione e pavimentazione (punto 8)
a corpo € 8.800,00

▪ spostamento e riposizionamento degli arredi del piano terra (punto 8) a corpo	€ 750,00
▪ modifica degli impianti idrico ed elettrico al piano terra comprese le opere murarie (punto 8) a corpo	€ 4.200,00
▪ tinteggiature delle pareti al piano terra (punto 8) a corpo	€ 1.350,00
▪ smontaggio e rimontaggio di n°2 infissi al piano terra (punto 8) a corpo	€ 1.200,00
▪ sostituzione degli infissi incongrui al piano terra: finestra del disimpegno, n°2 portefinestre del soggiorno e finestra del soggiorno; comprese le necessarie opere murarie per l'adattamento dei nuovi infissi (punto 9) a corpo	€ 14.000,00
▪ posizionamento della porta tra la cucina ed il disimpegno (punto 10), a corpo	€ 550,00
▪ realizzazione del controsoffitto al piano primo (punto 11), a corpo	€ 5.400,00
▪ sostituzione degli infissi incongrui al piano primo: n°2 finestre della camera da letto 1, n°1 finestra della camera da letto 2 e n°1 finestra della camera da letto 3; comprese le necessarie opere murarie per l'adattamento dei nuovi infissi (punto 12) a corpo	€ 9.000,00
▪ realizzazione di una cabina armadio con pareti in cartongesso compresa la fornitura e posa di porta (punto 14), a corpo	€ 1.200,00
▪ realizzazione di un impianto di aerazione forzata per il bagno compreso la mascheratura del tubo con cartongesso (punto 16) a corpo	€ 350,00
Totale	€ 53.000,00

6.2.2 - Oneri per la pratica edilizia:

▪ costo di costruzione	
Il costo di costruzione viene così calcolato:	
costo opere di conformizzazione x 7,5% x 2 =	
€ 53.000,00 x 0,075 x 2 = € 7.950,00	
Il costo di costruzione è pari a:	€ 7.950,00

- oneri di urbanizzazione:

Il volume in accertamento di conformità è pari a (vedi allegato n°18):

mc 601,42 - mc 557,70 = mc 43,72

Urbanizzazione primaria: mc 43,72 x €/mc 1,30 x 2 = € 113,67

Urbanizzazione secondaria: mc 43,72 x €/mc 3,76 x 2 = € 328,77

- diritti di segreteria € 41,31

Totale oneri per la pratica edilizia € 8.433,75

6.2.3 - Spese tecniche

- pratica di accertamento di conformità e Direzione Lavori € 6.500,00

- aggiornamento catastale (tipo mappale e pratica docfa) € 2.000,00

- studio di compatibilità idraulica ai sensi delle NTA del PAI € 1.100,00

Totale spese tecniche € 9.600,00

6.2.4 - Riepilogo

- **Costi opere di conformizzazione € 53.000,00**

- **Oneri pratica edilizia € 8.433,75**

- **Spese tecniche € 9.600,00**

Totale € 71.033,75

Tali costi saranno detratti dal valore dell'immobile.

6.3 – PRESENZA DI SANATORIE EDILIZIE

A seguito delle opportune indagini svolte presso l'Ufficio Condono di Monserrato non è risultata, per l'immobile in oggetto, alcuna richiesta di condono edilizio.

6.4 – TOLLERANZA DELLE MISURE PROGETTUALI

Le misure dell'immobile, per quanto è stato possibile rilevare dagli elaborati grafici dei vari provvedimenti rilasciati, sono risultate essere in tolleranza (ad eccezione di quanto indicato al punto 6.2).

6.5 – AGIBILITÀ

Per il fabbricato in oggetto non è stata rilasciata o dichiarata l'agibilità.

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;

In tal caso trattasi di un unico bene pignorato, fabbricato per civile abitazione, e pertanto non può che essere venduto in un unico lotto.

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 disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile, nel caso in oggetto, è pignorato per l'intero.

QUESITO N°9

accerti se l'immobile 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);

L'immobile, attualmente, è utilizzato da [REDACTED] e dai suoi figli, [REDACTED] e [REDACTED] ed è custodito dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari.

QUESITO N°10

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

In tal caso l'immobile pignorato è occupato dall'ex coniuge del debitore esecutato, ossia da [REDACTED] (ex coniuge di [REDACTED]), ma la stessa è, a sua volta, debitore esecutato.

L'immobile è stato assegnato a [REDACTED] e con la Sentenza n. 9 del 2025 è stata confermata l'assegnazione (vedi allegato n°19).

QUESITO N°11

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

Sull'immobile non esiste alcuno dei vincoli sopraccitati.

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;

Sull'immobile pignorato non è presente alcuno dei gravami indicati nel quesito.

QUESITO N°13

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

13.1 - CRITERIO DI STIMA

Dovendo procedere alla determinazione del valore commerciale dell'immobile di cui trattasi, ovvero dell'entità in moneta che un compratore sarebbe disposto a pagare se questo fosse posto in vendita, si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, detto anche "a valore di mercato", basato su dati rilevati sul mercato locale e relativi a recenti contrattazioni di immobili simili e/o comparabili a quello oggetto di stima.

Dalle indagini svolte presso diverse agenzie immobiliari di Monserrato è emerso che i fabbricati simili, aventi medesima vetustà, consistenza e stato manutentivo, **sono venduti mediamente per un prezzo di circa €/mq 1.400,00.**

Il volume residuo edificabile ha un valore di **€/mc 150,00.**

13.2 – Superficie commerciale del fabbricato esistente

La superficie commerciale dell'immobile è determinata dalla somma delle superfici residenziali (coperte calpestabili), al lordo dei muri perimetrali, e delle quote percentuali delle superfici lorde delle parti accessorie come di seguito specificato:

▪ loggiato	..40%
▪ terrazza	25%
▪ cortile	10%

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato esistente

superficie residenziale = mq (83,72 + 94,08) =

= mq 177,80 al 100% =

loggiato = mq 31,23 al 40%

terrazza = mq 11,65 al 25%

cortile = mq 87,47 al 10%

mq 177,80

mq 12,49

mq 2,91

mq 8,75

totale superficie commerciale mq 201,95

NOTA DELLO SCRIVENTE

Nel calcolo della superficie lorda residenziale il vano scala è stato considerato solo una volta.

13.3 – Valore del fabbricato esistente

Il valore dell'immobile è dato dalla superficie commerciale per il valore unitario rilevato:

mq 201,95 x €/mq 1.400,00 = € 282.730,00

da tale importo devono essere detratti gli importi di conformizzazione calcolati nella risposta al quesito n°6 e, pertanto, il valore dell'immobile è pari a:

€ 282.730,00 - € 71.033,75 = € 211.696,25

13.4 – Valore della cubatura residua

Il valore della cubatura residua è dato dal prodotto del volume residuo per l'importo unitario individuato.

Volume massimo realizzabile = mq 202,14 x mc/mq 4,3 = mc 869,20

Volume realizzato = mc 601,42

Volume residuo = mc 869,20 - mc 601,42 = mc 267,78

Il valore della cubatura residua, pertanto, è pari a:

mc 267,78 x €/mc 150,00 = € 40.167,00

13.5 – Valore totale dell'immobile

Il valore totale è dato dalla somma del valore del fabbricato esistente e della cubatura residua:

€ 211.696,25 + € 40.167,00 = € 251.863,25

ed in c.t.: **€ 252.000,00** (diconsi Euro duecentocinquantaduemila/00)

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;

L'immobile non è inserito in un condominio costituito per cui non sono presenti le tabelle condominiali e le spese di gestione.

QUESITO N°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 dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti

La check list è stata inserita dopo la copertina.

In data 30/04/2025 è stata spedita alle parti una copia della relazione peritale completa di allegati:

- all' [redacted] legale del creditore procedente, al seguente indirizzo pec: [redacted]
- all'Agenzia Entrate Riscossione, creditore intervenuto, al seguente indirizzo pec: **sar.procedure.cautelari.immob.conc@agenziariscossione.gov.it**,
- all'avv. [redacted], legale del creditore intervenuto ([redacted]) al seguente indirizzo pec: [redacted]
- all'Istituto Vendite Giudiziarie, custode nominato, al seguente indirizzo pec: **giustizia.ivgcagliari@pec.it**,
- all'avv. [redacted], legale di [redacted] al seguente indirizzo pec: [redacted]
- a [redacted] al seguente indirizzo mail: [redacted]
- a [redacted] al seguente indirizzo mail: [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

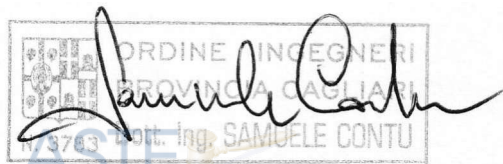


Ritenendo di bene e fedelmente aver adempiuto all'incarico conferito con il solo scopo di accertare la verità, fatti salvi i diritti di ogni avente causa e dello scrivente per quanto non pertinente e non a conoscenza, si rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che dovesse necessitare.

Cagliari, 30/04/2025

Il C.T.U.

Ing. Samuele Contu



ELENCO ALLEGATI

1. Verbali di sopralluogo;
2. Raccomandate inviate ai debitori;
3. Ispezione ipotecaria;
4. Visura catastale storica dell'immobile pignorato;
5. Planimetria catastale dell'immobile pignorato;
6. Certificato di stato civile di [REDACTED];
7. Certificato di stato civile di [REDACTED];
8. Estratto dell'atto di matrimonio;
9. Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico di Monserrato;
10. Planimetrie da rilievo dell'immobile;
11. Scheda dell'isolato n. 1438 del Piano Particolareggiato del Centro Storico;
12. Abaco trasformazioni Cldx;
13. Richiesta prot. 2328 del 26/02/1972;
14. Richiesta prot. 4523 del 13/04/1972;
15. Comunicazione manutenzione ordinaria prot. 591 del 19/01/2004;
16. Concessione Edilizia n. 256 del 04/10/2004;
17. Planimetrie con le difformità rilevate;
18. Calcolo del volume a seguito delle opere di conformizzazione;
19. Sentenza n. 9 del 2025 con conferma dell'assegnazione dell'immobile;
20. Documentazione fotografica;

