

RELAZIONE

Perizia di stima

Ing. Piergiorgio Loi

08/04/2026

Creditori: OMISSIS

Debitori: OMISSIS.

Risultati delle indagini svolte - documentazione fotografica - planimetria del bene e visura catastale attuale - resoconto delle operazioni svolte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Premessa	3
Punto 1) Provveda (...)	4
Punto 2) da a) a e)	4
Ricostruzione – sintesi	5
3) Descriva, previo necessario accesso, (...)	7
Caratteristiche interne ed esterne	7
Superficie (calpestabile) in mq	12
Confini e dati catastali attuali	13
Eventuali pertinenze	13
Accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);	13
4) Accerti la conformità (...)	14
5) Proceda –prima di tutto- (...)	14
6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	15
la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni	16
Dichiarazione di agibilità	17
7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti	17
8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota	18
9) Accerti se il bene è "libero"	18
Eventuali vincoli	18
13) Determini il valore dell'immobile	19
Proposte mercato immobiliare locale	23
14) Acquisisca informazioni	24
15) Predisponga la check list	24
Allegati	24
Allegato fotografico	25



Premessa

Con Decreto del 14/10/2025 il sig. giudice dell'Esecuzione la dott.ssa Silvia Cocco(*) nominava perito estimatore lo scrivente ing. Piergiorgio Loi, nato a Cagliari il 21.03.1963 e ivi residente; iscritto all'albo degli Ingegneri di Cagliari al n. 3405 e a quello dei periti del Tribunale di Cagliari a far data dal luglio 1999 e oggi afferente all'albo unico nazionale.

(*)Il giudice Dott.ssa Valentina Frongia in data 15/10/2025 dispone che nel decreto di cui sopra il nome del Giudice venga corretto in quello di "Valentina Frongia".

In data 22/10/2025 il CTU accettava l'incarico e giurava secondo rito.

Già in data 23.10.2025 trasmetteva la prima raccomandata alla **OMISSIS** con l'informativa per il creditore e la richiesta di accesso agli immobili che rientrava senza effetto.

Quindi in data 10.11.2026 si effettuava una nuova trasmissione al sig. **OMISSIS** in qualità di legale rappresentante della **OMISSIS** presso il proprio domicilio e inoltre anche alla Pec della Srl ottenuta mediante visura camerale. Anche in questo caso non si ha avuto alcun riscontro.

Per quanto sopra, in data 02/12/2025 il sig. Giudice dell'esecuzione nominava l'IVG quale Custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione della parte debitrice.

In data 14 gennaio 2026 il CTU e l'IVG nella persona del sig. **OMISSIS**, si sono recati presso l'immobile senza poter fare accesso.

A ciò fa seguito la nota depositata dal custode IVG in data 21.01.2026 in cui si dà atto del mancato accesso per cui il sig. Giudice dispone la liberazione dell'immobile.

In data 25 febbraio 2026 è stato possibile fare l'accesso ai due immobili, al posto auto e alle due cantine, eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico di cui si darà riscontro nel seguito con le planimetrie quotate e in scala e allegato fotografico.

Di seguito si restituiscono i risultati delle indagini svolte e fornita compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti numerati da 1 a 15.

Punto 1) Provveda (...)

Come detto il CTU ha provveduto da subito a inviare l'informativa per il debitore con la richiesta di accesso all'immobile e dell'intero iter si è già detto in premessa.

Punto 2) da a) a e)

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;

Agli atti del fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari che risalgono al ventennio.

*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;*

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni **pregiudizievoli**.

Occorre puntualizzare che per gli immobili in questione:

- | | | |
|--|-----------|-------------------|
| a) Immobile sito in Selargius ctg. A/10 vani 2,5 | Foglio 28 | p.Ila 753 sub 11; |
| b) Immobile sito in Selargius ctg. C/2 di mq. 5 | Foglio 28 | p.Ila 753 sub 59; |
| c) Immobile sito in Selargius ctg. C/2 di mq. 6 | Foglio 28 | p.Ila 753 sub 60; |
| d) Immobile sito in Selargius ctg. A/3 di vani 4,5 | Foglio 28 | p.Ila 753 sub 12; |
| e) Immobile sito in Selargius ctg. C/6 di mq. 11 | Foglio 28 | p.Ila 753 sub 39; |

si ritrovano le medesime seguenti formalità:

1. ANNOTAZIONE del 11/10/2012 - Registro Particolare 2611 Registro Generale 26895

Pubblico ufficiale GALDIERO ANTONIO Repertorio 41354/24850 del 25/09/2012

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2379 del 2010

2. ISCRIZIONE del 08/11/2021 - Registro Particolare 5019 Registro Generale 35288

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4161/2521 del 05/11/2021

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

R.G.E. n. 141/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. TRASCRIZIONE del 29/07/2024 - Registro Particolare 19482 Registro Generale 24913

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 3193 del 12/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Queste formalità sono anche riportate nella relazione notarile; poiché tale relazione non riporta allegati, per maggior comprensione si è ritenuto di estrarre in particolare il frazionamento in quota che si **allega** (*Registro generale n. 26895 Registro particolare n. 2611*).

Si ritiene inoltre di dover fare le seguenti considerazioni ai fini di meglio comprendere i contenuti dell'articolata relazione notarile.

Ricostruzione – sintesi

In relazione al quesito relativo la relazione notarile e la continuità nel ventennio , il documento risulta ricoprire ben oltre il ventennio laddove è stato necessario risalire a un atto del 1967 (dal momento che tutti gli atti della procedura risalgono al 2008 e successivi). Sotto questo aspetto la relazione appare esaustiva con l'eccezione delle puntualizzazioni che seguono.

Si è verificata che nella provenienza degli 830/1000 non è esplicitata una quota pari a 37/1000; perciò è stata acquisita la trascrizione allegata (*Registro generale n. 43626 Registro particolare n. 29863*) dove si rileva che il sig. OMISSIS in effetti ha due quote; perciò il più esaustivo elenco degli interessati è il seguente:

OMISSIS

1 La restante parte pari a 170/1000 proviene chiaramente dalla **OMISSIS**

2 La **OMISSIS** acquisisce i 170/1000 da:

OMISSIS

3 Tutti quanti quelli di cui sopra e cioè

OMISSIS

5

R.G.E. n. 141/2024



OMISSIS

[(**)]In effetti in questo passaggio compare il nome OMISSIS al posto di OMISSISi]

acquisiscono le loro parti da
OMISSIS

Questi e cioè **OMISSIS**

acquisiscono le loro parti da **OMISSIS** al quale arrivano da successione del 1967 da parte di **OMISSIS**

Per quanto sopra elencato, appare che sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio e oltre, fino all'iniziale atto di **compravendita** antecedente il 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;

Poiché non presenti agli atti, lo scrivente ha acquisito la mappa censuaria indispensabile per la corretta identificazione del bene proposta nel seguito in stralcio oltre una più recente visura storica allegata.



d) acquisisca l'atto di provenienza ultravventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Come detto è presente agli atti l'atto di provenienza ultravventennale (nel fascicolo a pag. 2 si trova la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale denominato "Relazione ipotecaria e catastale").

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.;

Non ricorre questo caso.

3) Descriva, previo necessario accesso, (...)

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.);

Caratteristiche interne ed esterne

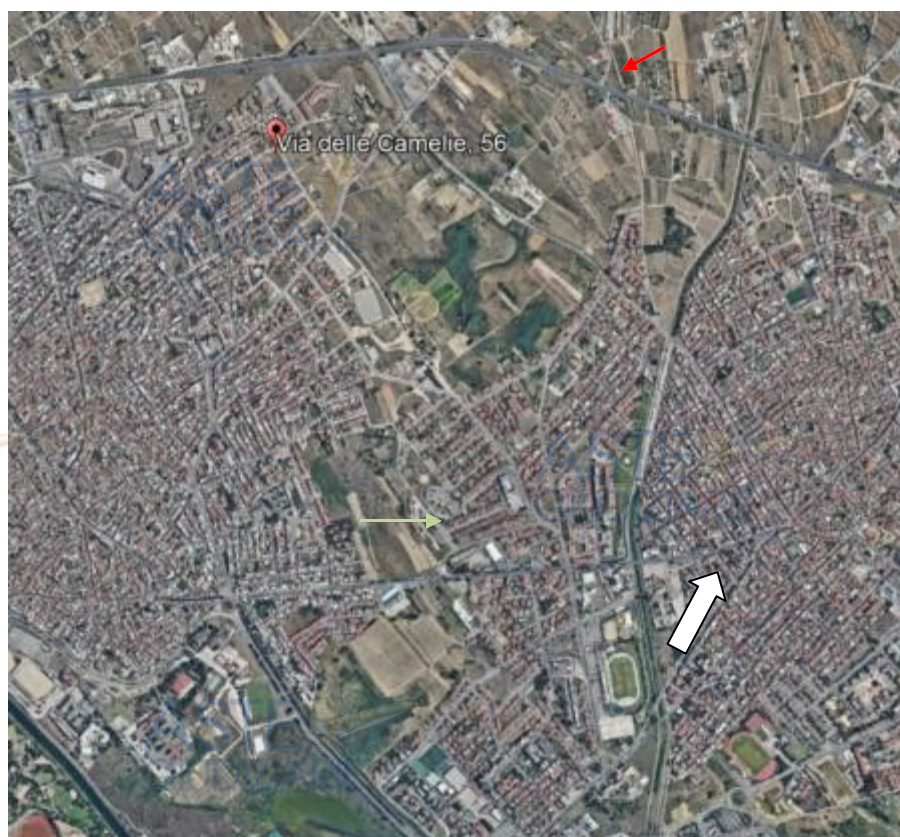
Con l'ausilio dell'allegato fotografico si illustra ciascun immobile e i suoi ambienti.

Immobile n. 1 abitazioni di tipo economico - immobili residenziali						
Comune	Località	Via	Numero civico	Scala	Piano	Interno
Selargius (CA)		delle Camelie	56		Primo terra rialz.	
Catasto	Sez.	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	
Fabbricati		28	753	12	A/3	

Con accesso principale da via delle Camelie al civico 56, o anche tramite accesso carrabile dal cortile prospiciente la strada, con due gradini si accede all'androne della costruzione dove si trova l'ingresso dell'appartamento.

All'atto del sopralluogo tutti gli ambienti appaiono completamente sgombri; l'accesso avviene entro un primo vano che è in diretta comunicazione con un angolo cottura; quindi si accede a un ridottissimo disimpegno che distribuisce verso il servizio igienico e altre due camere.

L'immagine seguente consente di comprendere meglio il contesto urbano in cui si inserisce la costruzione rispetto ad esempio alla posizione centrale del Comune e della ss554.



→ ss554



Comune - piazza Cellarium

Caratteristiche costruttive

L'immobile è al piano terra (rialzato) di una costruzione articolata tra le vie delle Camelie e delle Viole che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un seminterrato.



Google Maps





Accesso dal cortile



Ingresso principale



Ingresso immobile

La costruzione è stata realizzata a seguito di lottizzazione convenzionata nel 2008 e variante del 2012.

Come si evince dalle immagini che riguardano l'immobile ancora al rustico, la costruzione è retta da struttura portante in c.a.. La tamponatura è in laterizio da 30 cm. I solai sono realizzati in laterizio con pignatte e travetti. La copertura è con tetto a falde.

I prospetti esterni sono tinteggiati con colori forti e chiari sul prospetto arretrato; il portoncino d'ingresso è a anta singola.

L'appartamento è provvisto di impianto idrico ed elettrico sottotraccia ma in buona parte mancante di frutti e corpi illuminanti assenti. Non è dotato di impianto di riscaldamento.

Le rifiniture dell'appartamento sono ordinarie. Le pareti sono tinteggiate; quelle del servizio sono rivestite con piastrelle analogamente all'angolo cottura. I pavimenti sono realizzati con piastrelle chiare.

L'altezza tra pavimento e soffitto è pari a 2.70 m.

Gli infissi esterni sono in legno con ante a battente e vetro camera di buona fattura, dotati di tapparelle con cassonetto. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'unico servizio igienico si presenta completo di lavabo, wc, bidet e ampia doccia ma il lavabo è smontato e poggiato sul pavimento e lo scaldabagno è smontato nel cortile.

L'immobile appare in cattivo stato di conservazione con particolare riguardo alle condizioni delle pareti che sono molto macchiate di muffa con tutta probabilità a causa dell'inutilizzo e mancanza di aerazione.

L'appartamento nella sua interezza ha quindi bisogno di lavori di manutenzione ordinaria e completamento di impianto elettrico e idrico.

Immobile n. 2 uffici studi privati						
Comune	Località	Via	Numero civico	Scala	Piano	Interno
Selargius (CA)		delle Camelie	56		Primo terra rialz.	
Catasto	Sez.	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	
Fabbricati		28	753	11	A/10	

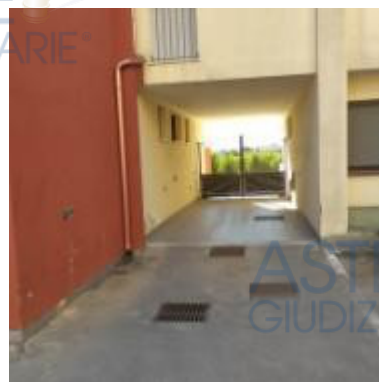
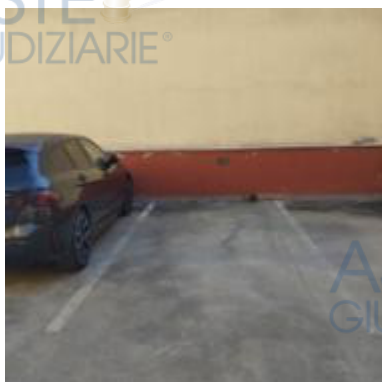
In questo caso si è riscontrato uno stato dei luoghi in cui tutto appare ancora al rustico. L'accesso è avvenuto per tramite della serranda su via delle Viole alle spalle della quale non è presente alcun infisso; anche sulle altre due aperture sono presenti le serrande ma assenti gli infissi.

Allo stato attuale sono in vista le pareti perimetrali e lo scheletro dei pilastri in c.a. ma **assenti** le tramezzature interne che avrebbero ripartito gli ambienti in un ingresso su sala d'attesa, un ufficio, un bagno e un antibagno.

Come mostrano le immagini allegate, all'interno dell'immobile sono ancora presenti diversi materiali segno di un cantiere abbandonato.

Immobile n. 3 posto auto all'aperto						
Comune	Località	Via	Numero civico	Scala	Piano	Interno
Selargius (CA)		delle Camelie	56		Primo terra rialz.	
Catasto	Sez.	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	
Fabbricati		28	753	39	C/6	

Come mostra l'immagine seguente si tratta di un posto auto all'aperto entro il cortile interno. Sono state rilevate le misure esatte di 5.00x2.50 m.



Accesso da via delle Viole

Immobile n. 4 cantina						
Comune	Località	Via	Numero civico	Scala	Piano	Interno
Selargius (CA)		delle Camelie	56		Primo terra rialz.	
Catasto	Sez.	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	
Fabbricati		28	753	60	C/2	

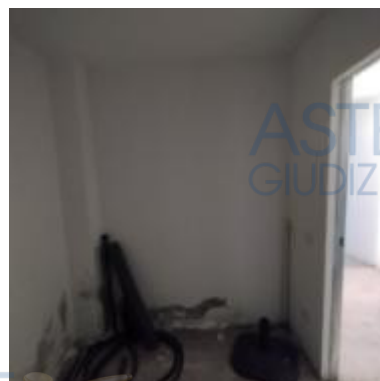
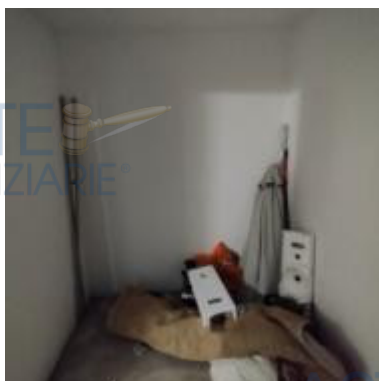
Sono state rilevate le seguenti misure:

R.G.E. n. 141/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- superficie $2.89 \times 1.96 = 5.66$ mq
- altezza 2.40 m

cui si accede per tramite di porta in lamiera con fessure d'aerazione. Sono presenti oggetti vari.



Immobile n. 5 cantina						
Comune	Località	Via	Numero civico	Scala	Piano	Interno
Selargius (CA)		delle Camelie	56		Primo terra rialz.	
Catasto	Sez.	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	
Fabbricati		28	753	59	C/2	

Sono state rilevate le seguenti misure:

- superficie $1.97 \times 2.60 = 5.12$ mq
- altezza 2.40 m

Collocata a fianco della precedente al piano interrato, anch'essa dotata di porta in lamiera. Sono presenti ancora di più oggetti vari.



Superficie (calpestabile) in mq

Nel prospetto seguente sono riportate le misure interne in mq delle superfici utili rilevate durante il sopralluogo.

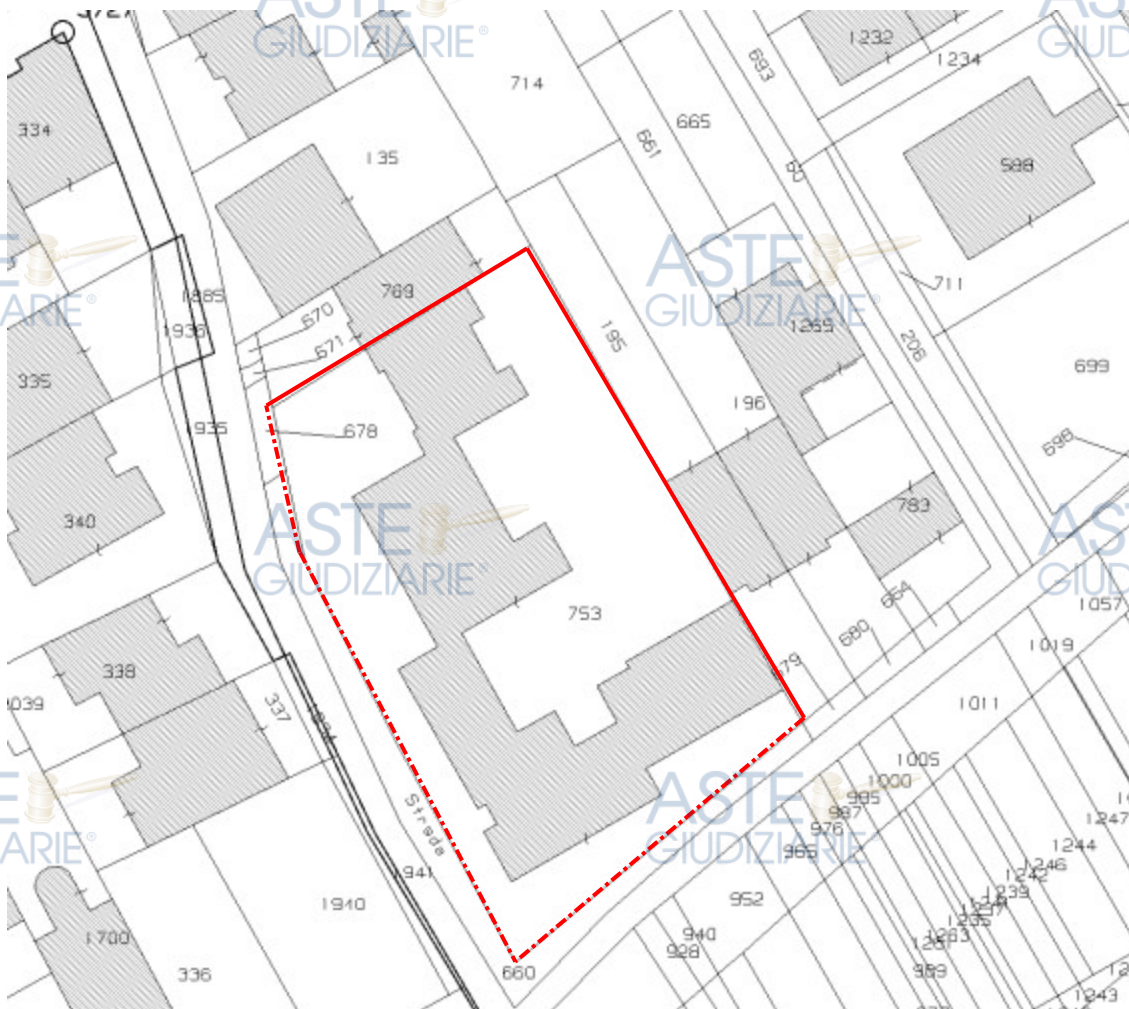
	Ambiente	(mq)
SUB_12	Ingresso e angolo cottura	22,95
	servizio igienico	4,67
	camera	8,95
	camera	14,12
	disimpegno	1,24
	cortile	23,56
SUB_11	rustico	51,10
	cortile	9,56
	cortile	22,15
SUB_59	cantina	5,12
SUB_60	cantina	5,61
SUB_39	posto auto scoperto	12,50

In **allegato** si propongono le planimetrie degli immobili sub 11 e sub 12 in scala così come da rilievo dello scrivente con l'indicazione delle superfici utili.



AL CATASTO TERRENI

Comune di Selargius	Sez. urbana ---	Foglio 28	Particella 753
---------------------	-----------------	-----------	----------------

ASTE
GIUDIZIARIE® Estratto di mappa**Eventuali pertinenze**

Non risultano pertinenze oltre i cortili di cui si è dato atto.

Accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Non risulta nessuno locale accessorio; in relazione a *millesimi di parti comuni* si riferisce che è stata fatta richiesta di informazioni all'Amministratore del Condominio dal quale a oggi non è arrivato alcun riscontro.

4) Accerti la conformità (...)

*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;*

Si è accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento e *consentono la loro univoca identificazione.*

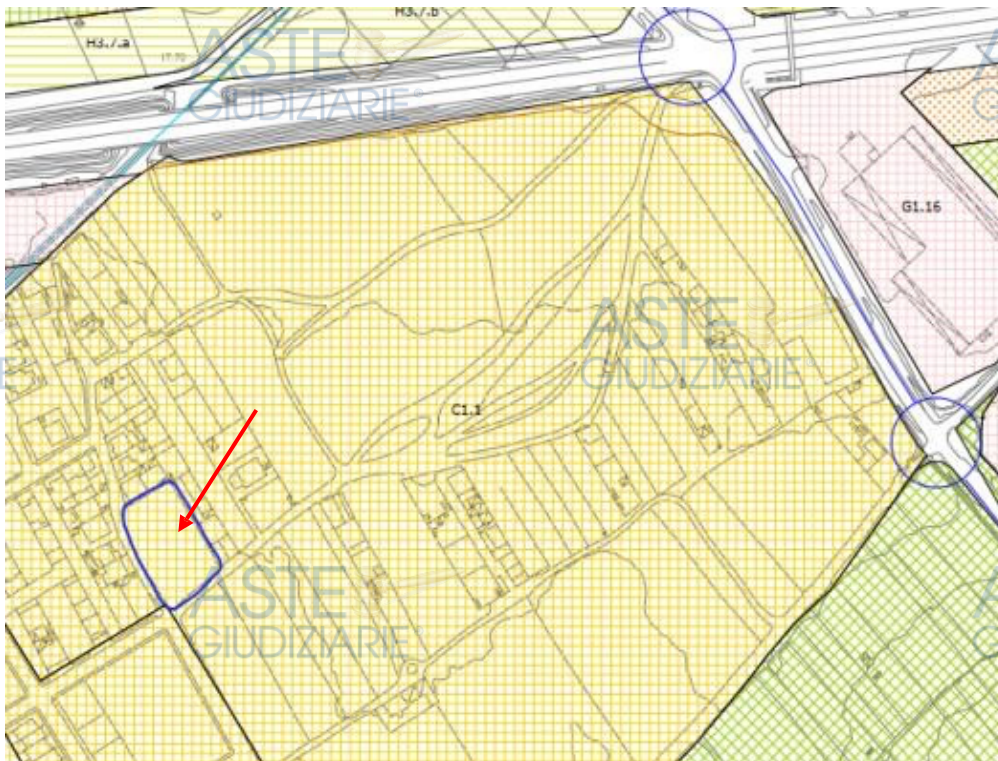
5) Proceda -prima di tutto- (...)

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;

Sono state riscontrate difformità limitatamente al **sub 12**; tali difformità comporterebbero un aggiornamento catastale a seguito della necessaria regolarizzazione di cui si dirà nel dettaglio più avanti.

6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale
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**



Piano urbanistico comunale Variante 1 Progetto di Piano Elaborato n. 23

Zonizzazione del settore nord-ovest dell'abitato principale: località San Lussorio

LEGENDA

- Limite amministrativo comunale
- Limite Centro di Antica e Prima Formazione
- A2 - Centro Storico
- B1 - Completamento residenziale
- B2 - Completamento residenziale
- B3 - Completamento residenziale
- B4 - Completamento residenziale
- C1 - Espansione con pianificazione attuativa

SOTTOZONE OMOGENEE C1 - ESPANSIONI PIANIFICATE le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o

Sottozona C1 - espansioni pianificate, comprendenti in gran parte tutti i piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, per i quali devono essere rispettate le norme relative ai piani attuativi stessi. Talune sottozone comprendono alcune aree stralciate da piani di lottizzazione.

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;

la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni

In data 03.11.2025 è stata trasmessa la richiesta di accesso agli atti al Comune di Selargius. Si è avuto riscontro in data 19.11.2025 ricevendo i seguenti documenti:

- Concessione edilizia n. 62/2009 del 30/06/2009;
- Variante n. 56/2012 del 10/07/2012;
- Pratica SUAPE n. 201 del 16/07/2014;
- Pratica SUAPE n. 479 del 02/04/2015;
- Pratica SUAPE n. 775443 del 02/04/2015.

Come anticipato e relativamente al solo sub 12 ricorre il caso di costruzione realizzata in parziale difformità rispetto alla **Pratica SUAPE 775443**.

Come rappresentato nell'immagine seguente, le difformità consistono nelle dimensioni inferiori rilevate in ciascun ambiente; questo ha determinato una superficie complessiva inferiore rispetto al Titolo edilizio.

Regolarizzazione

Sulla base di quanto sopra si può affermare che l'immobile **non** sia conforme a quanto rappresentato nella pratica citata ed è presente una difformità regolarizzabile attraverso un accertamento di conformità.

Contestualmente occorre procedere al cambio di destinazione d'uso coerentemente con il titolo acquisito con la pratica sopra citata.

Si propone la tabella della quantificazione dei costi della Regolarizzazione cui occorre sommare quelli *orientativi* per le spese tecniche e per l'aggiornamento del Catasto.

Regolarizzazione	Accertamento di conformità
Sanzione	€ 500,00
Diritti segreteria - SUAPE	€ 200,00
Marche da bollo per la presentazione ritiro del titolo	2 marche da bollo da € 16,00
Spese tecniche	€ 1.200,00
Aggiornamento del Catasto	€ 600,00
Sommano	€ 2.532,00

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

In questo caso si eccede in difetto il valore del Decreto. In più con riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'Art. 34-bis. Tolleranze costruttive d-bis) è superato anche il valore del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

Dichiarazione di agibilità

A seguito della presentazione della pratica **SUAPE 775443** relativa al solo sub 12 non è stato ancora presentato il certificato di agibilità.

I lavori del sub 11 come già detto non sono stati portati a termine.

7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti

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;

È possibile vendere i beni pignorati n. 5 lotti distinti.

- | | | | |
|--|-----------|-----------|---------|
| a) Immobile sito in Selargius ctg. A/10 vani 2,5 | Foglio 28 | p.lla 753 | sub 11; |
| b) Immobile sito in Selargius ctg. C/2 di mq. 5 | Foglio 28 | p.lla 753 | sub 59; |
| c) Immobile sito in Selargius ctg. C/2 di mq. 6 | Foglio 28 | p.lla 753 | sub 60; |
| d) Immobile sito in Selargius ctg. A/3 di vani 4,5 | Foglio 28 | p.lla 753 | sub 12; |
| e) Immobile sito in Selargius ctg. C/6 di mq. 11 | Foglio 28 | p.lla 753 | sub 39; |

con la precisazione che in virtù del titolo acquisito con la pratica SUAPE 775443 il sub 12 deve essere venduto come locale commerciale - diversamente dall'attuale categoria catastale - e non con abitazione.

8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota

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;

Gli immobili sono stati pignorati per l'intera quota di piena ed esclusiva proprietà in testa a OMISSIS srl.

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);

Gli immobili sono liberi.

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

Non ricorre questo caso.

Eventuali vincoli

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

Non se ne ha avuto riscontro.

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;

Non ricorre questo caso.

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;

I contenuti seguenti, riferiti alla stima dell'immobile, sono conformi alla norma UNI 11612_2015 considerata come riferimento di buona regola per il tema in questione (la norma è finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili).

Le valutazioni sono state redatte in conformità al punto 5 della norma richiamata con preliminare sopralluogo interno ed esterno.

È già stato introdotto il calcolo della superficie utile dell'immobile per cui si rimanda al prospetto a pag. 12.

La **superficie commerciale**, è indicata nel seguente prospetto:

Selargius				
Fg. 28	Mapp.le 753			sup. commerciale
		mq		mq
sub 12	superficie al lordo murature	63,42	100%	63,42
	cortile	23,55	25%	5,89
			sommano	69,31
sub 11	superficie al lordo murature	61,75	100%	61,75
	cortile 1	9,55	25%	2,39
	cortile 2	22,15	25%	5,54
			sommano	69,68
sub 39	posto auto scoperto	12,5		
sub 59	cantina	5,12		
sub 60	cantina	5,61		

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Il dettaglio delle consistenze metriche dell'immobile è nel prospetto di cui sopra.

Tramite misurazione planimetrica dell'immobile all'atto del sopralluogo, si deduce il valore della superficie reale, cioè quella effettivamente calpestabile e, in particolare, poiché attiene al quesito ricevuto, l'esplicitazione della superficie commerciale e quindi la spiegazione dei criteri utilizzati per la determinazione mediante l'applicazione di percentuali.

Percentuali di riduzione

Si precisa che la superficie commerciale comprende:

- il 100% delle parti calpestabili, muri interni pilastri e muri esterni
- il 50% dei muri in comune con altre unità abitative o parti condominiali
- dal 25 al 50% delle pertinenze esclusive "di ornamento" e cioè i balconi
- il 25% delle pertinenze esclusive accessorie e cioè il locale seminterrato.

La superficie sarà poi arrotondata al mq per eccesso o difetto.

I principali riferimenti normativi della presente valutazione sono i seguenti:

- Le Linee Guida per la valutazione degli immobili
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, V Edizione (2018), Tecnoborsa, Roma
- Manuale Operativo delle stime immobiliari (2011), Agenzia del Territorio, Roma

LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

SUB_12

La distribuzione degli ambienti mostra che allo stato attuale la tipologia dell'appartamento è quella di un trivano con angolo cottura e un servizio igienico.

Si è detto che l'immobile appare complessivamente in cattivo stato di conservazione e manutenzione a causa del disuso.

L'immobile si colloca in prossimità della SS554, nella periferia di Selargius .

Visto il contesto, le caratteristiche "ambientali" in termini di panoramicità, orientamento, luminosità anche in considerazione della prossimità ad un'arteria di traffico rilevante, appaiono mediocri.

Si valuta che siano invece migliori le condizioni di salubrità della zona.

Le caratteristiche tipologiche relative al fabbricato in cui è inserito l'oggetto della valutazione sono definibili come quelle che identificano un fabbricato residenziale in parte destinato a servizi annessi alle residenze.

Lo stato di conservazione complessivo è nello standard (che è definito come "normale").

In termini di vetustà la costruzione risale a circa 15 anni fa.

Le valutazioni sopra esposte contribuiscono alla definizione del valore finale dell'immobile.

Occorre rimarcare che in virtù del titolo la stima è stata fatta con riferimento alla categoria catastale con cui è avvenuto il cambio di destinazione d'uso e cioè C/1 che identifica immobili a destinazione commerciale, specificamente negozi e botteghe destinati alla vendita diretta al pubblico di beni o servizi.

SUB_11 al rustico (A/10 uffici e studi privati) del quale si è più volte riferito della sua condizione al rustico.

SUB 59 e 60 Le due Cantine appaiono in buono stato di conservazione.

SUB 39 In relazione al Posto auto scoperto non si ha nulla da rilevare.

R.G.E. n. 141/2024

Termini e definizioni

Si riportano di seguito solo le principali definizioni usualmente utilizzate secondo le norme di riferimento:

- **Metodo del mercato** (Market approach): metodo finalizzato a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il prezzo di mercato rilevato per immobili simili.
- **Procedimenti di stima**: modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione di un problema o ad un risultato. Tramite i procedimenti di stima si giunge alla formulazione quantitativa del valore di mercato.
- **Valore di mercato**: importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato.

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Si ritiene utile di seguito esporre in breve quanto la letteratura esprime in relazione al metodo adoperato.

L'approccio di mercato si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni. Il metodo si impiega nelle stime di mercato di singoli immobili e di complessi immobiliari. Maggiore è il numero dei dati relativi agli immobili di confronto (comparabili) e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e, conseguentemente, l'attendibilità del risultato. Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili similari concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.

Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price).

La rilevanza di tale informazione sarà chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel seguito del rapporto estimativo.

Al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi, potrebbe essere necessario procedere ad aggiustamenti, al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando.

Infine anche allo scopo di dare atto della persistente congiuntura di mercato, l'analisi considera l'utilizzo di una serie di informazioni ritenute pertinenti, incluse quelle risultanti da listini delle borse immobiliari e quotazioni rilevate da associazioni di categoria precisate nel seguito.

Di seguito le fasi attraverso cui si sviluppa la stima.

La Fase 1 indicata come "*Analisi documentale e attività di verifica*" è quella fin qui esposta.

La Fase 2 è l'"*Indagine di mercato ed elaborazione dei dati*".

La presente fase ha compreso:

1. l'indagine di mercato: cioè la ricerca finalizzata a rilevare le appropriate informazioni di mercato su immobili simili con l'immobile in esame, con verifica dei requisiti e delle differenti caratteristiche;
2. l'elaborazione dei dati finalizzata al calcolo del valore di mercato.

La Fase 3 è quella finale di "*Redazione del rapporto di valutazione*" in cui si esprime il più probabile valore di mercato dell'immobile.

INDAGINE DI MERCATO (Fase 2)

Di seguito si espongono le analisi di mercato, includendo la descrizione delle informazioni e dei dati esaminati, supportano le analisi e le conclusioni che portano alla la determinazione del valore di mercato.

FONTI ANALISI DI MERCATO

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Di seguito si riporta il dato estratto dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate (OMI).

Si precisa che nell'ambito dei processi estimativi, le **quotazioni OMI** non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima.

Pertanto sono da considerarsi esclusivamente di supporto e confronto all'interno della più articolata stima effettuata dallo scrivente.

SUB_11 A/10 (uffici e studi privati)

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: SELARGIUS

Fascia/zona: Periferica/PALUNA - SAN LUSSORIO - SANTA LUCIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Uffici	NORMALE	1300	1700

SUB_12 C/1 negozi e botteghe

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: SELARGIUS

Fascia/zona: Periferica/PALUNA - SAN LUSSORIO - SANTA LUCIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	850	1050
Negozi	NORMALE	1050	1500

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)

In questo paragrafo si riferisce il dato tratto dall'osservatorio immobiliare della provincia storica di Cagliari (il più recente riferito al 2024). Si ritiene altrettanto utile perché riferisce rilevazioni più puntuali e analitiche rispetto al dato precedente.

COMPRAVENDITE TERZIARIO A SELARGIUS					
valori espressi a mq	uffici		locali commerciali		capannoni
	€min	€max	€min	€max	
Centro	1.060	1.625	930	1.560	Artigianali 555 Industriali 510 1.120 980
Semicentro	1.045	1.600	910	1.400	
Periferia	1.240	1.760	1.085	1.800	

Ulteriore ricerca è stata condotta tra le offerte commerciali del mercato immobiliare locale.

La proposta consente di trarre ulteriori informazioni utili alla valutazione finale.

La ricerca si è concentrata su una tipologia simile, prevalentemente nelle adiacenze degli immobili oggetto della valutazione.

Uffici

La ricerca specifica non ha dato un riscontro significativo in confronto con l'immobile di riferimento; l'offerta si è rilevata limitata e localizzata in altre zone del comune di Selargius (prevalentemente presso Is Corrias e Su Planu)

I valori rilevati presentano un forbice estremamente ampia che varia tra 1.875 €/mq fino ai valori inferiori di 535÷638 €/mq.

Considerando pertanto le condizioni al rustico e la localizzazione periferica, in confronto con i valori OMI e FIAIP, si ritiene che sia cautelativo riferirsi a un valore a mq pari a 1.200,00 euro.

Locali commerciali

Nel caso dei locali commerciali l'offerta risulta numerosa da un lato, ma ad eccezione di alcuni pochissimi casi specifici, quasi sempre inferiore ai 1000 €/mq.

Considerando pertanto le condizioni attuali, si ritiene che sia cautelativo un valore a mq pari a 1.000,00 euro.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE (Fase 3)

Sulla base di quanto sopra si riepilogano nella tabella seguente i più probabili valori di mercato per metro quadro e il valore complessivo attribuiti agli immobili oggetto della stima.

			sup. Comm./sup. (mq)	valore a mq (€/mq)	Valore immobile (€)
sub 11	A/10	studio	69,68	1 200	83 610
sub 12	C/1	loc. comm.	69,31	1 000	69 308
sub 39	C/6	posto auto	12,5		12 000
sub 59	C/2	cantina	5,12		6 500
sub 60	C/2	cantina	5,61		6 500

Tabella valori di mercato



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;*

Si è detto che è stata fatta richiesta di informazioni all'Amministratore del Condominio dal quale a oggi non è arrivato alcun riscontro.

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;

La check list è stata predisposta e inviata telematicamente già in data 28.10.2025.

Allegati

- Allegato fotografico
- Planimetria di rilievo sub11 e sub 12
- Frazionamento in quota
- Quote "Manca"
- Visura storica recente
- Planimetrie catastali
- Concessione edilizia
- Variante
- Pratiche SUAPE 201 - 479 - 775443



Sub_12



Vista dall'ingresso



Vista verso l'ingresso



Angolo cottura



Servizio igienico



ASTE
GIUDIZIARIE®



Dal disimpegno verso la parete di fondo camera 1



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soffitto – condizioni attuali



Dettaglio - condizioni attuali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 2 - vista dal disimpegno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Cortile

ASTE
GIUDIZIARIE®

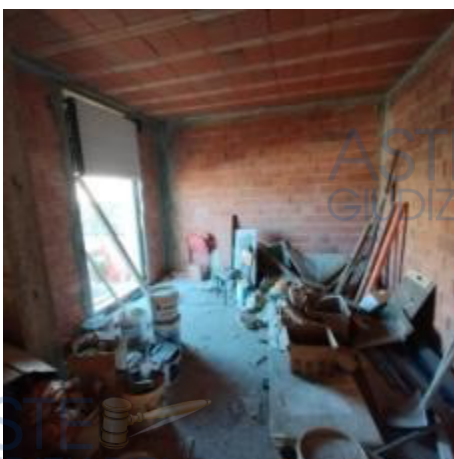
Sub_11



Vista dall'ingresso sulla parete di fondo



Vista dalla parete di fondo verso l'ingresso



Uscita sul cortiletto via della Camelie



Vista su vano infisso – via delle Camelie

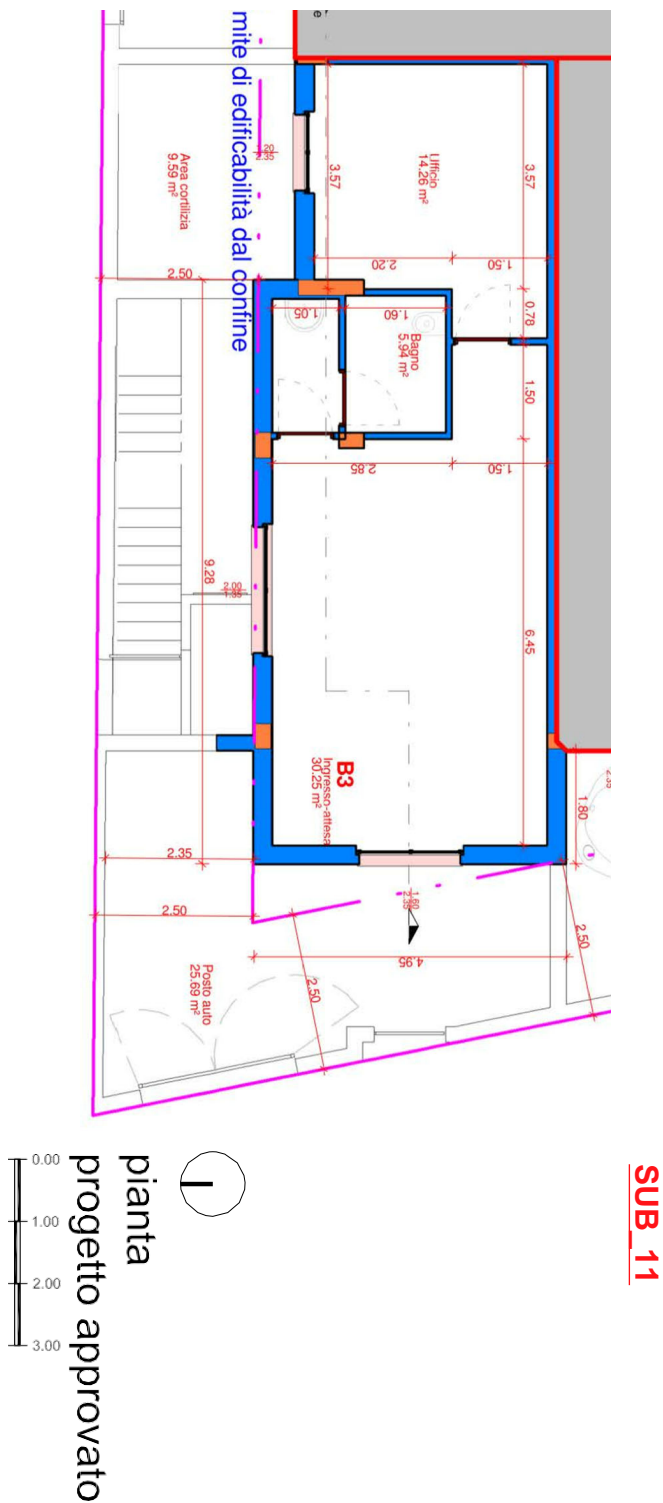
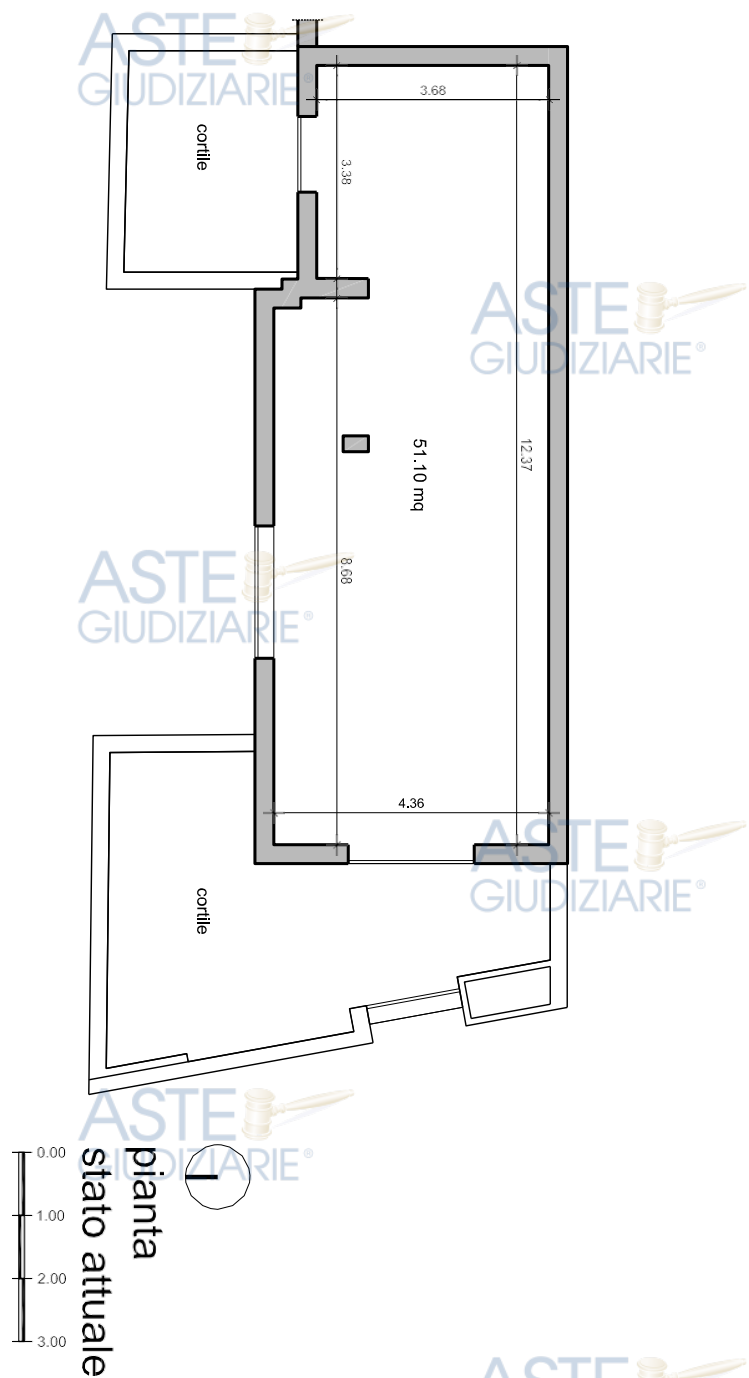
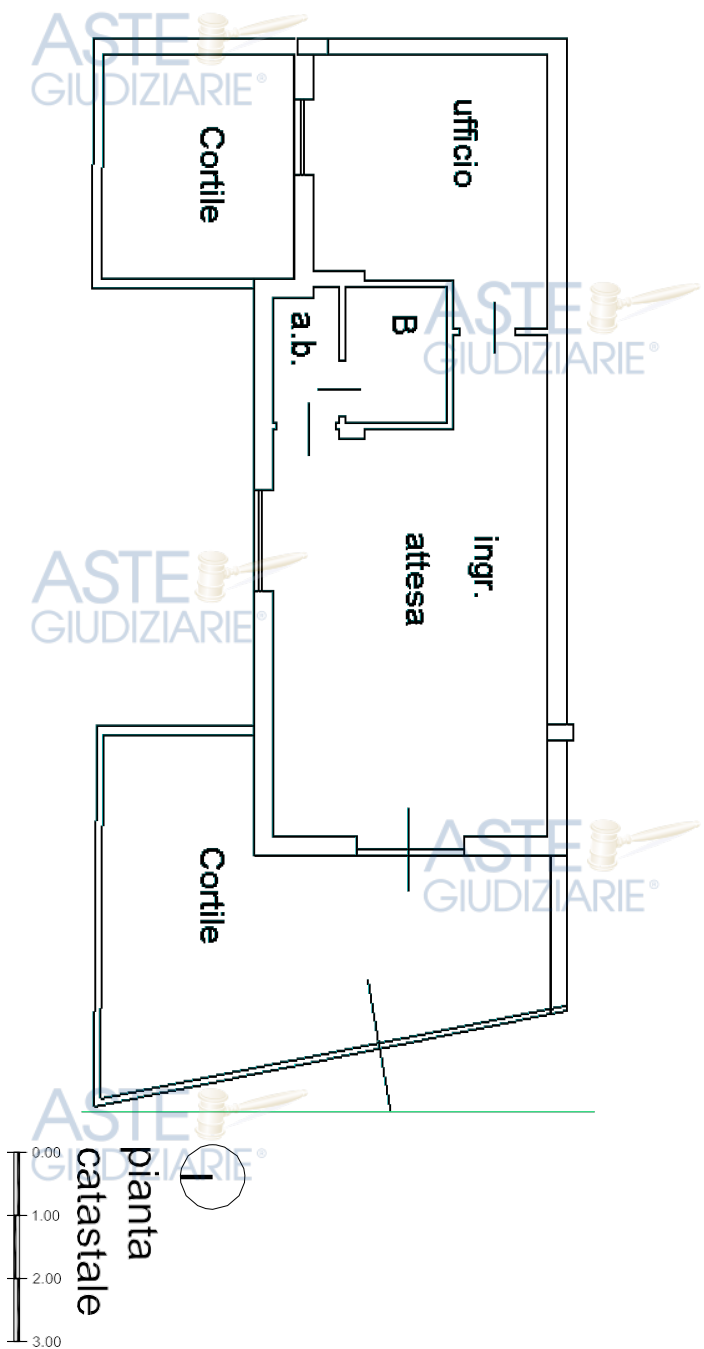
R.G.E. n. 141/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

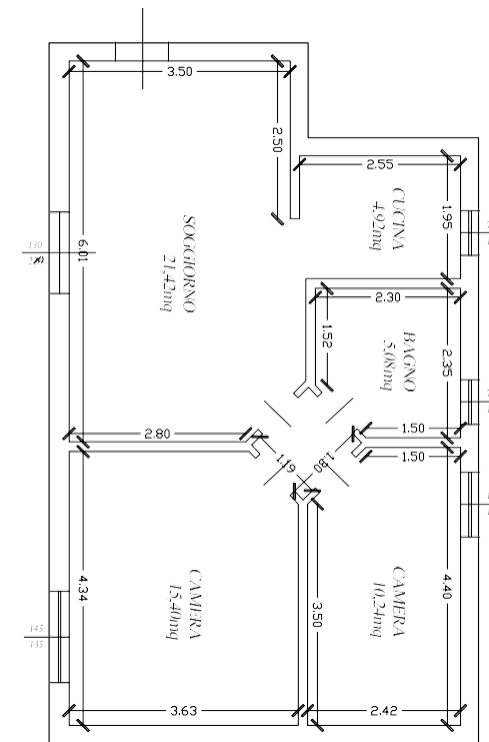
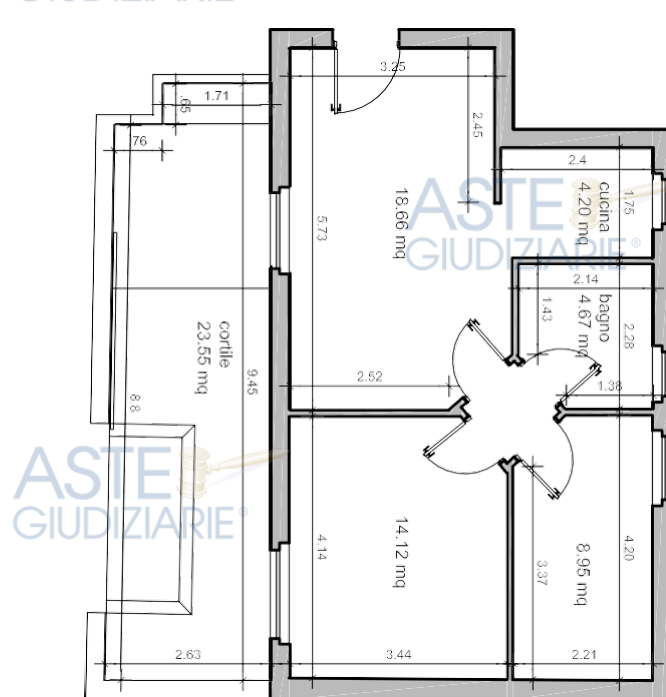
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





SUB 11



pianta stato attuale

-SUB_12

0.00
1.00
2.00
3.00

pianta SUAPE 775443