



TRIBUNALE DI CAGLIARI  
Sezione Esecuzioni Immobiliari



**Esecuzione Immobiliare n. 176/2025**

Promossa da: PRISMA SPV S.r.l.

Contro:



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**



Giudice:

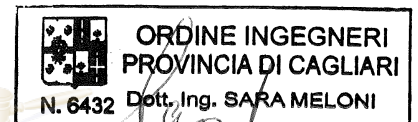


C.T.U.



Dott.ssa Silvia Cocco

Ing. Sara Meloni



**All'ill.ma Giudice Dott.ssa Silvia Cocco Proc. Es. n. 176/2025;**

La sottoscritta, Ing. Sara Meloni, nata a Cagliari il 05 agosto 1980, C.F. MLNSRA80M45B354V, con studio in Cagliari nella via Olbia n. 6, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 6432 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, già nominata consulente Tecnico d'Ufficio all'udienza del 03.11.2025, per rispondere ai sotto meglio specificati quesiti concernenti l'immobile sito nel Comune di Sarroch, e così censiti al N.C.E.U.:

- foglio 39, particella 211, località Perd'e Sali, Strada 7 S. Nicola n.3 - Sarroch

**REDIGE LA SEGUENTE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**1 RIEPILOGO QUESITI**

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio (risposta al quesito pag. 6);*
- 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*

aste) 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. **(risposta al quesito pag. 6);**

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.) **(risposta al quesito pag. 8);**

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; **(risposta al quesito pag. 10)**

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 **(risposta al quesito pag. 10);**

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 **(risposta al quesito pag. 11);**

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 **(risposta al quesito pag. 13);**

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 congruagli 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 **(risposta al quesito pag. 13);**

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) **(risposta al quesito pag. 13);**

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale **(risposta al quesito pag. 13);**

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

inalienabilità o di indivisibilità **(risposta al quesito pag. 13);**

- 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 **(risposta al quesito pag. 13);**
- 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 **(risposta al quesito pag.14);**
- 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 **(risposta al quesito pag.17);**
- 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 SOPRALLUOGHI E ACCESSI AGLI ATTI

Per quanto indicato, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali, procedendo all'esame degli Atti di Pignoramento e delle certificazioni, alle visure presso gli Uffici del Catasto e agli accertamenti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale e lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Sarroch.

È stato eseguito il sopralluogo durante il quale è stato possibile accedere all'immobile, valutare lo stato conservativo e la corrispondenza della situazione esistente con la documentazione tecnica acquisita. È stata inoltre verificata la loro consistenza attraverso dei rilievi metrici ed eseguito il rilievo fotografico delle parti interne ed esterne, per poi svolgere le indagini di mercato necessarie.

Infine, sulla scorta di tutti gli elementi utili acquisiti, è stata redatta la seguente relazione tecnico - estimativa. Per completezza, si riportano le date in cui sono state svolte le vacanze.

**7.11.2023:** Ricezione telematica degli atti dal Comune di Sarroch.

**10.02.2026:** sopralluogo presso l'immobile pignorato. Presenti l'ing. Sara Meloni (CTU), ing. Michele Argiolas (collaboratore del CTU), il sig. Fabrizio Albanella (IVG) e il sig.



Si riportano le risposte ai quesiti.



**RISPOSTA AL 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 con raccomandata A/R:

- il 10.01.2026 cod. R.: 200764035700;
- il 10.01.2026 cod. R.: 2007640357011.

La raccomandata della \_\_\_\_\_ è stata restituita al mittente con motivazione “indirizzo insufficiente”, nonostante sia stato inserito l'indirizzo di residenza indicato nel pignoramento e nel certificato di residenza depositato nel fascicolo telematico.

La raccomandata del \_\_\_\_\_ è stata restituita al mittente Per comPiuta giacenza.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 2-** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...).

Dall'esame degli atti depositati presso il Tribunale di Cagliari, risulta depositata una relazione notarile inerente la certificazione ipo – catastale ventennale dell'immobile firmata dal Notaio Niccolò Tiecco alla data del 29.09.2025.

La scrivente riporta l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli e la cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio relativi ai beni pignorati.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:**

**ANNO 2025:** Pignoramento Immobiliare n. 24036 del 24/09/2025.

**PIGNORAMENTO IMMOBILI.** Verbale di pignoramento immobili.

Pubblico Ufficiale: Unep Corte d'Appello di Cagliari, in data 14/08/2025 rep.5195.

**A FAVORE:** PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma;

**CONTRO:**

aventi diritti pari a ½ ciascuno di piena proprietà.

<sup>1</sup> Allegato 1: verbale di sopralluogo.



Oggetto: immobile sito nel comune di Sarroch:

- fg. 39 part. 211 località Perd'e Sali – strada 7 S. Nicola n. 3.

**ANNO 2008:** Ipoteca volontaria n. 4045 del 13/06/2008.

**IPOTECA VOLONTARIA:** Concessione a garanzia di mutuo durata 28 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Putzolu Roberto, Notaio in Cagliari, in data 05/06/2008 rep.117293/30372

**A FAVORE:** BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Milano Via Tortona 33)

**CONTRO:**

aventi diritti pari a ½ ciascuno di piena proprietà.

Oggetto: immobile sito nel comune di Sarroch:

- fg. 39 part. 211 località Perd'e Sali – strada 7 S. Nicola n. 3.

**CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO:**

**ANNO 2008:** Nota di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il 13/06/2008 al n. 14375 di formalità.

**ATTO DI COMPRAVENDITA** del 05/06/2008 rep.117292/30371 Notaio Roberto Putzolu.

Oggetto: immobile sito nel comune di Sarroch, fg. 39 part. 211 località Perd'e Sali – strada 7 S. Nicola n. 3.

**A FAVORE:**

aventi diritti pari a ½ ciascuno di piena proprietà.

**CONTRO:**

aventi diritti pari a 1/3 ciascuno di piena proprietà<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Cagliari il 27/12/2004 al n. 20/167, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il 18/06/2005 al n. 14123 di formalità;

**ANNO 1988:** Nota di trascrizione del 13/05/1977 al n. 6711.

**ATTO DI COMPRAVENDITA** del 23/04/1977, Notaio Arturo Saba.

Alla Sig.ra Lai Olga è pervenuto in virtù dell'atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Arturo Saba, Notaio in Cagliari, del 23/04/1977, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il 13/05/1977 al n. 6711 di formalità.

*Si allega:*

- *documentazione catastale (allegato n.2);*

**RISPOSTA AL QUESITO N. 3** *descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato (...)*

La perizia ha per oggetto un immobile ubicato nel comune di Sarroch, località Perd'e Sali, provincia di Cagliari, censito al NCEU al foglio 39, particella 211.

Si evidenzia che la zona è raggiungibile dal capoluogo in circa quaranta minuti con un traffico ordinario, tramite la strada statale n.195.

L'immobile è localizzato nelle campagne di Perd'e Sali, una località turistica del Comune di Sarroch, di conseguenza la zona omogenea è specificatamente agricola. Non sono presenti i servizi essenziali a distanza pedonale.



**Figura 1 - Localizzazione degli immobili rispetto al contesto urbano (google earth).**



Nell'aerofotogrammetria che segue è indicato l'immobile oggetto della CTU.



**Figura 2 - Aerofotogrammetria dell'immobile oggetto di CTU (google earth)**

Attualmente l'immobile è composto da diversi ambienti adibiti a: un soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, un corridoio, un bagno, un loggiato esterno su due lati del fabbricato, un ampio giardino circostante e un locale di sgombero esterno.

Il livello di finitura degli ambienti è di tipo economico, il pavimento è in laminato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in legno con persiane esterne. È presente un impianto di climatizzazione tipo split. In quasi tutti i vani sono presenti importanti tracce di umidità dovute a infiltrazioni, umidità di risalita e ponti termici, con conseguenti distacchi e lesioni di intonaco e tinteggiatura. Per una descrizione più dettagliata si rimanda al rilievo fotografico e metrico in allegato (allegati n.3 e n. 6).

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale è stata reperita un'istanza di sanatoria per abusi edilizi ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 23/85, inoltrata il 27.12.1985 e non ancora conclusa.

Rispetto allo stato di fatto presentato a corredo dell'istanza sono state reperite lievi difformità. È necessario

sottolineare inoltre che l'altezza utile interna dell'immobile è pari a 2,60 m (così come riportato nell'elaborato grafico presentato al Comune), altezza che attualmente vincola la possibilità di certificarne l'agibilità.

Per una descrizione più dettagliata dei suddetti aspetti urbanistici, si rimanda alla risposta del quesito n. 6.

Il computo delle superfici calpestabili è riportato nella tabella che segue. Per il dettaglio degli ambienti si veda lo schema di rilievo.

|                      |                |        |
|----------------------|----------------|--------|
|                      |                |        |
| Zona giorno e cucina | m <sup>2</sup> | 30,85  |
| Letto matrimoniale   | m <sup>2</sup> | 18,24  |
| Letto doppio         | m <sup>2</sup> | 12,07  |
| Studio               | m <sup>2</sup> | 8,23   |
| Bagno                | m <sup>2</sup> | 7,32   |
| Corridoio            | m <sup>2</sup> | 5,29   |
| Loggiato             | m <sup>2</sup> | 29,60  |
| Ripostiglio esterno  | m <sup>2</sup> | 14,37  |
|                      |                |        |
| Giardino             | m <sup>2</sup> | 437,49 |

**RISPOSTA AL 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 (...)**

La descrizione del bene che si evince dall'Atto di Pignoramento e dalla Nota di Trascrizione è la seguente:

“casa di civile abitazione sita in Sarroch, località Perd’e Sali st. 7, censita al NCEU al F. 39, mapp. 211 cat. A/7.”

I dati indicati nel pignoramento consentono l'identificazione del bene pignorato.

**RISPOSTA AL 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, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità:**

I fabbricati risultano regolarmente accatastati nonostante non si sia concluso l'iter di sanatoria dell'immobile. La planimetria è riferita allo stato presentato nella domanda di condono e non rispecchia le lievi difformità nella distribuzione interna attuale dell'immobile.

Si specifica che non si è proceduto all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare in quanto è

necessario concludere la pratica di sanatoria.

**RISPOSTA AL 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. ... 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;**

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Sarroch è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) – approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 26 giugno 2023.

L'immobile in oggetto è localizzato in zona omogenea E “Agricole”, sottozona E4b di cui si allega lo stralcio delle norme di attuazione<sup>3</sup>.

Dall'analisi della documentazione tecnica depositata presso il Comune di Sarroch si è potuto riscontrare che l'unità immobiliare è stata edificata in assenza totale di titolo autorizzativo. Per tale ragione, nel 1985 è stata inoltrata un'istanza di sanatoria per abusi edilizi ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 23/85 che a oggi non si è ancora conclusa con il rilascio della concessione.

Si riportano i passaggi fondamentali dell'iter di richiesta di sanatoria:

- Richiesta di sanatoria n. 29/1986 presentata in data 27.12.1985;
- Pagamento degli oneri per oblazione di 2054,52 euro (3.978.100 Lire);
- Richiesta di versamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione del 23.11.1991 prot. n. 5700 di 3.637,8 euro (rispettivamente 4.968.995 Lire di oneri di urbanizzazione e 2.073.165 Lire di costo di costruzione);
- Pagamento dei suddetti oneri con Bolli P.T. n. 608 del 3.8.1992, n. 399 del 30.1.1992, n. 133 del 5.4.2006;
- Pratica di richiesta di Concessione Edilizia del 22.05.2003 prot. n. 4106 per la realizzazione di modifiche interne e copertura, sospesa perché in attesa della definizione dell'istanza di sanatoria<sup>4</sup>.
- Determinazione del Direttore del servizio tutela paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia – Iglesias n. 2566 del 11.06.2012 di parere favorevole al mantenimento della casa per

<sup>3</sup> Allegato n. 4.

<sup>4</sup> Allegato n. 5.

civile abitazione e del locale ripostiglio con obbligo di pagamento di 3.997,11 euro per il danno arrecato e l'utile conseguito.

Dalla ricostruzione della cronistoria dell'istanza di accertamento presentata nel 1985, sarebbe necessario effettuare il pagamento degli oneri dovuti alla R.A.S. (ricalcolato aggiornato a oggi e sommato agli oneri di mora per il ritardo) per ottenere la concessione.

Dal sopralluogo e rilievo metrico<sup>5</sup> sono però emerse delle lievi difformità interne rispetto agli elaborati grafici presentati a corredo dell'istanza di conformità, i quali si dovrebbero successivamente sanare con una pratica di mancata comunicazione di opere interne.

Altre eventuali difformità metriche sono da considerarsi, ai sensi del DPR 380/2001 e della Legge n. 105 del 2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (Salva Casa), all'interno delle soglie d'errore entro le quali l'intervento edilizio può ancora considerarsi conforme al progetto e, quindi, regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio senza dar luogo alle sanzioni<sup>6</sup>.

È necessario sottolineare che attualmente l'immobile non possiede un'altezza utile interna che consentirebbe di ottenere l'agibilità degli ambienti in quanto pari a 2,60 m.

Ai fini della trasferibilità del bene in sede esecutiva, si rappresenta che l'immobile rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 40, comma 6, della L. 28.02.1985 n. 47, in quanto: (i) è stata ritualmente presentata istanza di condono (prot. n. 29/1986 del 27.12.1985), tuttora pendente (ii) il titolo di credito per cui si procede è di data successiva alla presentazione dell'istanza. Il trasferimento coattivo è pertanto ammissibile, con obbligo per l'aggiudicatario di proseguire l'iter di sanatoria e di corrispondere gli oneri residui.

Con riferimento alla quantificazione degli oneri di regolarizzazione, si stima in via prudenziale e sommaria quanto segue: oneri R.A.S. residui aggiornati al 2026 (quota principale 3.997,11 € + interessi di mora maturati) stimabili in circa 6.000–8.000 €; spese tecniche per la definizione della pratica di condono e per la redazione dell'istanza di mancata comunicazione di opere interne, stimabili in circa 3.000–5.000 €; interventi edilizi per l'adeguamento dell'altezza utile agli standard minimi di agibilità (2,70 m ex D.M. 5.7.1975), da valutarsi in funzione della soluzione tecnica adottata (abbassamento del solaio di calpestio o rialzo della copertura), stimabili indicativamente in non meno di 20.000–35.000 €.

Il costo complessivo di regolarizzazione è pertanto stimabile in un range di 29.000–48.000 €, dato che

<sup>5</sup> Schema grafico di rilievo, allegato n. 6.

<sup>6</sup> Comma ripreso dalla L.R. 8/2015 che integra l'articolo 7 della legge regionale n. 23 del 1985 (Opere eseguite in parziale difformità) aggiungendo all'art. 7, l'art. 7 bis (Tolleranze edilizie): "sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."

giustifica e supporta il deprezzamento del 20% applicato al quesito 13.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 7 - dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)**

La sottoscritta ritiene che non sia vantaggioso suddividere il bene pignorato in più lotti in quanto la richiesta del mercato immobiliare della zona di Perd'e Sali sono case singole con giardino della tipologia simile al bene oggetto di esecuzione.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 8 - se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; (...).**

Il bene è stato pignorato per intero, in quanto il pignoramento è stato trascritto nei confronti di entrambi i comproprietari — per le rispettive quote di ½ di piena proprietà.

L'unità immobiliare è pertanto posta in vendita nella sua interezza.

**RISPOSTA AL 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") (...)**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal \_\_\_\_\_ dalla sua compagna e da due figli maggiorenni.

**RISPOSTA AL 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 presente quesito non trova applicazione perché l'immobile è stato pignorato pro quota ad entrambi i coniugi separati.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11 - indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;**

In riferimento al bene oggetto di consulenza, non si rileva l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri.

**RISPOSTA AL QUESITO N.12 - verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, (...)**

In riferimento al bene oggetto di consulenza, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

**RISPOSTA AL 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 (...)**

### **Approccio valutativo e contesto di mercato**

Lo scopo della presente valutazione è stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile alla data attuale, inteso come il corrispettivo al quale il bene potrebbe verosimilmente essere trasferito in condizioni di libero mercato, tra un acquirente e un venditore informati e non soggetti a pressioni esterne. La stima è condotta in conformità al principio dell'Highest and Best Use (HBU): nel caso in esame, la destinazione residenziale unifamiliare con pertinenze esterne rappresenta il più proficuo uso giuridicamente ammissibile e finanziariamente sostenibile per un fabbricato di categoria A/7 in zona agricola/turistica.

Con riferimento al contesto macro-economico, il Rapporto Immobiliare 2025 OMI evidenzia per il mercato residenziale nazionale nel 2024 un incremento delle compravendite pari all'1,3% e una crescita dei prezzi medi delle abitazioni del 3,2%. Il calo dei tassi medi sui mutui (3,38% nel 2024) ha migliorato l'indice di affordability, salito al 12,66%. Per la macroarea delle Isole e la Sardegna in particolare, il Rapporto conferma una generale tenuta sia delle transazioni sia dei livelli di prezzo, con dinamiche differenziate tra le aree costiere di pregio e i mercati periferici.

L'immobile è ubicato nel Comune di Sarroch (CA), loc. Perd'e Sali, Strada 7 S. Nicola n. 3, in zona omogenea E «Agricola» sottozona E4b del P.U.C. vigente (approvato con Del. C.C. n. 24 del 26.06.2023). L'area ha vocazione turistica e residenziale extraurbana: non sono presenti servizi essenziali a distanza pedonale e il collegamento con Cagliari avviene esclusivamente tramite mezzo privato lungo la SS 195, con una percorrenza di circa 40 minuti. La superficie commerciale è quantificata in complessivi 151,52 metri quadri, come da schema di calcolo che segue.

| DESCRIZIONE  | SUPERFICIE (mq) | Incidenza sulla superficie commerciale | Superficie commerciale (mq) |
|--|-----------------|--|-----------------------------|
| <b>PIANO TERRA</b>   |                 |  |                             |
| Zona giorno e cucina   | 30,85           | 100%                                   | 30,85                       |
| Letto 1  | 18,24           | 100%                                   | 18,24                       |
| Letto 2  | 12,07           | 100%                                   | 12,07                       |
| Studio   | 8,23            | 100%                                   | 8,23                        |
| Corridoio  | 5,29            | 100%                                   | 5,29                        |
| Bagno  | 7,32            | 100%                                   | 7,32                        |
| Muri interni   | 4,00            | 100%                                   | 4,00                        |
| <b>totale superficie coperta</b>   |                 |  | <b>86,00</b>                |
| <b>ALTRE SUPERFICI</b>   |                 |  |                             |
| Muri perimetrali <sup>(1)</sup>  | 10,05           | 100%                                   | 10,05                       |
| Loggiato <sup>(3)</sup>  | 29,60           | 30%                                    | 8,88                        |
| Ripostiglio esterno  | 14,37           | 25%                                    | 3,59                        |
| Giardino <sup>(5)</sup>  | 437,49          | vedi nota (5)                          | 43,00                       |
| <b>totale altre superfici</b>  |                 |  | <b>65,52</b>                |
| <b>totale superficie commerciale residenziale</b>  |                 |  | <b>151,52</b>               |
| <i>(1) muri perimetrali computati per intero perché non sono in comunione con altri edifici e non superano lo spessore di 50 cm.</i>   |                 |  |                             |
| <i>(2) Determinazione della superficie commerciale secondo i criteri tratti dal D.P.R. n. 138/98 e dalle istruzioni per la consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI</i> |                 |  |                             |
| <i>(3) Superfici di pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori pari al 30% fino a 25m<sup>2</sup> nella misura del 10% per la quota eccedente tale limite.</i>          |                 |  |                             |
| <i>(4) Superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) computata nella misura del 25% della superficie, qualora non comunicanti</i>                                     |                 |  |                             |
| <i>(5) Superfici scoperte di ornamento pari al 10% sino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, 2% per superfici eccedenti questo limite.</i>               |                 |  |                             |

Figura 3 – Schema di calcolo della superficie commerciale.

Le quotazioni OMI aggiornate al 1° semestre 2025, Comune di Sarroch, fascia Suburbana (Perd'e Sali – Porto Columbu), per la tipologia «Ville e Villini» in stato conservativo «Normale», indicano un range di mercato compreso tra 1.500 €/mq (minimo) e 2.000 €/mq (massimo).

L'indagine di mercato condotta – mediante consultazione dei principali portali immobiliari (Immobiliare.it, Idealista.it, Subito.it), raccolta di informazioni presso agenzie immobiliari locali e analisi degli atti di compravendita recenti per immobili comparabili nella medesima zona omogenea – ha confermato che i prezzi di offerta pubblicizzati si collocano nella fascia media dell'intervallo OMI. Tuttavia, per immobili gravati da criticità giuridiche, amministrative e manutentive come quella in esame, il prezzo di effettivo realizzo tende a posizionarsi sulla soglia minima del range, se non al di sotto. I

ricontri ottenuti risultano pertanto sostanzialmente coerenti con i valori OMI di riferimento.

| Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2 |                    |                             |      |                  |                                  |     |                  |
|--|--------------------|-----------------------------|------|------------------|----------------------------------|-----|------------------|
| Provincia: CAGLIARI                              |                    |                             |      |                  |                                  |     |                  |
| Comune: SARROCH (I443)                           |                    |                             |      |                  |                                  |     |                  |
| Fascia: Suburbana                                |                    |                             |      |                  |                                  |     |                  |
| Zona: PERDE' SALI - PORTO COLUMBU                |                    |                             |      |                  |                                  |     |                  |
| Codice zona: E1                                  |                    |                             |      |                  |                                  |     |                  |
| Destinazione: Residenziale                       |                    |                             |      |                  |                                  |     |                  |
| Tipologia prevalente: Ville e Villini            |                    |                             |      |                  |                                  |     |                  |
| Destinazione prevalente: Residenziale            |                    |                             |      |                  |                                  |     |                  |
| Tipologia  | Stato conservativo | Valori compravendita (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori locazione (€/mq per mese) |     | Superficie (L/N) |
|  |                    | Min                         | Max  |                  | Min                              | Max |                  |
| Ville e Villini                                  | NORMALE            | 1500                        | 2000 | L                | 5,5                              | 7   | L                |
| <a href="#">Stampa</a>                           |                    |                             |      |                  |                                  |     |                  |
| <a href="#">Legenda</a>                          |                    |                             |      |                  |                                  |     |                  |

Figura 4 - Stralcio Quotazioni OMI rilevate per la zona omogenea.

### Definizione del metodo di stima e determinazione del valore

Tra i metodi estimativi disponibili, il metodo per comparazione diretta (Market Comparison Approach – MCA) è stato ritenuto il più idoneo alla fattispecie in esame. Il metodo del costo di ricostruzione deprezzato è stato escluso in quanto, in presenza di un fabbricato edificato senza titolo e con condono pendente da oltre quarant'anni, la determinazione attendibile del costo di costruzione e del tasso di deprezzamento introdurrebbe un margine di arbitrarietà incompatibile con le finalità di una perizia giudiziale. Il metodo reddituale è stato parimenti scartato: la destinazione residenziale unifamiliare in zona agricola/turistica priva di servizi non esprime un mercato locativo sufficientemente documentato da consentire la stima di un canone ordinario affidabile.

Il metodo per comparazione diretta consente invece di derivare il valore dal confronto con prezzi effettivamente praticati per immobili analoghi nella medesima zona omogenea, incorporando implicitamente tutte le componenti del valore senza necessità di ipotesi aggiuntive. L'approccio è coerente con le indicazioni metodologiche dell'OMI e con la prassi estimativa consolidata nelle procedure esecutive immobiliari. Il metodo adottato integra in un unico giudizio le componenti del valore derivate dal confronto con prezzi di mercato di immobili comparabili. Il valore è influenzato da caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche ed economico-produttive. A esito dell'indagine di mercato condotta, è stata definita una serie omogenea di valori unitari all'interno della quale è stato collocato il bene oggetto di stima, escludendo i valori eccezionali non rappresentativi del mercato ordinario.

Il valore unitario di partenza è fissato a **1.500,00 €/mq**, corrispondente alla soglia *minima* del range OMI (1° semestre 2025, Sarroch, fascia Suburbana, Ville e Villini, stato Normale). L'ancoraggio al valore minimo è determinato dalla tipologia particolarmente economica dell'immobile.

La seguente tabella espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni applicati al valore base, con la

relativa motivazione, come richiesto dal presente quesito.

| PARAMETRI DI BASE   |                   |   |                   |  |
|---|-------------------|---|-------------------|--|
| Parametro   | Valore            | Note  |                   |  |
| Valore unitario di partenza (€/mq)                                    | 1.500,00          | OMI 2025/1 – Sarroch, Suburbana (Perd'e Sali – Porto Columbu) – Ville e Villini, stato Normale – soglia minima del range 1.500 ÷ 2.000 €/mq |                   |  |
| Superficie commerciale residenziale (mq)                              | 151,52            |   |                   |  |
| Valore di mercato a corpo – BASE (valore unitario × sup. commerciale) | 227.274,00 €      |   |                   |  |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI  |                   |   |                   |  |
| Voce di valutazione   | Valore base (€)   | Deprezzamento %   | Detrazione (€)    | Motivazione  |
| a) Stato d'uso e manutenzione   | 227.274,00        | 15%   | 34.092            | Finiture di livello economico (laminato, infissi in legno); umidità diffusa per infiltrazioni, risalita capillare e ponti termici, con distacchi e lesioni di intonaco; giardino in stato di totale abbandono. |
| b) Oneri di regolarizzazione urbanistica                              | 227.274,00        | 20%   | 45.455            | Immobile edificato senza titolo. Condono L. 47/85 prot. n. 29/1986 pendente; oneri R.A.S. e di mora da corrispondere (Det. n. 2566/2012); difformità interne; altezza utile 2,60 m che preclude l'agibilità.   |
| c) Assenza di garanzia per vizi della cosa venduta                    | 227.274,00        | 10%   | 22.727            | Vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto, senza garanzia per vizi o difetti occulti. Riduzione coerente con la prassi estimativa nelle procedure esecutive immobiliari.                           |
| d) Spese condominiali insolute  |                   | N/A   |                   | Non applicabile: immobile indipendente.  |
| <b>Totale deprezzamenti applicati</b>                                 | <b>227.274,00</b> | <b>45%</b>  | <b>102.274,00</b> |  |

| RIEPILOGO DEL CALCOLO E QUANTIFICAZIONE VALORE DI MERCATO                      |                       |
|--|-----------------------|
| Voce   | Importo               |
| Valore unitario di partenza  | 1.500,00 €/mq         |
| Superficie commerciale residenziale  | 151,52 mq             |
| <b>Valore di mercato a corpo – BASE (1.500,00 €/mq × 151,47 mq)</b>            | <b>227.274,00 €</b>   |
| a) Stato d'uso e manutenzione (–15%)   | – 34.092 €            |
| b) Oneri di regolarizzazione urbanistica (– 20%)                               | – 45.455 €            |
| c) Assenza di garanzia per vizi della cosa venduta (– 10%)                     | – 22.727 €            |
| d) Spese condominiali insolute   | N/A                   |
| <b>Totale deprezzamenti applicati (– 45%)</b>                                  | <b>– 102.274,00 €</b> |
| <b>Più probabile valore di mercato (al netto delle detrazioni)</b>             | <b>125.000,00 €</b>   |
| <b>Valore unitario risultante (valore di mercato ÷ superficie commerciale)</b> | <b>825,00 €/mq</b>    |

Per quanto riportato nelle precedenti tabelle di calcolo, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima – sito nel Comune di Sarroch, loc. Perd'e Sali, Strada 7 S. Nicola n. 3 (cat. A/7, fg. 39, part. 211) – con riferimento alla data attuale, ammonta a:

**€ 125.000,00**

(diconsi euro centoventicinquemila/00)

corrispondente a un valore unitario di **825,00 €/mq** (125.000,00 € ÷ 151,52 mq).

**RISPOSTA AL 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 (...):

Non risultano spese condominiali arretrate né delibere di spese straordinarie, trattandosi di immobile unifamiliare indipendente. Le spese fisse annue di gestione sono riferibili alle sole utenze (energia elettrica, eventuale fornitura idrica) e alla manutenzione ordinaria del giardino, non quantificabili in

assenza di documentazione fornita dagli esecutati.

**RISPOSTA AL 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.

Si riporta in allegato.

#### CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato e nello specifico ad aver ottemperato:

- ✓ alla restituzione dei risultati delle indagini svolte ai fini della redazione della presente relazione in cui vengono fornite le risposte ai singoli quesiti;
- ✓ all'invio a mezzo di Posta Elettronica Certificata, copia del proprio elaborato all'avvocato del creditore procedente e al custode;
- ✓ all'invio a mezzo di Raccomandata, copia del proprio elaborato ai debitori.

#### Elenco allegati:

Allegato autonomo: Check list

- **Allegato n.1:** Verbale del sopralluogo.
- **Allegato n.2:** Documentazione catastale dell'immobile.
- **Allegato n.3:** Rilievo fotografico.
- **Allegato n. 4:** Stralcio delle norme di attuazione vigenti per le zone agricole E, sottozona E4b.
- **Allegato n. 5:** Documentazione tecnica depositata presso il Comune di Sarroch.
- **Allegato n. 6:** Schema grafico di rilievo.

Cagliari, 20.03.2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ING. SARA MELONI

