



## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILARI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Montaldo Ilaria, nell'Esecuzione  
Immobiliare 170/2024 del R.G.E.



promossa da

ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE (INPS)

contro



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Ilaria Montaldo

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





## SOMMARIO



1. Premessa .....	3
2. Localizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento .....	6
3. Svolgimento delle operazioni peritali.....	6
4. Risposta ai quesiti.....	7
5. Conclusioni .....	14
6. Allegati .....	15



## 1. Premessa

La sottoscritta Dott. Ing. Ilaria Montaldo, nata a Cagliari il 24/10/1969, con studio professionale ad Assemini (CA), Via Meucci n.6, e-mail ing.ilariamontaldo@gmail.com, PEC ilaria.montaldo@ingpec.eu, Tel. 347 9745150, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4874 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Cagliari. Con Decreto di nomina del 09/09/2024, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura R.G.E. n. 170/2024 dalla G.E. Dott.ssa Silvia COCCO e in data 03/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per dare risposta ai quesiti posti:

- 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 e 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 e 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 e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e 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 (calpestable) 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, a 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 e 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 e 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** (e 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;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

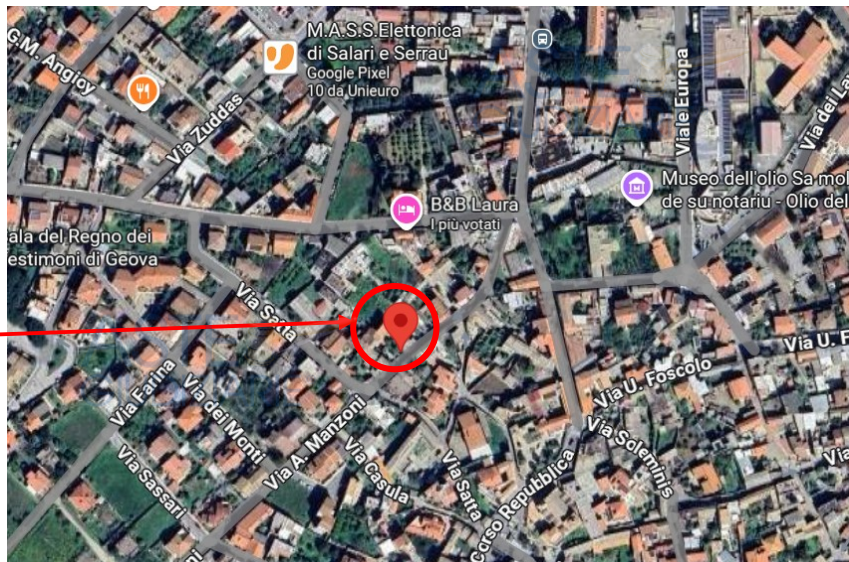
- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il

sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, e al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";
- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

## 2. Localizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di consulenza tecnica è un fabbricato per civile abitazione di complessivi due tre fuori terra ubicata nel comune di Dolianova (SU), Via Manzoni n.30, come identificabile nella mappa urbana sottostante.



Immobile  
pignorato

Individuazione immobile oggetto di pignoramento

## 3. Svolgimento delle operazioni peritali

In data 9 settembre 2024 sono stata nominata, dalla G.E. Dott.ssa Silvia COCCO, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura n.170/2024 del R.G.E., il giorno 3 ottobre 2024 ho prestato giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico e inviatolo alla G.E. per via telematica.

In data 9 settembre 2024 la G.E. nominava custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione della parte debitrice, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari.

Acquisita la documentazione a corredo della procedura ho richiesto e ottenuto attraverso il portale telematico dell'Agenzia del Territorio la visura catastale storica e la planimetria catastale per la corretta individuazione del bene pignorato (Allegati n.2 n.3).

In data 15 ottobre 2024 ho inviato alla e-mail certificata del Comune di Dolianova, [comunedidolianova@legalmail.it](mailto:comunedidolianova@legalmail.it), la richiesta di accesso agli atti per l'ottenimento della documentazione necessaria per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile oggetto della presente consulenza. Poiché non ho ricevuto alcun riscontro, il giorno 15 novembre 2024 ho inviato un'altra e-mail per la quale ho ricevuto risposta nella quale mi si chiedeva il pagamento dei diritti di segreteria e che, successivamente all'invio della ricevuta del pagamento sarei stata avvisata quando la documentazione sarebbe stata pronta. In data 8 gennaio 2025 ho trasmesso la ricevuta. In data 11 agosto u.s., non avendo ricevuto alcuna comunicazione da parte del comune di Dolianova per il ritiro della documentazione, mi sono recata nella sede per richiederla e mi è stata trasmessa il giorno 12 agosto 2025.

In data 16 ottobre 2024, a seguito di accordi telefonici con il debitore, ho effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza del debitore, dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari, Luca Farre e del collaboratore del CTU, Giorgio Fais (Allegato n.4 – verbale di sopralluogo).

#### 4. Risposta ai quesiti

**Quesito n.1:** *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*

L'informativa per il debitore è stata inviata alla e-mail [serdejan@hotmail.it](mailto:serdejan@hotmail.it) il giorno 01 novembre 2024 (vedi Allegato n.5).

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

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. presente nel fascicolo telematico della procedura risulta completa.

**Quesito n.2 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;*

Dall'analisi della documentazione a corredo della procedura e in particolare del Certificato Notarile redatto dal Dottor Alessio Sanna, Notaio in Nuoro, in data 4/09/2024, ai sensi dell'art.567, secondo comma c.p.c. e delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 07/09/2025, è stato possibile ricostruire l'elenco delle formalità pregiudizievoli come di seguito riportato (Allegato n.6):



### Iscrizioni

– IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritta a Cagliari il 31/10/2012

Reg. gen. 28615 - Reg. part. 3144

Importo totale: € 160.000,00

A favore di: ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA SOCIALE - INPS

Contro:

Immobile sito nel comune di Dolianova (SU), via Manzoni n.30, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 35, Mappale 983, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale mq 218, Rendita Catastale € 581,01.

– IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE

Iscritta a Cagliari il 14/06/2016

Reg. gen. 16250 - Reg. part. 2108

Importo totale: € 110.985,85

A favore di: EQUITALIA CENTRO SPA

Contro: per la quota di 1/2

Immobile sito nel comune di Dolianova (SU), via Manzoni n.30, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 35, Mappale 983, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale mq 218, Rendita Catastale € 581,01.

### Trascrizioni

– ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Trascritto a Cagliari il 29/10/2012

Reg. gen. 28599 - Reg. part. 22623

A favore di:

Contro: Masala Luigi

Immobile sito nel comune di Dolianova (SU), via Manzoni n.30, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 35, Mappale 983, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale mq 218, Rendita Catastale € 581,01.

– VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

Trascritto a Cagliari il 24/07/2024

Reg. gen. 24491 - Reg. part. 19161

A favore di: ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA SOCIALE - INPS

Contro:

Immobile sito nel comune di Dolianova (SU), via Manzoni n.30, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 35, Mappale 983, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale mq 218, Rendita Catastale € 581,01.

Sussiste continuità delle trascrizioni dell'ultimo ventennio.

**Quesito n.2 c):** *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e 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 è stato necessario acquisire le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene in quanto lo stesso si trova nel territorio del comune di Dolianova ed è correttamente identificabile mediante l'indirizzo.

**Quesito n.2 d):** *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

Poiché nella documentazione della procedura è presente il Certificato Notarile ai sensi dell'art.567, secondo comma c.p.c. predisposto dal Dottor Alessio Sanna, Notaio in Nuoro non è stato necessario acquisire l'atto di provenienza ultraventennale.

**Quesito n.2 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 e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.;*

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore; pertanto, è stato richiesto agli uffici del Comune di Muravera ma non ancora fornito (Allegato n.7). L'esecutato risulta separato come da Sentenza n. 792/2025 pubbl. il 17/07/2025 RG n. 4466/2025 (Allegato n.8\_Sentenza di separazione).

**Quesito n.3:** *descrive, 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 pignorato è un fabbricato di complessivi tre piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale ubicato nel comune di Dolianova (SU), con ingresso al civico 30 di via Manzoni. Il prospetto principale si affaccia sul cortile mentre gli altri lati confinano con proprietà di terzi.

Come da visura catastale (Allegato n.2), il bene è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 35, Particella 983 del comune di Dolianova.

L'immobile è un fabbricato unifamiliare indipendente distribuito su tre livelli con la seguente distribuzione interna:

- piano terra: ingresso-vano scala, soggiorno, servizio igienico e cucina;
- piano primo: disimpegno-vano scala, tre camere, servizio igienico e balcone;
- piano secondo: vano scala-disimpegno, un locale di sgombero, una camera e una terrazza.

Il bene è dotato di un cortile interno di pertinenza esclusiva, che si estende sul prospetto principale del fabbricato, e nel quale si trovano il locale centrale termica e un locale di sgombero.

Dal punto di vista delle finiture interne ed esterne, il bene presenta uno stato di conservazione discreto ma sono necessari alcuni interventi di manutenzione interna ed esterna, in particolare:

- il servizio igienico al piano terra ha la pavimentazione con evidenti punti di spaccatura e alcune mattonelle scheggiate e spaccate (vedere fotografie n.10, 11 e 12) mentre il soffitto presenta segni di umidità (vedere fotografia n.13);
- nella camera singola, riferimento fotografie n.19 e 20, alcuni punti del soffitto e delle pareti presentano delle zone di umidità e tinteggiatura in distacco (vedere fotografia n.21);
- la camera e il locale di sgombero del piano secondo, riferimento fotografie n.26, 27 e 29, presentano in alcuni punti del soffitto e delle pareti zone di umidità con un principio di muffa (vedere fotografie n.28 e 30);
- la terrazza al piano secondo ha uno stato di manutenzione scadente, le mattonelle risultano spaccate in molti punti mentre in alcuni sono mancanti, riferimento fotografie n.31 e 32. La situazione descritta potrebbe essere la causa di possibili infiltrazioni di acqua piovana responsabili delle macchie di umidità presenti negli ambienti al piano primo e sopra descritte. Così come per i danni presenti nell'intradosso dei balconi del piano secondo, riferimento fotografie n.35, 36, 37 e 38, visibili dal piano primo.

È dotato di un impianto di riscaldamento autonomo costituito da pompe di calore e una caldaia autonoma per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Gli impianti elettrico e idrico sono, da un esame a vista, in buono stato di conservazione e manutenzione.

Vedere documentazione fotografica di cui all'Allegato n.1.

**Quesito n.4:** *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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;*

I dati indicati nel pignoramento consentono una corretta individuazione del bene.

**Quesito n.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, a eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*

Il fabbricato pignorato è regolarmente accatastato ed è stata acquisita la relativa documentazione catastale: visura e planimetria (Allegati n.2 e n.3).

**Quesito n.6:** *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, 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;

Secondo lo strumento urbanistico comunale, allegato alla presente relazione all'Allegato n.9, l'immobile pignorato ricade in *zona urbanistica B1* di completamento urbano del comune di Dolianova.

Dall'analisi della documentazione fornita dall'ufficio tecnico del comune di Dolianova, l'immobile pignorato risulta essere stato edificato e successivamente sanato, in base ai seguenti titoli abilitativi:

- licenza di esecuzione lavori, comune di Dolianova n.42 del 21/05/1974 (Allegato n.10\_LICENZA ESECUZIONE LAVORI\_42-1974);
- domanda di sanatoria comune di Dolianova, Pratica n.283, Prot. 3366 del 01/04/1986 (Allegato n.11\_Domanda di sanatoria Pratica del 01/04/1986);
- concessione Edilizia in sanatoria comune di Dolianova n.72 del 17/10/1995, Pratica n.283, Prot. 3366 del 01/04/1986 (Allegato n.12\_C.E. in sanatoria n.72 DEL 17-10-1995).

Dall'analisi tra lo stato esistente e la planimetria assentita con C.E. in sanatoria n.72 DEL 17-10-1995 non risultano difformità.

Non è stata reperita la dichiarazione di agibilità sull'immobile pignorato.

**Quesito n.7:** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene oggetto di pignoramento, nella conformazione attuale, per tipologia e dimensioni, non è possibile venderlo in più lotti distinti.

**Quesito n.8:** se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e 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;

L'immobile è pignorato per intero.

**Quesito n.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** (e 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);

Il bene risulta occupato dalla signora \_\_\_\_\_ come risulta dalla sentenza di separazione n. 792/2025 pubbl. il 17/07/2025 RG n. 4466/2025 (Allegato n.8\_Sentenza di separazione).

**Quesito n.10:** ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Il bene risulta occupato dalla signora \_\_\_\_\_ come risulta dalla sentenza di separazione n. 792/2025 pubbl. il 17/07/2025 RG n. 4466/2025 (Allegato n.8\_Sentenza di separazione).

**Quesito n.11:** indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Non risulta l’esistenza sul bene pignorato di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**Quesito n.12:** verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

**Quesito n.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;

Per procedere alla determinazione del valore dell’immobile innanzitutto si è proceduto a determinare la consistenza dello stabile, le cui superfici sono state calcolate mediante le misure rilevate durante il sopralluogo e successivamente verificate sul posto.

Per il calcolo si è tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni) nonché dell’utilizzo di coefficienti di differenziazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell’immobile stesso (Fonte: *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare* – Allegato n.5: istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani).

La superficie commerciale delle pertinenze esclusive si ottiene mediante i seguenti coefficienti di ragguaglio:

*Balconi, terrazzi, patii e similari:*



comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>;

Giardino:

- 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Ambienti	Consistenza	Superficie calpestabile (m <sup>2</sup> )	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente differenziazione pertinenze	Superficie commerciale
Piano terra	Locali abitabili	67,00	80,00	1	80,00
Piano primo	Locali abitabili	67,00	80,00	1	80,00
<b>TOTALE IMMOBILE</b>		---	---	---	<b>160,00</b>
Pertinenze	Piano secondo		51,00	0,30	15,30
	Centrale termica		3,60	0,30	1,08
	Locale di sgombero		6,30	0,30	1,89
	Cortile		117,60	0,10	11,76
	Balcone piano primo		10,00	0,30	3,00
	Terrazza piano secondo		15,00	0,30	4,50
	Eccedenza superficie balcone/terrazza		23,70	0,10	2,37
<b>TOTALE PERTINENZE</b>		---	---	---	<b>39,90</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		---	---	---	<b>199,90</b>

La superficie commerciale dell'immobile, arrotondando per eccesso, risulta essere pari a m<sup>2</sup> **200,00**.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è proceduto con la metodologia diretta, basata sulla comparazione del bene da valutare con altri aventi caratteristiche simili per ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, nonché per specifiche peculiarità quali lo stato d'uso e manutenzione, adeguatezza degli impianti esistenti, conformità rispetto ai titoli abilitativi.

Tale metodo è applicabile quando si verifica una serie di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che a esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici).

Per la valutazione del bene pignorato si è proceduto a effettuare delle indagini presso accreditati operatori del settore immobiliare operanti nel territorio di Dolianova e presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio facendo riferimento a beni compravenduti con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello pignorato al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Attraverso le suddette analisi si è ottenuto un valore di mercato pari a €/mq 1.100,00.

Da tale valore di mercato si opera una riduzione del 20% in considerazione dello stato di conservazione del bene che richiede opere di manutenzione e si ottiene:

$$€ 1.100,00 - 20\% = € 1.100,00 - € 220,00 = € 880,00$$

Moltiplicando la superficie commerciale pari a mq 205,00 per il valore di mercato considerato, pari a €/mq 880,00, si ottiene un valore di mercato del fabbricato pari a:

$$\text{Superficie totale mq } 200,00 \times \text{€/mq } 880,00 = € 176.000,00 \text{ (diconsi euro centosettantaseimila/00)}$$

In conclusione, il valore di mercato del bene pignorato è:

**€ 176.000,00 (diconsi euro centosettantaseimila /00)**

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

L'immobile pignorato è un fabbricato indipendente non inserito in un contesto condominiale, pertanto, non sono presenti spese condominiali.

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

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 è riportata nell'Allegato n.10.

## 5. Conclusioni

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, 26 settembre 2025

La C.T.U.

Dott. Ing. Ilaria Montaldo



N. 4874

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI  
Dott. Ing. ILARIA MONTALDO

*Ilaria Montaldo*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

6. *Allegati*

1. ALLEGATO n.1 – Documentazione fotografica;
2. ALLEGATO n.2 – Visura catastale storica immobile, Catasto Fabbricati, comune di Dolianova, Foglio 35, Particella 983;
3. ALLEGATO n.3 – Planimetria catastale Foglio 35, Particella 983;
4. ALLEGATO n.4 – Verbale di sopralluogo del 16/10/2024;
5. ALLEGATO n.5 – copia della e-mail di invio Informativa per il debitore;
6. ALLEGATO n.6 – Elenco formalità pregiudizievoli;
7. ALLEGATO n.7 – Richiesta certificato di Stato Civile debitore;
8. ALLEGATO n.8 – Sentenza di separazione;
9. ALLEGATO n.9 – Estratto strumento urbanistico vigente Comune di Dolianova;
10. ALLEGATO n.10 – Licenza esecuzione lavori\_n.42-1974;
11. ALLEGATO n.11 – Domanda di sanatoria del 01-04-1986;
12. ALLEGATO n.12 – C.E. in sanatoria n.72 DEL 17-10-1995;
13. ALLEGATO n.13 – Check list controlli.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

