

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R. G. E. n° 122/2009

Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 122/2009 del R.G.E., promossa
da [REDACTED]

[REDACTED], elettivamente domiciliata nel [REDACTED], presso

lo Studio Legale dell'Avvocato [REDACTED]

[REDACTED] che la rappresenta e difende;

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI.

Con l'ordinanza del 19 marzo 2025 e verbale di giuramento del 21/03/2025, il Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, nominò il sottoscritto Dott. Ing. Enrico Montalbano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 3177 e con studio professionale in Cagliari nel Lungomare Poetto n° 180, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata, con l'incarico di rispondere ai 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 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 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.

PREMESSA.

Con l'Atto di Pignoramento rep. 317 del 19/02/2009, trascritto a Cagliari il 17/03/2009 nella casella 7.889 e articolo 5.712 a favore della [REDACTED], furono sottoposti alla procedura esecutiva per l'intera quota di proprietà i terreni con un fabbricato sovrastante ubicati a Sant'Antioco e così censiti al Catasto terreni:

1) terreno nel Comune di Sant'Antioco, nel foglio 28, mappale 16

della superficie di 10.215 m²;

2) terreno nel Comune di Sant'Antioco, nel foglio 28, mappale 94

della superficie di 2.255 m²;

3) terreno nel Comune di Sant'Antioco, nel foglio 28, mappale 95

della superficie di 6.540 m².

La proprietà del bene, che risulta essere un unico lotto, risulta per

l'intero della

[REDACTED]

Il 3/7/2025 sono state acquisite le visure e la planimetria catastale del bene (Allegati da 1 a 6).

Il 16/04/2025 è stata inviata l'informativa alla Società esecutata con raccomandata r.r. n° 619609521605, ma essa è stata restituita

al mittente per compiuta giacenza il 26/05/2025. Sentito il Custode Giudiziario, il CTU ha svolto il sopralluogo il 17/06/2025 alle ore 10,00

ed è potuto accedere presso il bene pignorato in quanto esso è un rudere circondato da un ampio terreno privo di recinzione.

Nel corso del sopralluogo si è presa visione dello stato dei luoghi ed è stato fatto il rilievo planimetrico e fotografico.

RISPOSTA AI QUESITI.

QUESITO N° 1

1) L'informativa è stata spedita con raccomandata r.r. n°



619609521605 del 16/04/2025, ma essa è stata restituita al mittente per compiuta giacenza il 26/05/2025.

QUESITO N° 2

2) a) Il 03/12/2009 il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

b) Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile.

Iscrizioni.

- **Ipoteca volontaria di Lire 907.778.000 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 25/02/1994 al numero 4.182 del R.G. e al n° 600 del R.P. in forza di contratto di mutuo del 23/02/1994, Rep. 16.169 Notaio Luigi Polli, trascritto a Cagliari il 25/02/1994 alla casella 4.183 e articolo 2.803.**

A favore [REDACTED].;

contro: [REDACTED].

Immobili censiti NCT: Comune Sant'Antioco foglio 28 mappali 16, 94 e 95.



- **Ipoteca giudiziale di € 296.767,18 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 01/07/2008 al numero 23.165 del R.G. e al n° 4.467 del R.P..**

A favore di [REDACTED];

contro: [REDACTED].

Immobili censiti NCT: Comune Sant'Antioco foglio 28 mappali 16, 94 e 95.

Trascrizioni.

- **Verbale di pignoramento immobili Rep. 317 del 19/02/2009 trascritto all'Agenzia del territorio di Cagliari in data 17/03/2009 al numero 7.889 del R.G. e al n° 5.712 del R.P..**

A favore di [REDACTED].;

contro: [REDACTED].

Immobili censiti NCT: Comune Sant'Antioco foglio 28 mappali 16, 94 e 95.

- **Verbale di pignoramento immobili Rep. 570 del 06/05/2009 trascritto all'Agenzia del territorio di Cagliari in data 11/06/2009 al numero 17.903 del R.G. e al n° 12.687 del R.P..**

A favore di [REDACTED];

contro: [REDACTED].



Immobili censiti NCT: Comune Sant'Antioco foglio 28 mappali 16, 94 e 95.

- **Costituzione di vincolo di destinazione, nascente da contratto di mutuo del 23/02/1994, Rep. 16.169 Notaio Luigi Polli, trascritto a Cagliari il 25/02/1994 alla casella 4.183 e articolo 2.803, in favore della Regione Autonoma della Sardegna pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 17/03/2009 al numero 4.183 del R.G. e al n° 2.803 del R.P..**

A favore di Regione Autonoma della Sardegna;

contro: [REDACTED].

Immobili censiti NCT: Comune Sant'Antioco foglio 28 mappali 16, 94 e 95. Le costruzioni, le attrezzature e le aree oggetto del finanziamento concesso dalla [REDACTED], con il contratto di mutuo sopra citato, non possono essere destinate a finalità diverse da quella turistico alberghiera per la durata di anni venti decorrenti dalla data di inizio dell'ammortamento del predetto finanziamento.

Il CTU ha verificato che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

- c) Il 3/7/2025 sono state acquisite le visure e la planimetria catastale del bene (Allegati da 1 a 6). Il 29/07/2025 il Comune di



Sant'Antioco ha trasmesso il Certificato di destinazione urbanistica dei terreni (Allegato 7) dal quale risulta che il mappali 306 ricade in parte all'interno dell'Area Archeologica, in parte all'interno dell'Area Agricola e in parte all'interno dell'Area di rispetto o destinata a particolare tutela. Il mappale 307 ricade interamente all'interno dell'area Archeologica e in parte all'interno dell'Area Agricola e in parte all'interno dell'Area di rispetto o destinata a particolare tutela. I mappali 94 e 95 sono interamente all'interno dell'Area Archeologica e di quella di rispetto o destinata a particolare tutela. Inoltre tutti i terreni sono all'interno del Parco Geominerario e Storico e all'interno delle Aree di Notevole Interesse Botanico e Fitogeografico. La possibilità di edificazione è pressoché nulla.

d) Gli atti di provenienza ventennale del bene sono i seguenti.

1) Atto di compravendita rogito Notaio Dott. Luigi Polli Rep. 14.503 Volume 6.789 del 25/05/1992 trascritto a Cagliari il 2/6/1992 Casella 13.237 e Articolo 9.259;

contro:

[REDACTED];

a favore:

[REDACTED]



Immobile: terreno agricolo della superficie di metri quadrati 10.215

in Località Is Pruinis distinto al NCT nel foglio 28 col mappale 16.

2) Atto di compravendita rogito Notaio Dott. Luigi Polli Rep. 14.539
e Volume 6.809 del 3/6/1992 trascritto a Cagliari il 10/6/1992

Casella 13.891 e Articolo 9.715;

contro: [REDACTED];

a favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Immobile: terreno agricolo della superficie di metri quadrati 8.795

in Località Is Pruinis distinto al NCT nel foglio 28 col mappale 94

della superficie di 2.255 metri quadrati e nel foglio 28 col mappale

95 della superficie di 6.540 metri quadrati.

Si allega la copia degli atti (Allegato 8).

e) Il debitore esecutato è una Società.

QUESITO N° 3

3) Descrizione del bene.

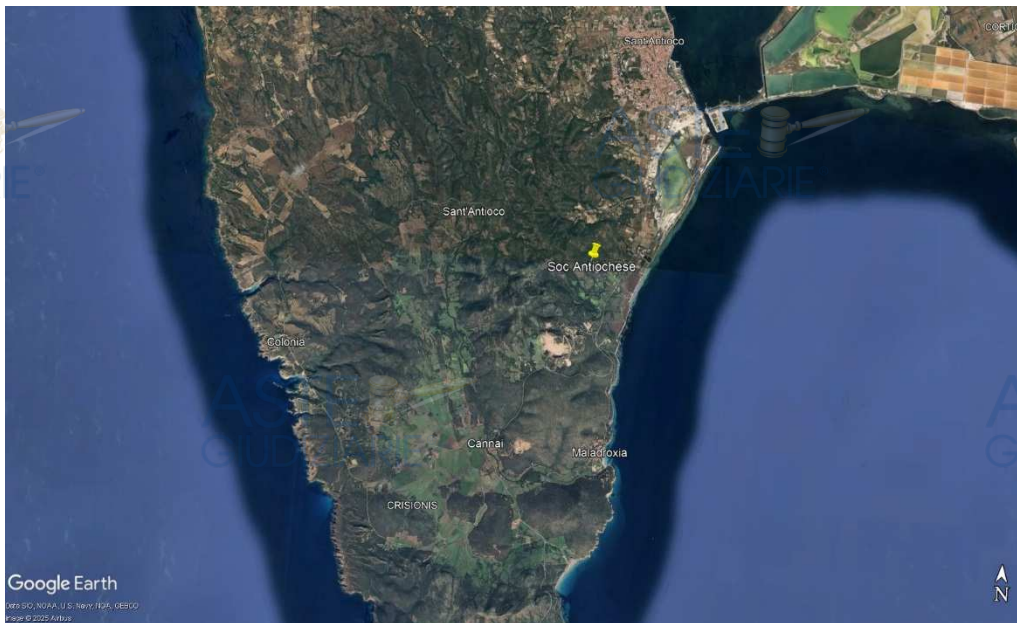
Si tratta di un ampio terreno acclive privo di recinzione, della
superficie totale di 19.010 m², sul quale cresce la vegetazione

spontanea costituita dalla macchia mediterranea e con una

porzione sulla quale venne costruito un fabbricato da adibire a
ristorante e pizzeria. Si raggiunge partendo dal centro di



Sant'Antioco e percorrendo via della Rinascita e proseguendo per 1 km sulla strada che conduce alle spiagge e successivamente imboccando una strada pavimentata con fondo naturale per circa 500 metri.





Sul terreno venne costruito un fabbricato ormai abbandonato e che è stato oggetto di atti vandalici che lo hanno reso inutilizzabile.

Al piano terra del locale vi è una sala ricevimento, una sala ristorante della superficie di 218,57 m², due gruppi di servizi igienici, un bar, una cucina, una dispensa, un deposito, una sala lavaggio un disimpegno, una sala pizzeria della superficie di 115,53 m², e un loggiato che si sviluppa sul prospetto principale per una superficie di 131,70 m².

Al piano interrato vi è uno scantinato della superficie di 52,81 m².

Le condizioni di manutenzione sono pessime, sono stati asportati tutti gli infissi, gli impianti, i pavimenti sono stati spaccati e le murature imbrattate e rovinate. Il locale al piano interrato non è accessibile per l'eccessiva presenza di macerie e rifiuti.

L'intradosso della struttura in legno della copertura è ancora in buono stato, mentre sull'estradosso alcune tegole sono state rimosse o rovinate. Nella zona della pizzeria vi sono tracce di copiose infiltrazioni provenienti dalla copertura. Il fabbricato può essere considerato come al "rustico" costituito dalle sole strutture e privo delle finiture e con l'aggiunta della presenza di numerose macerie, rifiuti e difetti di impermeabilizzazione.

Come detto in precedenza, il terreno circostante, fortemente acclive, è invaso dalla vegetazione spontanea costituita dalla macchia mediterranea che lo rende pressoché inaccessibile.





Sala ristorante



Loggiato



Loggiato



Scala accesso allo scantinato



Muratura sala ristorante



Zona forno pizzeria



Zona forno pizzeria



Pizzeria



Zona bar



Disimpegno



Cucina



Servizi igienici

Le superfici utili dell'unità immobiliare sono le seguenti:

Piano terra	
Sala reception	14,38 m ²
Sala ristorante	281,57 m ²
Sala bar	63,22 m ²
Sala pizzeria	155,53 m ²
Servizi igienici	33,92 m ²
Disimpegno	23,98 m ²
Sala lavaggio	23,39 m ²
Cucina	55,55 m ²
Dispensa	23,90 m ²
Deposito	14,31 m ²
Loggiato	131,70 m ²
Primo interrato	
Scantinato	52,61 m ²
Totale superficie utile coperta	874,06 m²
Loggiato	131,70 m ²
Superficie lorda coperta	1.154,20 m ²
Area circostante il fabbricato	17.855,80 m ²

L'intero lotto di terreno confina con altri terreni tutti censiti al NCT

nel foglio 28 del Comune di Sant'Antioco e identificati con i seguenti mappali: 45, 5, 1, 10, 137, 39, 12, 13, 17, 244, 245 e 46.

I dati catastali attuali, sono i seguenti:

- Catasto terreni Comune di Sant'Antioco, Foglio: **28** Particella:

306 di 6.968 m² Ente Urbano;

- Catasto terreni Comune di Sant'Antioco, Foglio: **28** Particella:

307 di 3.247 m², qualità: pascolo cespugliato, classe 1, reddito dominicale 2,18 €, reddito agrario 1,34 €.

- Catasto terreni Comune di Sant'Antioco, Foglio: **28** Particella: **94**

di 2.255 m², qualità: seminativo, classe 4, reddito dominicale 2,91 €, reddito agrario 1,75 €.

- Catasto terreni Comune di Sant'Antioco, Foglio: **28** Particella: **95**

di 6.540 m², qualità: pascolo cespugliato, classe 2, reddito dominicale 2,36 €, reddito agrario 1,69 €.

- Catasto Fabbricati Comune di Sant'Antioco Foglio: **28**

Particella: **306**, categoria F/4 "Unità in corso di definizione".

QUESITO N° 4

4) I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. Infatti,

con l'Atto di Pignoramento rep. 317 del 19/02/2009, trascritto a Cagliari il 17/03/2009 nella casella 7.889 e articolo 5.712 a favore della [REDACTED], furono sottoposti alla procedura esecutiva per l'intera quota di proprietà i terreni con un fabbricato sovrastante ubicati a Sant'Antioco e così censiti al Catasto terreni:

- 1) terreno nel Comune di Sant'Antioco, nel foglio 28, **mappale 16** della superficie di 10.215 m²;
- 2) terreno nel Comune di Sant'Antioco, nel foglio 28, mappale 94 della superficie di 2.255 m²;
- 3) terreno nel Comune di Sant'Antioco, nel foglio 28, mappale 95 della superficie di 6.540 m².

Successivamente il terreno censito col **mappale 16** venne frazionato nei mappali 16 subalterno a e 16 subalterno b, che infine assunsero la numerazione attuale, **cioè 306 e 307**. I mappali 94 e 95 non hanno subito alcuna variazione.

QUESITO N° 5

- 5) I terreni sono regolarmente accatastati così come il fabbricato che risulta appartenere alla categoria "unità in corso di definizione". Per il fabbricato, vista la categoria d'appartenenza non è presente la planimetria catastale che potrà essere introdotta una volta che verrà stabilita la destinazione d'uso del



fabbricato e successivamente al suo completamento.

QUESITO N° 6

6) Il fabbricato venne edificato in forza della Concessione Edilizia n° 88/92 e Concessione Edilizia di Variante n° 35/1994 del 4/5/1994.

In base agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia di Variante n° 35/94 ed al sopralluogo effettuato si può affermare che nell'immobile non sono presenti opere abusive.

QUESITO N° 7

7) Non è possibile la formazione di lotti e il bene deve essere alienato in un unico corpo. Infatti i terreni sono di servizio al fabbricato e la loro estensione è servita per la realizzazione della volumetria. Inoltre essi sono strettamente vincolati dalla normativa urbanistica e non sarebbero appetibili neppure dal punto di vista agricolo in quanto impervi e invasi dalla macchia mediterranea e da vegetazione di notevole interesse ambientale, così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica.

QUESITO N° 8

8) L'immobile è pignorato per l'intera quota del diritto di proprietà in capo alla società esecutata.

QUESITO N° 9



9) L'immobile è privo di recinzione ed accessibile e non è occupato.

QUESITO N° 10

10) Il bene non è occupato dall'ex coniuge.

QUESITO N° 11

11) Sull'immobile non grava nessun vincolo di natura artistica, storica, di inalienabilità o indivisibilità o vincoli condominiali.

Come specificato nella risposta al quesito 2 punto b) esiste una "Costituzione di vincolo di destinazione, nascente da contratto di mutuo del 23/02/1994, Rep. 16.169 Notaio Luigi Polli, trascritto a Cagliari il 25/02/1994 alla casella 4.183 e articolo 2.803, in favore della Regione Autonoma della Sardegna pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 17/03/2009 al numero 4.183 del R.G. e al n° 2.803 del R.P.. Con tale atto si specificò che in merito agli immobili censiti al catasto nel Comune Sant'Antioco nel foglio 28 e mappali 16, 94 e 95, le costruzioni, le attrezzature e le aree oggetto del finanziamento concesso dalla [REDACTED] con il contratto di mutuo sopra citato, non possono essere destinate a finalità diverse da quella turistico alberghiera per la durata di anni venti decorrenti dalla data di inizio dell'ammortamento del predetto finanziamento.



QUESITO N° 12

12) Si veda la risposta al quesito precedente.

QUESITO N° 13

13) Per la valutazione del bene si dovrebbe fare riferimento, per quanto possibile, agli standard di stima internazionali (IVS) secondo i quali *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare a un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato. Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come *"il più probabile"*, cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi: il valore cui si approda è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione. Il valore di mercato è il



criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di: compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella "prima" asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere. Ma deve comunque essere evidenziato che trattasi del *"più probabile"* valore di mercato a sottolineare l'alea di incertezza non trascurabile che il valore di vendita possa essere uguale al valore di mercato in precedenza stimato.

Poiché nel caso in esame non esiste un mercato di beni della stessa tipologia e non vi è un numero sufficiente di prezzi di riferimento per quanto riguarda beni in pessime condizioni di manutenzione come quello in oggetto, si è deciso di operare, adottando come detto, il criterio di stima sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali ma con riferimento al costo di costruzione per edifici di dimensioni similari ed allo stato grezzo, cioè privi di finiture ed impianti.

Per quanto riguarda i terreni invece si è operato in base al principio sintetico comparativo in quanto esistono dati comparativi.



In relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, operatori immobiliari, banche dati, consulente immobiliare edito da Il Sole 24 Ore e banca dati OMI.

Si precisa infine che i valori dei beni vengono determinati anche considerando una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni che dovranno essere venduti.

Per la determinazione del valore di mercato dell'edificio, il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie commerciale, data dalla somma della superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali secondo le Norme UNI 10750/2005 – UNI EN 15733/2011, e dalle quote percentuali relative alle superfici delle pertinenze, quali ad esempio i giardini, i balconi, le cantine, posti auto e box.

La superficie commerciale dell'immobile sarà data dalla somma delle superfici lorde più quella ragguagliata delle pertinenze che nel caso in esame sono il loggiato.



Per quanto riguarda il coefficiente di ragguaglio da utilizzare, secondo quanto stabilito dalle recenti "Linee Guida per le valutazioni degli immobili" adottato con un protocollo d'intesa tra i Consigli Nazionali degli Ordini Tecnici e l'Associazione Bancaria Italiana, esso dovrebbe essere assunto pari a 0,30.

La superficie commerciale sarà la seguente:

superficie lorda fabbricato + superficie lorda pertinenze = 874,00 m² + (131,70 x 0,30) = 1.005,70 m², che può essere arrotondata a 1.005,00 m².

La superficie dei terreni è di 17.855,80 m².

Dalle ricerche svolte è risultato che il costo di costruzione al rustico di un fabbricato avente le caratteristiche simili a quello oggetto di stima ubicato nella stessa zona di quello in oggetto, cioè nel basso Sulcis oscilla intorno a 400,00 €/m².

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'immobile in esame.

Tuttavia per tenere in considerazione l'assenza di garanzia per eventuali vizi si ritiene di dover adottare il valore unitario pari a €/m² 350,00.

Il più probabile valore di mercato del fabbricato sarebbe:

1.005,00 m² x €/m² 350,00 = € 351.750,00, che può essere

arrotondato a € 350.000,00.

I terreni, come detto in precedenza sono di servizio al fabbricato e la loro estensione è servita per la realizzazione della volumetria.

Inoltre essi sono vincolati dalla normativa urbanistica e non sarebbero appetibili dal punto di vista agricolo in quanto impervi

e invasi dalla macchia mediterranea, per tali motivi il loro valore di mercato deve essere inferiore a quello di terreni simili che invece

potrebbero essere utilizzati quantomeno per l'agricoltura. Per tale motivo si ritiene che il loro valore non possa essere superiore a 1,00 €/m².

Il più probabile valore di mercato dei terreni circostanti il fabbricato sarebbe:

$17.855,80 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 1,00 = \text{€ } 17.855,80$, che può essere arrotondato a € 17.500,00.

Il più probabile valore degli immobili in definitiva sarebbe pari a € $350.000,00 + \text{€ } 17.500,00 = \text{€ } 367.500,00$.

Tuttavia non si può non considerare il fatto che l'intero immobile sia già stato oggetto sei tentativi di vendita all'asta nell'ambito della presente procedura esecutiva e che il sesto incanto, per un

valore di € 271.615,23 sia andato anch'esso deserto.

Pertanto sebbene il più probabile valore di mercato, determinato



con i canonici criteri di stima, sia di € 367.500,00 per l'intero immobile, il mercato delle aste giudiziarie ripetute nel tempo ha dimostrato che il suo reale valore è addirittura inferiore al costo per la costruzione, in quanto sul mercato non sono presenti investitori in grado di trarre profitto da un investimento della cifra pari al costo di costruzione del complesso. Per tali motivi si ritiene che il prezzo al quale potrebbe essere compravenduto l'immobile non possa coincidere col più probabile valore di mercato ma debba essere quello indicato nell'ultima asta esperita (rimasta anch'essa deserta), in quanto rappresentativo del prezzo massimo attualmente riconosciuto dal mercato potenziale per l'immobile in questione e tale valore deve essere ridotto di una percentuale non inferiore al 25%.

Questo approccio consente di ancorare la valutazione a un riferimento oggettivo e ufficiale, tenendo conto sia delle caratteristiche dell'immobile sia delle dinamiche di mercato effettivamente rilevate.

In definitiva allo stato attuale il più probabile valore del bene può essere stimato in $€ 271.615,23 - 25\% = € 203.711,42$ e in cifra tonda

€ 200.000,00.

Il più probabile valore della piena proprietà dell'immobile sarà



pari a € 200.000,00.

QUESITO N° 14

14) Non vi sono spese fisse di gestione o condominiali.

QUESITO N° 15

15) La check list è stata predisposta e depositata telematicamente il 10 luglio 2025.

INVIO ELABORATO PERITALE ALLE PARTI.

Il 29 luglio 2025 il CTU ha inviato al creditore procedente la propria relazione e gli allegati in essa citati al seguente indirizzo di posta elettronica:

██████████

██████████

Lo stesso giorno la relazione è stata inviata in forma cartacea mediante raccomandata alla parte esecutata.

ALLEGATI.

Si producono quale parte integrante della relazione:

1) Allegati da n° 1 a n° 5 Visure catastali.

2) Allegato n° 6 planimetria catastale.

3) Allegato n° 7 Certificato di Destinazione Urbanistica.

4) Allegato n° 8 Atti di provenienza.



- 5) Allegato n° 9 Concessione Edilizia;
- 6) Allegato n° 10 Planimetria allegata alla Concessione Edilizia;
- 7) Allegato n° 11 Planimetria allegata alla Concessione Edilizia
- 8) Allegato 12 Prospetto riassuntivo.
- 9) Allegato 13 Relazione priva di dati sensibili.

CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig.
Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, rassegno
la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 37 facciate
corredata dagli allegati precedentemente elencati.

Cagliari, 29 luglio 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Ing. Enrico Montalbano

