

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ETTORE CROBU
DOTTORE AGRONOMO
STIME IN AMBITO CIVILE
ED AGRARIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via G. Rossini n° 44 Cagliari 09128
cell. 347/4996334
e-mail: etcrobu@tiscali.it
ettorecrobuagronomo@gmail.com
PEC: ettore.crobu@pec.epap.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale Ordinario di Cagliari
Giudice Istruttore Dott.ssa Valentina Frongia

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Ruolo Esecuzioni Immobiliari n° 149/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore

BANCO BPM S.P.A.

(Avv.to Gennaro Ferrecchia)

Debitore

ARGIOLAS FRANCESCO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





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



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice della Esecuzione Dott.ssa Frongia Valentina



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 149/2024 R.g.es.

XXXX XXXX



CREDITORE

(AVV.TO XXXX XXXX)



CONTRO



XXXX XXXX



DEBITORE



IL C.T.U.
Ettore Crobu - Dottore Agronomo





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



1. Premessa	pag. 4
2. Descrizione delle operazioni	pag. 9
3. Check list	pag. 10
4. Risposta ai quesiti	
4.1. in risposta al 1° quesito	pag. 11
4.2. in risposta al 2° quesito	pag. 11
4.3. in risposta al 3° quesito	pag. 16
4.4. in risposta al 4° quesito	pag. 18
4.5. in risposta al 5° quesito	pag. 19
4.6. in risposta al 6° quesito	pag. 19
4.7. in risposta al 7° quesito	pag. 21
4.8. in risposta all'8° quesito	pag. 21
4.9. in risposta al 9° quesito	pag. 22
4.10 in risposta al 10° quesito	pag. 23
4.11 in risposta all'11° quesito	pag. 23
4.12 in risposta al 12° quesito	pag. 26
4.13 in risposta al 13° quesito	pag. 26
4.14 in risposta al 14° quesito	pag. 27
4.15 in risposta al 15° quesito	pag. 28
5. Conclusioni	pag. 28





Allegati

- 1. Allegato fotografico**
- 2. Verbale del 20.10.2025**
- 3. Informativa debitore - Ricevuta di avvenuta consegna**
- 4. Ispezione ipotecaria**
- 5. Atto di compravendita 1988**
- 6. Atto di compravendita 2009**
- 7. Certificato di Stato Civile**
- 8. Certificato di matrimonio**
- 9. Ortofoto**
- 10. N.C.E.U. – Visura e planimetria catastale**
- 11. Elaborato planimetrico**
- 12. Autorizzazione edilizia n.2 del 10.01.2003**
- 13. Pratica n.3328/M**
- 14. Richiesta Agenzia delle Entrate**
- 15. Report di Destinazione Urbanistica**
- 16. Quotazioni OMI**
- 17. Stima**
- 18. Check list**





1) PREMESSA

Il sottoscritto Ettore Crobu, di professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, e-mail: etcrobu@tiscali.it, PEC: ettore.crobu@pec.epap.it, tel/fax: 0704560965, con Decreto di nomina del 14/05/2025 veniva nominato CTU dal Giudice Dott. De Giorgi Francesco nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 149/2024, instaurato da XXXX XXXX contro XXXX XXXX, con 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 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;



ASTE
GIUDIZIARIE®

14) *acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di consulenza si sono svolte presso gli immobili oggetto di pignoramento; durante i sopralluoghi sono state scattate numerose fotografie, parte delle quali sono allegare alla presente relazione (allegato n. 1).

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

Le operazioni peritali, come comunicato tramite PEC del 13 ottobre 2025, hanno avuto inizio il 20 ottobre 2025 alle ore 9.30 presso i luoghi oggetto di causa, siti in via San Valeriano n. 32 nel Comune di Monserrato (allegato n. 2).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® - per la parte **debitrice**: sig. XXXX XXXX, identificato con C.I. n. XXXXX
 - per l'**Istituto Vendite Giudiziarie**: sig. ██████████

Durante l'incontro si è proceduto a individuare, visionare e rilevare le misure metriche del fabbricato.

3) CHECK LIST

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo		Mutuo ipotecario	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	13.346,36
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	5857	617	di data 28/02/2024
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		31/05/2024
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		13/06/2024
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		25/06/2024
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 parte del legale		5 si
Istanza di vendita	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)		15/07/2024
Scadenza in festivo?	no	Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione 05/09/2024
		Scadenza in festivo?	no
		Ottenuta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	1
		Depositato certificato notarile (Se si - 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	
Individuazione beni pignorati	Fabbricato distinto al NCEU del Comune di Monserrato al foglio 28 particella 472 sub. 4		
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Nome		(si/no)
			no
			no
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nome		(si/no)
			no
			no
Annotazione altri pignorament	Nome		





4) RISPOSTA AI QUESITI



4.1 - in risposta al 1° quesito

provveda – prima di tutto – a inviare all’esecutato l’informativa per il debitore, predisposta da quest’Ufficio;

In data 19/06/2025 il sottoscritto CTU ha provveduto a inviare “l’informativa per il debitore”, predisposta dall’Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, al signor XXXX XXXX a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. Si allega la ricevuta di avvenuta consegna della raccomandata (allegato n. 3).



4.2 - in risposta al 2° quesito



a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;



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



Il sottoscritto CTU al fine di verificare il certificato ipotecario presente agli atti ha provveduto ad effettuare, in data 19/06/2025, un’ispezione ipotecaria per immobile presso il sito istituzionale dell’Agenzia delle Entrate, che si allega alla presente relazione (allegato n. 4).



Quadro sinottico provenienza nel ventennio



- I. **COMPRAVENDITA** del 7.06.1988 rogito del Notaio XXXX XXXX di Cagliari, numero 38448/13760 di repertorio, trascritto presso la





Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 13.06.1988 ai numeri 14588/9924.



1. A favore:

- XXXX XXXX nato a [REDACTED] - C.F. XXXX XXXX;
- XXXX XXXX nata a [REDACTED] - C.F. XXXX XXXX.



2. Contro:

- XXXX XXXX nata a [REDACTED] C.F. XXXX XXXX;



Immobili siti nel Comune di Cagliari-Monserrato in via San Valeriano n.32.

Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- Partita 315, Foglio 28, mappale 599, piano T, Z.C. 4, Cat. A/4.

I sig.ri XXXX XXXX e XXXX XXXX, in regime della comunione legale accettano ed acquistano il seguente immobile in Comune di Cagliari-Monserrato: nuda proprietà trattenendo la venditrice l'usufrutto sua vita natural durante della casa al piano terreno.

La proprietà si è consolidata con l'usufrutto nel 1994, a seguito del decesso della signora XXXX XXXX, nata a Cagliari il 12 gennaio 1901.

II. COMPRAVENDITA del 7.09.2009 rogito del Notaio XXXX XXXX di Cagliari, numero 122667/37743 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 14.09.2009 ai numeri 29668/21366.

1. A favore:

- XXXX XXXX nato a [REDACTED] - C.F. XXXXXXXX;





2. Contro:

▪ XXXX XXXX nato a [REDACTED] - C.F. XXXX
XXXX;

▪ XXXX XXXX nata [REDACTED] - C.F. XXXX XXXX.

Immobili siti nel Comune di Cagliari-Monserrato in via San Valeriano
n.32.

Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- Partita 315, Foglio 28, mappale 599, piano T, Z.C. 4, Cat. A/4.

*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;*

Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio l'unità immobiliare sopra descritta ha formato oggetto delle seguenti
formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Cagliari:

I. IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 14.09.2009 ai numeri
29669/5099 per la somma di euro 168.000,00 a garanzia di un mutuo di
euro 84.000,00 per la durata di anni 20, concesso con atto ricevuto dal
Notaio XXXX XXXX di Cagliari in data 7.09.2009 n.122668/37744 di
repertorio.

1. A favore:

▪ XXXX XXXX [REDACTED], con sede in [REDACTED] - C.F. XXXX XXXX

2. Contro:





- XXXX XXXX, nato a [REDACTED], - C.F. XXXX XXXX.

II. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 28.02.2024 ai numeri 5857/617 emessa dal Tribunale di Cagliari in data 4.01.2024 n.13 per la somma di euro 23.442,56 (capitale euro 11.721,28).

1. A favore:

- XXXX XXXX con sede in [REDACTED] P.IVA [REDACTED]

2. Contro:

- XXXX XXXX, nato a [REDACTED], - C.F. XXXX XXXX.

III. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto in data 29/07/2024 ai numeri 24910/19479.

1. A favore:

- XXXX XXXX con sede in [REDACTED] - C.F. XXXXXXXX - P.IVA XXXXXXXX

2. Contro:

- XXXX XXXX, nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], - C.F. XXXX XXXX.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla lettura della relazione notarile presente agli atti di causa, nonché all'ispezione ipotecaria estratta dal sottoscritto (allegato n. 4).

Relativamente all'ultimo ventennio sussiste continuità nelle trascrizioni.

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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;

Non si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto il bene oggetto di valutazione consiste in un fabbricato urbano e non in un terreno.



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

Dalla verifica della documentazione depositata non risultano presenti gli atti di provenienza ultraventennale, il sottoscritto ha pertanto provveduto ad acquisire:

- **Atto di compravendita del 07/06/1988**, repertorio n.38448; raccolta n.13760, trascritto in data 13/06/1988 al registro generale n.14388, registro particolare n.9924 (allegato n. 5);



- **Atto di compravendita del 7/09/2009**, repertorio n.122667; raccolta n.37743, trascritto in data 14/09/2009 al registro generale n.29668, registro particolare n.21366 (allegato n. 6);



e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge





comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;



Il sottoscritto in data 18 giugno 2025 ha provveduto a richiedere il certificato di stato civile e il certificato di matrimonio rilasciati dal Comune di Cagliari in data 30.09.2025 (allegato n.7 e n.8).



4.3 - in risposta al 3° quesito

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)



Il bene ricade nel foglio 28 particella 472 sub 4 del comune censuario di Monserrato. Per una visione più dettagliata si rimanda all'inquadrimento su ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale (allegato n.9).



Si segnala che dal confronto tra i fogli catastali e l'ortofoto emerge la presenza di una traslazione del dato catastale, come spesso avviene nel sistema informatico GIS (*Geographical Information System*).



I beni sono ubicati nel Comune censuario di Monserrato (CA), distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come dalla seguente tabella:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST
Monserrato	28	472	4	C/3	1	36 mq



Per una visione più dettagliata della visura e della planimetria catastale si rimanda all'allegato n.10.



Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel Comune di Monserrato nella Via San



2. Anti bagno: superficie calpestabile di circa mq 1,13 (allegato n. 1);
3. Bagno: superficie calpestabile di circa mq 2,00 (allegato n.1);

Per una visione dell'elaborato planimetrico elaborato su CAD si rimanda all'allegato n. 11.

Si specifica che l'attività commerciale dispone degli allacci per l'acqua, per l'energia elettrica e di una rete di smaltimento delle acque reflue.

4.4 - in risposta al 4° quesito

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”.

A seguito dell'esame della documentazione allegata all'atto di pignoramento e dei sopralluoghi tecnici non sono emerse difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto stesso; i beni risultano pertanto conformi a quanto indicato nel pignoramento.

4.5 - in risposta al 5° quesito

“proceda, -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma) salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità;”.

I beni ubicati nel Comune censuario di Monserrato non presentano difformità rispetto ai documenti catastali e risultano correttamente accatastati.

4.6 - in risposta al 6° quesito

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica. Ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 del d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure

ASTE GIUDIZIARIE®
progettuali”.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monserrato è emerso che il bene oggetto di stima, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 28, mapp. 472, sub 4, ricade nella zona urbanistica A2 – Centro Storico Frazioni, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Monserrato.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere al Comune di Monserrato gli atti amministrativi (pratiche edilizie) relativi ai fabbricati oggetto di perizia. L'Ufficio Tecnico del Comune di Monserrato comunicava che i fabbricati sono stati edificati in forza delle seguenti pratiche edilizie, reperite presso il proprio archivio:

- **Autorizzazione edilizia n° 2 del 10.01.2003** (allegato n.12)
- **Pratica n.3328/M** – Prot. n° 8973 rilasciata in data 25/06/1990, Reg. n. 116/185 (allegato n.13);
- **Concessione in sanatoria n° 445** – Prot. n° 2482 rilasciata in data 16/03/1990 (allegato n. 13);
- **Concessione in sanatoria n° 444** – Prot. n° 2483 rilasciata in data 16/03/1990 (allegato n.13);
- **Concessione in sanatoria n° 443** – Prot. n° 2484 rilasciata in data 16/03/1990 (allegato n. 13).

Il bene non presenta difformità sostanziali rispetto alle concessioni edilizie depositate.

4.7 - in risposta al 7° quesito

“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo solo previa autorizzazione del Giudice

dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”.

Si rileva che il bene oggetto di pignoramento, considerate le piccole dimensioni, non risulta comodamente divisibile in più lotti.

Per quanto detto si ritiene opportuno procedere alla vendita unitaria dell'immobile.

4.8 - in risposta al 8° quesito

“se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi di frazionamento debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078”.

L'immobile risulta pignorato per l'intero nella quota di 1/1 in capo al sig. XXXX XXXX (codice fiscale XXXX XXXX).

Sulla base della conformazione del bene e della destinazione d'uso, non sussistono le condizioni tecniche per una divisione.

4.9 - in risposta al 9° quesito

“accerti se l'immobile è libero o “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da

terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti)”

A seguito dei sopralluoghi effettuati, delle verifiche documentali e delle informazioni acquisite in loco, si accerta che l’immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente occupato dal sig. XXXX XXXX, individuato come debitore esecutato e titolare dell’attività di parrucchiere svolta all’interno del locale. L’occupazione è pertanto direttamente riconducibile al debitore e non a soggetti terzi estranei alla procedura.

In data 18/06/2025, il sottoscritto ha richiesto all’Agenzia delle Entrate l’eventuale presenza di contratti registrati (locazioni, comodati o altri titoli di godimento) riconducibili a terzi occupanti (allegato n. 14). Alla data odierna non è pervenuta risposta e, comunque, nel corso dell’attività di accesso e di verifica non è stato rinvenuto alcun titolo opponibile alla procedura, né sono stati esibiti documenti attestanti la presenza di diritti di godimento in favore di soggetti diversi dal debitore.

Ne consegue che l’immobile deve essere considerato “libero al decreto di trasferimento”, in conformità all’art. 560 c.p.c., poiché l’occupazione è riferibile esclusivamente al debitore esecutato e non a terzi titolari di diritti autonomi. Non risultano, pertanto, condizioni tali da determinare un deprezzamento del bene per effetto di locazioni in corso, né emergono vincoli giuridici idonei a limitare la

disponibilità dell'immobile da parte dell'aggiudicatario.

La presente valutazione verrà confermata con la stima, nella quale l'immobile verrà considerato libero da vincoli di locazione o da altri diritti di terzi ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

4.10 - in risposta al 10° quesito

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

L'immobile non è occupato dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

4.11 - in risposta al 11° quesito

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

Dalle indagini svolte presso il sito istituzionale del Comune di Monserrato, Ufficio Urbanistica, nonché presso il sito Urbimaps, è emerso che il bene oggetto di stima, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 28, particella 472, sub 4, ricade nella zona urbanistica A2 – Centro Storico Frazioni, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Monserrato. Tale zona è disciplinata dagli artt. 20 e 21 delle NTA, che prevedono:

- interventi edilizi ammessi limitati al risanamento conservativo, manutenzioni, restauri e interventi che non alterino la morfologia originaria;
- nuove edificazioni solo nel rispetto di specifici parametri (altezza massima, distacchi, spessori, rapporto con il contesto storico);
- obbligo di uso di materiali tradizionali e mantenimento dell'impianto tipologico.

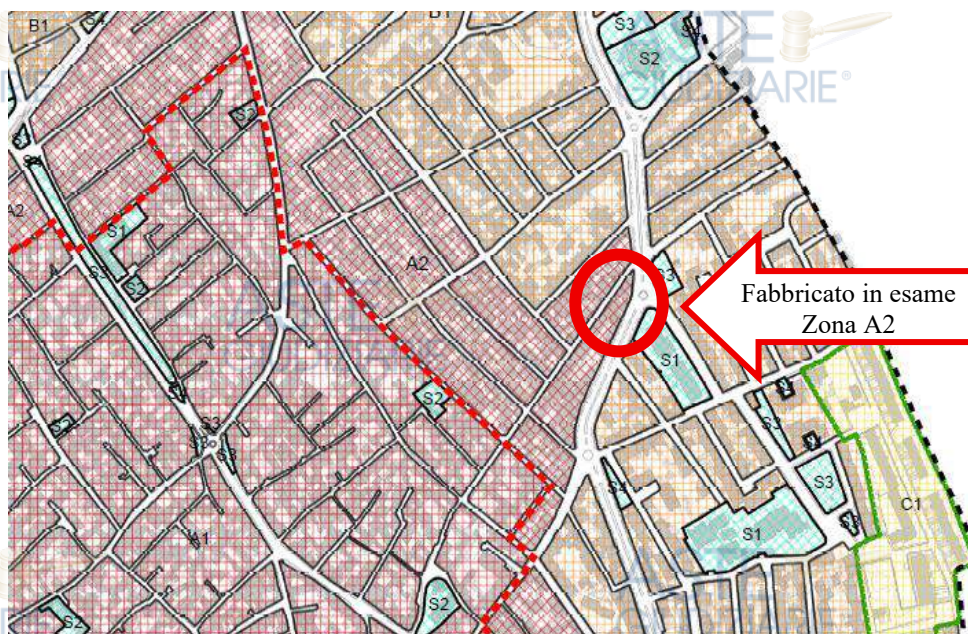


Figura 2. Stralcio zonizzazione PUC



Figura 3. Particolare Stralcio

Il Piano Urbanistico Comunale adottato (Delibera C.C. 31/2023) conferma la classificazione Zona A – Centro Storico, articolata in sottozone A.1 e A.2, con regolamentazione specifica volta alla tutela dell’impianto storico e alla conservazione delle tipologie edilizie originarie.

L’area è interessata da diverse perimetrazioni del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), così come sotto riportato:

- Pericolosità idraulica moderata (Hi1), che disciplina le trasformazioni edilizie



secondo l'art. 30 delle NTA, imponendo valutazioni di compatibilità idraulica e l'adozione di tecniche che non aggravino la pericolosità.

- Aree classificate Hi (urbane con vulnerabilità idraulica contenuta).
- Assenza di fenomeni franosi (Hg0), che individua aree studiate non soggette a pericolosità geomorfologica attiva o potenziale.

Si applicano quindi le prescrizioni generali degli artt. 23–34 delle NTA del PAI, che vietano incrementi volumetrici significativi e impongono verifiche di compatibilità.



L'area ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio n. 01 – Golfo di Cagliari, secondo il Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna, ove si applicano la disciplina generale degli artt. 6, 12, 13 e 15 del PPR, nonché l'obbligo di coerenza architettonica, cromatica e materica con il contesto storico e la tutela dei caratteri identitari e dei valori paesaggistici locali.

È presente il vincolo FR10 – Fascia di inedificabilità di 10 m sui canali coperti del Riu Mortu e del Riu Saliu, che impone limitazioni localizzate alle opere e alla trasformazione del suolo.



L'area rientra nella Classe III – Aree di tipo misto, secondo il Piano di Classificazione Acustica comunale. Tale classe consente destinazioni residenziali e commerciali, nel rispetto dei limiti di immissione ed emissione pari a 60 dB(A) nel periodo diurno e 50 dB(A) nel periodo notturno (limite assoluto di immissione).

L'area, inoltre, ricade in territorio servito dal Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale; è classificata in Zona sismica 4 (bassa sismicità) ed è compresa nelle aree a danno potenziale elevato e a rischio idraulico medio secondo la mappatura



PGRA 2023, elementi da considerare nella valutazione di compatibilità degli interventi edilizi.

Per una lettura della vincolistica si rimanda all'allegato n.15.





In considerazione della stratificazione dei vincoli che insistono sui beni ogni intervento edilizio, infatti, risulta subordinato al rilascio di specifiche autorizzazioni da parte delle competenti autorità di competenza.

4.12 - in risposta al 12° quesito

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

I beni pignorati non risulterebbero gravati da censo, livello o uso civico.



4.13 - in risposta al 13° quesito

“determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”

Ai fini della presente procedura esecutiva si è proceduto alla determinazione del valore dell'immobile costituito da un salone di parrucchiere e relativi servizi igienici, avente superficie complessiva pari a circa mq 37,24.

La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata condotta mediante procedimento sintetico-comparativo, con riferimento ai valori di mercato correnti di locali commerciali similari nel territorio di Monserrato, integrati dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. 16) e da indagini di mercato presso tecnici, professionisti e operatori del



sette settore agricolo e urbano delle zone esaminate; si è altresì tenuto conto dell'ubicazione dei beni, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, nonché delle rifiniture e della tipologia edificatoria presenti.

Dopo aver svolto le indagini suddette, il sottoscritto ha provveduto a eseguire la stima del bene in esame tenendo conto delle piccole modifiche interne di carattere non sostanziale, delle modifiche esterne, nonché dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare.

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata valutando lo stato attuale del bene; al valore stimato sono state applicate le opportune detrazioni dovute allo stato d'uso del fabbricato (vetustà).

Per la stima del più probabile valore di mercato del locale artigianale ubicato nel Comune di Monserrato, sulla base di quanto rilevato e riportato nella cartografia e di quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si è potuto appurare lo stato d'uso del fabbricato, risultante edificato in forza di regolare Concessione Edilizia; considerata la quotazione del mercato immobiliare locale e considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo applicare all'immobile il più probabile valore di mercato pari a € 1.600,00/mq. Dal valore complessivo ottenuto è stata detratta una percentuale di vetustà del 20%; il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è pertanto stimato in € 53.000,00 (cinquantatremila/00), in cifra tonda.

Per una visione più dettagliata della stima dell'edificio si rimanda all'allegato n. 17.

4.14 - in risposta al 14° quesito

“acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori

ASTE GIUDIZIARIE® alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.

Vista la natura del bene, non risultano deliberate spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie.

4.15 - in risposta al 15° quesito

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

Si allega Check List (allegato n. 18) che è stata depositata nel fascicolo telematico in formato .rtf.

5) CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base dell’attento esame della documentazione agli atti, all’esito dei sopralluoghi effettuati e delle indagini e degli accertamenti svolti, si possono sintetizzare le seguenti conclusioni:

- Il bene oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Monserrato, in via San Valeriano n. 32, risulta correttamente identificato sotto il profilo urbanistico e catastale.
- L’unità immobiliare è destinata ad attività artigianale (salone di parruccheria) e ricade nella zona urbanistica A2 – Centro Storico Frazioni secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Monserrato (allegato n. 15); presenta condizioni manutentive complessivamente sufficienti ed è dotata delle principali utenze (acqua, energia elettrica e rete fognaria). Gli immobili non presentano difformità sostanziali rispetto alle concessioni edilizie depositate e alla planimetria catastale.

• Il fabbricato non risulta frazionabile in più porzioni autonome per caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali e deve pertanto ritenersi indivisibile ai fini della vendita esecutiva.

• Il più probabile valore di mercato del locale commerciale è stato stimato in € 53.000,00 (allegato n. 17).

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver fornito esauriente risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. e rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica, composta da n. 29 pagine e n. 18 allegati.

Cagliari, 9 dicembre 2025

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