

Procedimento: R.G.E. n.2/2025

Nei confronti di [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott.ssa Silvia Cocco

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Unità immobiliare sita a Quartu Sant'Elena via Filippo Turati n.87 piano terra

(N.C.E.U. foglio 29, particella 2656, sub.31 e sub 22)

Cagliari, 19 aprile 2026

Il CTU

Dott. Ing. Silvia Carta

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 2/2025

Esecuzione Immobiliare iscritta al Reg. Gen. n.1644 e al Reg. Part. n.1134 in data 22/01/2025, promossa da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], presso il quale elegge domicilio e

autorizza a effettuare le comunicazioni al seguente indirizzo di posta elettronica in uso al predetto avvocato [REDACTED].

[REDACTED] con atto di pignoramento immobiliare, ha sottoposto a esecuzione forzata per l'espropriazione l'immobile sito in Quartu Sant'Elena via Filippo Turati n.87 identificato al N.C.E.U. al foglio 29, particella 2656 sub.31 e sub. 22 di piena proprietà [REDACTED] a seguito della sentenza del [REDACTED]

[REDACTED] veniva condannata alla restituzione in favore di [REDACTED] della somma come riportata nell'atto di pignoramento immobiliare. La stessa sentenza dichiarava la nullità dell'atto di compravendita in data 02.12.2009, rogito notaio [REDACTED], con il quale [REDACTED] aveva venduto l'immobile, oggetto del pignoramento, sito in Quartu Sant'Elena, via Turati, identificato al N.C.E.U. al foglio 29, particella 2656, sub.31 e sub.22.

contro:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI**

Con l'ordinanza del 18/03/2025 (pervenuta a mezzo PEC in data 19/03/2025) e successivo verbale di giuramento del 24/03/2025 il Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, nominava la sottoscritta Dott. Ing. Silvia Carta, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 4044 e con studio professionale in Cagliari nella via Rockefeller n° 2, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata con l'incarico di rispondere ai quesiti specificati nella predetta ordinanza che si riportano di seguito.

- 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 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 esecuzione 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 legge 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 i 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 del rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

PREMESSA

Con l'Atto di Pignoramento del 18/12/2024 Rep. 7914/2024 (all.1), trascritto presso l'Agenzia del territorio di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari – Reg. Part. N° 1134 e Reg. Gen. 1644 del 22/01/2025 (all.2), fu sottoposto alla procedura esecutiva, da parte di [REDACTED] con sede in Torino, rappresentata e difesa [REDACTED] del Foro di Cagliari, con studio in [REDACTED], presso il quale elegge domicilio [REDACTED] il seguente bene immobile:

unità immobiliare utilizzata come civile abitazione (accatastato al N.C.E.U con variazione del 03.03.2004 Pratica n. CA 0064368 dalla categoria A/3 alla categoria A/10 da abitazione a ufficio – n.89303.1/2004), sita nel Comune di Quartu Sant'Elena nella via Filippo Turati n.87, ubicata al piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra (piano terra e altri tre piani fuori terra oltre cortile condominiale in cui sono presenti i posti auto e censito al N.C.E.U. al foglio 29, particella 2656, subalterno 31, vani 3, classe 2, categoria A/10, superficie catastale mq50, rendita € 728,20 e sub. 22 (posto auto) classe 1, categoria C/6, superficie catastale mq13, rendita € 22,83.

Quota pari alla piena proprietà.

Una volta individuato il bene il CTU effettuava le seguenti operazioni peritali:

- In data 31/03/2025 il CTU acquisiva, presso il Catasto (tramite il canale telematico Sister) i documenti relativi all'immobile oggetto del pignoramento. In particolare il CTU acquisiva i seguenti documenti: visura storica per immobile sub. 31 e sub.22 (all.3), l'estratto di mappa (all.4), l'elaborato planimetrico-Prot. CA0054262 del 25.02.2004 e l'elaborato planimetrico-Prot. CA0064368 del 03.03.2004 (all.5), la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare sub.31 e la planimetria catastale relativa al posto auto sub.22 (all.6);
- In data 21/04/2025 il CTU si recava, presso il Comune di Quartu Sant'Elena nell'Ufficio Edilizia privata, per conferire con i responsabili del settore in merito all'eventuale acquisizione della documentazione relativa al fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento. I responsabili del settore comunicavano che non erano in grado di reperire alcuna documentazione pertanto, consigliavano di acquisire ulteriori informazioni;

- In data 13/05/2025 effettuava la prenotazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-SPI per effettuare in presenza, in data 20/05/2025, l'ispezione ipotecaria; la richiesta di copia dell'atto di compravendita, rogito notaio [REDACTED], del 15/06/2001 n. rep 83138 (trascritto a Cagliari il 28/06/2001 R.G. n.23778 R.P. 17523) con il quale [REDACTED] acquisiva il fabbricato, censito al N.C.E.U. partita 12115, foglio 29, mappale 870, cat. A/7, successivamente demolito per la costruzione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato; la richiesta di copia dell'atto di compravendita, rogito notaio Ernesto Quinto Bassi, del 02/12/2009 n. rep 96235/39743 (trascritto a Cagliari il 23/12/2009 R.G. n.41707 R.P. 29177) con il quale [REDACTED] vendeva l'immobile pignorato al [REDACTED] (con sentenza del 25.09.2023 si dichiarava la nullità dell'atto di compravendita); le note di trascrizione degli atti di compravendita sopraccitati, la nota di nullità dell'atto del 02.12.2009. Sono stati acquisiti gli atti di trascrizione degli atti di compravendita sopraccitati. Gli atti di compravendita non risultano informatizzati pertanto, in stessa data, si è fatta richiesta (tramite il canale telematico Sister) di ispezione cartacea. Gli atti, nonostante l'operazione risultasse correttamente eseguita, non si sono potuti acquisire;

- In data 25/06/2025 il CTU effettuava un primo sopralluogo nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto del procedimento ed effettuava i primi rilievi fotografici;

- In data 18/09/2025 trasmetteva, a mezzo PEC, al geom. [REDACTED], in qualità di amministratore del Condominio di via Filippo Turati n.89, la richiesta degli importi a debito [REDACTED] relativi alle spese condominiali ordinarie e straordinarie oltre l'importo annuo relativo alle spese condominiali, il giorno successivo il CTU veniva contattata per le vie brevi dall'amministratore del Condominio (All.9);

- In data 19/09/2025 effettuava nuovamente la richiesta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-SPI (tramite il canale telematico Sister) di ispezione cartacea per l'acquisizione degli atti di compravendita. Gli atti, nonostante l'operazione risultasse correttamente eseguita, non si sono potuti acquisire;

- In data 27/09/2025 il CTU chiedeva, al Giudice dell'Esecuzione, una proroga sui termini di consegna dell'elaborato peritale per acquisire gli atti mancanti e procedere alla stesura dell'elaborato peritale;
- In data 29/09/2025 il Giudice dell'Esecuzione accordava la proroga richiesta dal CTU rinviando l'udienza al 19/03/2026;
- In data 12/01/2026 effettuava la prenotazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-SPI per effettuare in presenza, in data 20/01/2026, la richiesta degli atti cartacei non potuti acquisire tramite il canale telematico Sister. Gli atti di compravendita, nonostante l'operazione risultasse correttamente eseguita e l'ufficio avesse provveduto a caricarli, non si sono potuti acquisire dal sistema;
- In data 26/01/2026 e in data 01/02/2026 trasmetteva, a mezzo email, al geom. [REDACTED] in qualità di amministratore del Condominio di via Filippo Turati n.89, la richiesta degli importi a debito [REDACTED] relativi alle spese condominiali ordinarie e straordinarie oltre l'importo annuo relativo alle spese condominiali. Nella seconda email comunicava la data del sopralluogo presso l'immobile pignorato. Il CTU veniva contattata per le vie brevi dall'amministratore del Condominio;
- Nel mese di gennaio il CTU contattava, per le vie brevi, l'Istituto Vendite Giudiziarie quale custode giudiziario del bene pignorato, con il quale era in contatto dai mesi precedenti, per stabilire la data del sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento;
- In data 01/02/2026 è stata trasmessa, a mezzo PEC, la convocazione per il sopralluogo all'avvocato [REDACTED] (legale rappresentante del creditore), al custode giudiziario (Istituto Vendite Giudiziarie) e alla [REDACTED] (debitore esecutato) e in data 02.02.26, a mezzo Raccomandata 1 n. 05364768993-5 ritirata in data 03.02.26, [REDACTED] [REDACTED]. (all.7);
- In data 03/02/2026 il CTU acquisiva da alcuni condomini informazioni e documenti relativi al fabbricato;
- In data 04/02/2026 effettuava il sopralluogo, alla presenza del [REDACTED]

██████ (dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari) e dell'occupante, all'interno del bene oggetto del pignoramento (verbale di sopralluogo all.8);

- In data 16/02/2026 il CTU si recava, presso il Comune di Quartu Sant'Elena nell'Ufficio Edilizia privata, conferendo con i responsabili del settore Edilizia Privata e Condonò Edilizio in merito all'eventuale acquisizione della documentazione relativa al fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento. L'Ufficio Condonò comunicava al CTU che, avendo riscontrato in archivio alcuni documenti della Concessione in sanatoria annullata, chiedeva di inoltrare la richiesta di accesso agli atti e di acquisizione degli stessi;
- In data 17/02/2026 trasmetteva al Comune di Quartu Sant'Elena- Ufficio Edilizia privata- Condonò Edilizio, tramite la piattaforma del Comune- istanze online, la richiesta di accesso agli atti relativi all'immobile oggetto del pignoramento (Prot. n. 18528 del 17-02-2026);
- In data 17/02/2026 il CTU chiedeva, al Giudice dell'Esecuzione, una proroga sui termini di consegna dell'elaborato peritale per acquisire gli atti mancanti e procedere alla stesura dell'elaborato peritale. Tale richiesta si è resa necessaria in quanto il Comune di Quartu Sant'Elena contattava il CTU, per le vie brevi, per comunicare che avrebbe potuto trasmettere la documentazione nei giorni successivi;
- In data 18/02/2026 il Giudice dell'Esecuzione accordava la proroga richiesta dal CTU rinviando l'udienza al 19/05/2026;
- In data 24/02/2026 il CTU si recava, presso il Comune di Quartu Sant'Elena-URP per avere informazioni relativamente al pagamento dei diritti di riproduzione per l'acquisizione della documentazione, in stessa data il CTU effettuava il pagamento;
- In data 26/02/2026 riceveva dal Comune di Quartu S.E., a mezzo PEC, la documentazione relativa alla Concessione in sanatoria del 06.12.2007 annullata a seguito di sentenza TAR Sardegna n.261 del 2013;
- Il CTU ha elaborato la planimetria dello stato attuale del bene pignorato (all.10);
- Il CTU ha predisposto la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567, c2.,c.p.c. e altri dati per la procedura (all.11).

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente	Intesa Sanpaolo S.p.A.		
Debitore			
Titolo	Decreto ingiuntivo		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo		
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	1644	1134	di data 22/01/2025
Atti opponibili?	Quali?		
	Data di notifica (497 c.p.c.)	18/12/2024	
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.	07/01/2025	
Scadenza in festivo? no	titolo esecutivo	si	
Documentazione depositata	precetto	si	
	atto di pignoramento	si	
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.	nota di trascrizione	si	
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si	
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo? no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	31/01/2025	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione	15/03/2025	
Scadenza in festivo?	Ottenuta proroga del termine?		
	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		1	
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	Comune di Quartu Sant'Elena Foglio 29 particella 2656 sub 31 cat. A/10 sup. cat. 50 mq rendita € 728,20 e sub.22 cat. C/6 sup.cat. 13 mq rendita €22,83		
	Nome	(si/no)	
Notifica ex art. 498 c.p.c.			
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nome	(si/no)	
Annotazione altri pignoramenti	Nome		

RISPOSTA AI QUESITI

L'immobile pignorato è costituito da un'unità immobiliare, accatastata a destinazione ufficio (cat. A/10 e cat. A/3 sino alla data del 03.03.2004), utilizzata a uso abitazione, sita nel Comune di Quartu Sant'Elena in via Filippo Turati n.87, ubicata al piano terra di un fabbricato (civico 89) costituito da quattro piani fuori terra (piano terra, tre piani oltre a un cortile condominiale in cui sono presenti i posti auto scoperti). L'immobile ha ingresso indipendente dal civico n.87. L'immobile pignorato comprende, quale pertinenza, un posto auto scoperto (sub. 22), identificato con il n. 8 nella planimetria catastale, situato in prossimità dell'accesso al cortile dello stesso immobile mediante cancello pedonale (All.6).



Foto n.1. Via Filippo Turati n.87 – Quartu Sant'Elena.

Ubicazione dell'immobile. In rosso l'unità immobiliare. (immagine da Google Earth).



Foto n.2. Prospetti via Turati e via Palestrina- Quartu Sant'Elena.



Foto n.3. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Prospetto lato via Turati. La freccia indica l'accesso all'immobile pignorato.



Foto n.4. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Cortile con parcheggi scoperti.



Foto n.5. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Cortile con parcheggi scoperti. La freccia indica il parcheggio di pertinenza dell'immobile pignorato.

QUESITO N° 1

- In data 01/02/2026 il CTU ha inviato, a mezzo pec, [REDACTED] la copia dell'informativa per il debitore predisposta dal Tribunale di Cagliari.
- In data 02/02/2026 il CTU ha inviato, a mezzo Racc. 1 n. 05364768993-5, [REDACTED] la copia dell'informativa per il debitore predisposta dal Tribunale di Cagliari, la Raccomandata è stata ritirata in data 03.02.26.

QUESITO N° 2

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

a) Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Iscrizioni

Risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** di € 1.540.635,00, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 2 agosto 2021 n.25553 del R.G. e al n.3505 del R.P., in rinnovazione a quella iscritta il 14 settembre 2001 al n.3850 del R.P., a favore della [REDACTED] e contro, [REDACTED] [REDACTED]”; annotata di frazionamento in data 26 ottobre 2004 al n. 38998 del R.G. e al n. 5799 del R.P.- Unità negoziale n.11 alla quale è stata attribuita una quota capitale di euro 83.000,00 e una quota di mutuo di euro 124.500,00;
- **Ipoteca giudiziale** [REDACTED], iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 9 aprile 2024 al n.11038 del R.G. e al n.1206 del R.P., a favore di [REDACTED] [REDACTED] in virtù dell'atto giudiziario del Tribunale di Cagliari in data 26 settembre 2023, repertorio n.2109, a garanzia di un credito di euro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 18 dicembre 2024 Repertorio n° 7914/2024, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 22 gennaio 2025 al n.1644 del R.G. e al n.1134 del R.P. Grava sull'unità oggetto di esecuzione.

A favore: [REDACTED] con sede in Torino

Contro: [REDACTED]

Piena proprietà di:

unità immobiliare a uso ufficio (utilizzato a uso abitazione), sita nel Comune di Quartu Sant'Elena nella via Filippo Turati n.87, ubicata al piano terra censito al N.C.E.U. al foglio 29, particella 2656, subalterno 31, vani 3, categoria A/10 e subalterno 22 categoria C/6 (posto auto scoperto).

- In data 13/05/2025 effettuava la prenotazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-SPI per effettuare in presenza, in data 20/05/2025, la consultazione ipotecaria per l'immobile oggetto del pignoramento confermando la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio (all.13) come riportato nel certificato notarile depositato in Cancelleria dal creditore pignorante (all.12);

- In data 20/05/2025 il CTU acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio-SPI, le note di trascrizione degli atti di compravendita (all.14, all.15);

- c) Il CTU, in data 31/03/2025, acquisiva, presso il Catasto (tramite il canale telematico Sister) i documenti relativi all'immobile oggetto del pignoramento. In particolare il CTU acquisiva i seguenti documenti: visura storica per immobile sub. 31 e sub.22 (all.3), l'estratto di mappa (all.4), l'elaborato planimetrico-Prot. CA0054262 del 25.02.2004 e l'elaborato planimetrico-Prot. CA0064368 del 03.03.2004 (all.5), la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare sub.31 e la planimetria catastale relativa al posto auto sub.22 (all.6);

- d) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato (all.12);

QUESITO N° 3

Descrizione del bene.

In data 4 febbraio 2026 alle ore 17,00 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento alla presenza del custode giudiziario e dell'occupante-ex proprietario [REDACTED] (verbale di sopralluogo all.8).

Il bene oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Quartu Sant'Elena in via Filippo Turati n.87, è costituito da un'unità immobiliare, accatastata a destinazione ufficio (cat.A/10 e cat. A/3 sino alla data del 03.03.2004), utilizzata a uso civile abitazione, sita al piano terra di un fabbricato (civico 89) che si eleva su quattro piani fuori terra (piano terra e ulteriori tre piani) oltre a un cortile condominiale in cui sono presenti i posti auto scoperti. Si accede al bene pignorato da un ingresso indipendente coperto con cancelletto pedonale al civico 87 della stessa via (foto nn.6,7). L'immobile pignorato comprende, quale pertinenza, un posto auto scoperto (sub. 22), identificato con il n. 8 nella planimetria catastale, situato in prossimità dell'accesso al cortile dello stesso immobile mediante cancello pedonale.

L'unità immobiliare è composta da ingresso-soggiorno (foto nn.8,9,10), cucina (foto nn.11,12,13,14), disimpegno (foto n.15), bagno (foto nn.16,17), vano letto (foto nn. 18,19,20), veranda (foto nn. 21,22), cortile (foto n.23) oltre, come pertinenza, un posto auto scoperto situato in prossimità dell'accesso al cortile dello stesso immobile mediante cancello pedonale (foto n. 24).

L'unità immobiliare, accatastata a destinazione ufficio, risulta, come da ultima planimetria catastale in atti, costituita da due vani a uso ufficio, disimpegno, bagno, due verande e cortile oltre un posto auto scoperto sito nel cortile condominiale.

La veranda adiacente al bagno risulta attualmente adibita a cucina, vano realizzato mediante la chiusura in muratura e infissi in alluminio con vetrocamera. La finestra a un'anta del bagno prospetta sul vano cucina (foto n.12). I lavori di chiusura del vano cucina e le altre opere, difformi dal progetto approvato, sono state realizzate, verosimilmente, durante la costruzione del fabbricato vista la continuità di finitura dei prospetti esterni e della pavimentazioni interna che non presenta discontinuità tra il vano ingresso-soggiorno e cucina che, sul progetto approvato, quest'ultima risulterebbe cortile (foto n.9).

Le pavimentazioni, in buono stato di conservazione, sono state realizzate con

piastrelle ceramiche uguali in tutti gli ambienti. Le pareti sono rifinite con intonaco rasato e tinteggiate. Le pareti della cucina sono intonacate e tinteggiate a esclusione delle pareti tra piano di lavoro e pensili in cui è stato posato un placcaggio con piastrelle in gres. Le pareti del bagno, lungo tutto il perimetro, sono rivestite con mosaico sino all'altezza di 2.00 metri circa. I soffitti sono rifiniti con intonaco rasato e successivamente tinteggiati. Alcune pareti del vano letto sono interessate da importanti tracce di muffe, in particolare nella parte inferiore della parete lato via Turati e nella parete lato passo carraio nel retro dell'armadio che comporta importanti presenze di muffe anche all'interno dell'armadio. Il battiscopa in gres, in buono stato di manutenzione in tutti gli ambienti, è della stessa tipologia e colore della pavimentazione.

Gli infissi interni, in buono stato di manutenzione, sono porte in legno tamburato cieche. La cucina non presenta una porta di accesso, è presente un'apertura priva di infisso che comunica con il vano adiacente (foto n.9). Gli infissi esterni, in buono stato di manutenzione, sono in alluminio con vetrocamera e dotati di avvolgibili in pvc (foto n.9). La porta blindata risulta non funzionante e bloccata, al momento l'accesso all'immobile è possibile esclusivamente dal cortile condominiale.

Nell'immobile non è presente un impianto di riscaldamento centralizzato condominiale. L'unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione estiva/invernale del tipo split composto da unità esterne connesse a unità interne: un sistema dualsplit a servizio del soggiorno e del vano letto e un sistema monosplit installato successivamente nella cucina; i gruppi esterni sono stati posizionati uno nel parapetto della veranda in prossimità del soggiorno e l'altro nel cortile in prossimità del cancelletto pedonale. Il bagno è privo di riscaldamento.

L'unità immobiliare è dotata di sistema di produzione di acqua calda sanitaria costituito da scaldabagno elettrico posizionato nella veranda.

Nella veranda è presente una zona lavanderia con parziale rivestimento della parete con piastrelle ceramiche (foto n.22).

Gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento risultano funzionanti a esclusione del monosplit presente nella cucina. Per gli impianti elettrico, idrico, climatizzazione e gas, realizzati dalla Impresa costruttrice, sono state rilasciate le Dichiarazioni di Conformità (all.16, all.17) consegnate al CTU dall'occupante/ex proprietario. Lo schema della DICO relativo all'impianto elettrico corrisponde

all'impianto relativo alla planimetria catastale (uso ufficio). Il citofono non è funzionante.

Lo stato di manutenzione è discreto, vi è tuttavia la necessità di effettuare alcuni importanti interventi di manutenzione principalmente per l'eliminazione delle importanti tracce di muffe presenti nel vano letto dell'unità immobiliare (foto nn.25,26). Inoltre è necessario effettuare la riparazione della porta blindata, del monosplit e del citofono.

I prospetti e le zone comuni del cortile, non di proprietà esclusiva, non sono in buono stato di conservazione e necessitano di interventi di manutenzione (foto nn.2,3,27,28).



Foto n.6. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Ingresso indipendente coperto con cancelletto pedonale.



Foto n.7. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Ingresso indipendente coperto con cancelletto pedonale.



Foto n.8. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Ingresso- soggiorno.



Foto n.9. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Ingresso- soggiorno.



Foto n.10. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Ingresso- soggiorno.



Foto n.11. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Cucina.



Foto n.12. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Cucina.



Foto n.13. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Cucina.



Foto n.14. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Cucina.



Foto n.15. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Disimpegno.



Foto n.16. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Bagno.



Foto n.17. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Bagno.



Foto n.18. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Vano letto.



Foto n.19. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Vano letto.



Foto n.20. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Vano letto.



Foto n.21. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Veranda.



Foto n.22. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Veranda.



Foto n.23. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Cortile.



Foto n.24. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Cortile di proprietà esclusiva con cancelletto pedonale di accesso al cortile condominiale.



Foto n.25. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Vano letto. Tracce di muffe.



Foto n.26. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Vano letto. Tracce di muffe.



Foto n.27. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Prospetti lato cortile interno.



Foto n.28. Via Filippo Turati n.87- Quartu Sant'Elena. Prospetti lato cortile interno.

Le superfici degli ambienti sono le seguenti

Superfici nette (mq)	
Piano terra (stato attuale)	
Ingresso/Soggiorno	16.50
Cucina	8.25
Disimpegno	2.18
Bagno	3.76
Vano letto	12.24
Superficie netta totale (mq)	42.93
Superfici non residenziali	
Veranda	4.85
Ingresso esterno coperto	6.09
Cortile	3.10
Posto auto scoperto	13.00

La superficie coperta (stato attuale) netta calpestabile è di 42.93 m² oltre alla veranda chiusa con infissi in alluminio di superficie netta 4.85mq.

L'immobile, ubicato al piano terra di un fabbricato di quattro piani, con accesso indipendente mediante cortile esterno coperto, confina, su un lato, con l'esterno verso la via Turati, su due lati con il passo carrabile condominiale di accesso al cortile condominiale in cui sono ubicati i posti auto (pertinenza delle unità immobiliari del fabbricato) e con il cortile condominiale, sul quarto lato con altra proprietà ubicata nello stesso fabbricato.

I dati catastali attuali dell'immobile sono i seguenti:

N.C.E.U.: Comune di Quartu Sant'Elena, foglio 29, particella 2656, subalterno 31, vani 3, classe 2, categoria A/10, superficie catastale mq50 rendita € 728,20 e subalterno 22, classe 1, categoria C/6, superficie catastale 13mq rendita € 22,83.

Si allegano visura storica (all.3) e planimetria catastale (all.6).

QUESITO N° 4

La descrizione del bene e i dati catastali, riportati nella visura catastale, indicati nell'Atto di Pignoramento del 18/12/2024, repertorio n° 7914/2024 (all.1), trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il 22/01/2025 Registro generale n° 1644 e Registro particolare n° 1134 (all.2), corrispondono alla descrizione attuale del bene.

QUESITO N° 5

La planimetria catastale corrisponde parzialmente allo stato attuale. Il bene è stato accatastato con destinazione ufficio (cat. A/10) e, sino alla data del 03/03/2004, con destinazione civile abitazione come risulta dal progetto approvato con Concessione edilizia n.125 del 18/07/2001 anche se stato attuale è difforme dallo stato concessionato. La veranda di dimensioni maggiori è adibita a cucina e, attualmente, non è presente il passaggio dal cortile posteriore alla veranda di dimensioni maggiori come rappresentato nella planimetria catastale. Le difformità consistono nella realizzazione di due verande, di cui quella con dimensioni maggiori a uso cucina, e dello spostamento del cortile posteriore, di pertinenza dell'immobile oggetto di pignoramento, che dall'unità immobiliare permette l'accesso al cortile condominiale. Nella planimetria redatta dal CTU (all.10) sono state riportate due piante, una relativa allo stato attuale, come da planimetria catastale a meno dell'uso cucina della veranda di maggiori dimensioni, e una relativa all'unità immobiliare dopo l'esecuzione delle opere necessarie per poter presentare la pratica per accertamento di conformità non essendo possibile presentare la pratica di sanatoria per gli illeciti in quanto le ragioni di credito per cui si procede, come recita l'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, risultano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile. Al momento non si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale e si resta comunque a disposizione del Giudice per l'eventuale aggiornamento.

QUESITO N° 6

Il fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato ricade all'interno della zona urbanistica B2 del vigente Piano Urbanistico Comunale di Quartu Sant'Elena.

Il bene oggetto di pignoramento, così come rilevato e restituito nella planimetria redatta dal CTU, è costituito da un'unità immobiliare accatastata a uso ufficio (A/10) e utilizzata come civile abitazione sita nel Comune di Quartu Sant'Elena in via Turati n.87, ubicata al piano terra, con ingresso indipendente, di un fabbricato che è articolato su quattro piani fuori terra con quattordici un'unità immobiliari e un cortile condominiale, con accesso carrabile, dalla via Turati in cui sono presenti i posti auto scoperti di pertinenza delle unità immobiliari site nel fabbricato. Il fabbricato ha una scala condominiale sulla via Turati n.89 per accesso alle unità immobiliari site al primo, secondo e terzo piano e quattro unità immobiliari site al piano terra, ciascuna con ingresso indipendente, site due sulla via Turati e due sulla via Palestrina.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è dotata di posto auto scoperto ubicato di fronte al cancello pedonale del cortile di pertinenza del bene pignorato (foto nn. 5,24).

Nell'immobile non è presente un impianto di riscaldamento centralizzato condominiale. L'unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione estiva/invernale del tipo split composto da unità esterne connesse a unità interne: un sistema dualsplit a servizio del soggiorno e del vano letto e un sistema monosplit installato successivamente nella cucina; i gruppi esterni sono stati posizionati uno nel parapetto della veranda in prossimità del soggiorno e l'altro nel cortile in prossimità del cancelletto pedonale. Il bagno è privo di riscaldamento.

L'unità immobiliare è dotata di sistema di produzione di acqua calda sanitaria costituito da scaldabagno elettrico posizionato nella veranda.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato con Concessione Edilizia n.125 rilasciata dal Sindaco del Comune di Quartu Sant'Elena in data 18/07/2001 [REDACTED] per eseguire i lavori di realizzazione di un edificio residenziale con utilizzazione edificatoria su fabbricato unifamiliare preesistente in via Turati angolo via Palestrina (all. nn.18, 19, 20, 21). Con ricorso al TAR Sardegna era stato chiesto l'annullamento della Concessione edilizia n.125/2001, pertanto il TAR Sardegna, con ordinanza n.272/2002, aveva sospeso l'efficacia della sud-detta concessione. Il TAR Sardegna, con sentenza n. 1737/03, aveva pronunciato sentenza di annullamento della concessione edilizia n.125/2001. Il TAR Sardegna, motivando l'accoglimento del ricorso sulla base dell'eccesso di volumetria attribui-

to in concessione rispetto al lotto effettivamente edificabile, aveva pronunciato un annullamento della predetta concessione sostanzialmente parziale con riferimento soltanto alla parte in esubero.

Il Comune di Quartu Sant'Elena, con Determina Prot. n.4542 del 06.02.04, a seguito della sentenza n. 1737/03 del TAR Sardegna, determinava di annullare parzialmente la concessione edilizia n.125/2001 rilasciata a favore [REDACTED] e la successiva determina di conferma n.530/09 del 08.04.2003. Il Comune, con la stessa Determina, confermava l'efficacia della predetta Concessione edilizia relativamente alla quota volumetrica riferibile esclusivamente all'effettiva superficie suscettibile di edificazione, applicando l'indice volumetrico della zona pari a 3mc/mq.

La [REDACTED] a seguito della sentenza del TAR Sardegna n. 1737/03 e della suddetta Determina del Comune, presentava, in data 19.01.2004 prot. 1831, domanda di condono edilizio al fine di sanare l'eccesso di volumetria come determinato dalla sentenza del TAR Sardegna.

Il Dirigente del Comune di Quartu Sant'Elena rilasciava [REDACTED] la Concessione in sanatoria n. 1/20 in data 06.12.2007 con il quale era stato condonato il precedente abuso edilizio (eccesso di volumetria).

In data 18.07.2008 è stato presentato ricorso al TAR Sardegna per motivi aggiuntivi avverso la concessione in sanatoria, con sentenza n. 261/2013 il TAR Sardegna annullava la concessione in sanatoria n.1/20 del 06.12.2007 (all. nn.22, 23, 24,25,26).

La stessa sentenza annullava il contratto di compravendita stipulato tra [REDACTED] [REDACTED] (attuale occupante/ex proprietario) in quanto l'immobile risulta edificato in guisa di una concessione edilizia annullata.

Per il fabbricato non è stato rilasciato dal Comune Quartu il certificato di agibilità. Il vano cucina, indicato come veranda nella planimetria catastale, la veranda chiusa e il cortile di pertinenza dell'immobile pignorato sono stati realizzati in difformità al progetto approvato e, per tali illeciti, non risulta possibile presentare la pratica di sanatoria in quanto le ragioni di credito per cui si procede, come recita l'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, risultano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile.

Non potendo essere sanati si dovrà procedere, nell'unità immobiliare oggetto di pi-

ignoramento, all'esecuzione delle opere necessarie per poter presentare la pratica per accertamento di conformità.

Le opere da eseguire, come rappresentate nella planimetria redatta dal CTU (all.10), consistono nella rimozione del vano cucina, rimozione del gruppo interno ed esterno del monosplit, rimozione degli infissi di dimensioni 1.67x3.27 e 0.71x2.24 e posa, nell'attuale ingresso della cucina (foto nn. 9,11), di infisso esterno in alluminio con vetrocamera e avvolgibile in PVC uguale a quelli esistenti; nella veranda con zona lavanderia nella rimozione degli infissi esterni di dimensione 1.67x3.21 e 0.76x2.70; nell'ingresso/soggiorno nella realizzazione della zona angolo cottura come rappresentato nel progetto approvato con Concessione edilizia n. n.125/2001.

L'importo complessivo per l'esecuzione delle opere necessarie al fine di presentare al SUAPE l'accertamento di conformità, per la presentazione della pratica al SUAPE per l'accertamento di conformità compresi oneri da versare agli enti competenti, agibilità, accatastamento, rilascio delle Dichiarazione di Rispondenza degli impianti modificati a seguito della realizzazione della zona angolo cottura e spese tecniche è pari a circa € 17.000 compresa IVA (lavori € 4500,00, spese tecniche € 5500,00 , oneri enti competenti circa €7.000,00).

L'importo necessario per le opere da eseguirsi per l'eliminazione delle importanti tracce di muffe nel vano letto compreso spostamento arredi e riposizionamento, riparazione porta blindata per sostituzione serratura e riparazione citofono è pari a circa € 3.000,00.

Con riferimento a quanto sopra riportato l'importo complessivo dell'esecuzione delle opere comprese quelle relative all'eliminazione delle muffe e riparazione porta blindata e citofono, delle pratiche necessarie da presentare al SUAPE e delle spese tecniche risulta pari a € 17.000,00+ € 3.000,00= € 20.000,00.

QUESITO N° 7

Il bene non è frazionabile e costituisce un lotto singolo.

QUESITO N° 8

L'immobile è pignorato per l'intero.

QUESITO N° 9 e n° 10

L'immobile, di proprietà [REDACTED] è occupato dal [REDACTED]
[REDACTED] che con atto di compravendita, rogito notaio [REDACTED]
[REDACTED], del 02.12.2009 Rep. 96235 Racc. 39743, trascritto a Cagliari il 23.12.2009

R.G. 41707 e R.P. 29177, acquisiva il bene pignorato da [REDACTED]; con sentenza del TAR Sardegna n. 261/2013 (all. 23) si dichiarava la nullità dell'atto di compravendita di cui sopra. Con la stessa sentenza [REDACTED] veniva condannata alla restituzione, in favore del sig. [REDACTED], delle somme pagate a titolo di anticipo del prezzo per la compravendita dell'immobile pignorato oltre a interessi e spese processuali. Inoltre, la stessa sentenza, dichiarava, oltre la nullità del contratto di compravendita, l'annullabilità del contratto collegato di mutuo, stipulato con la Banca di Credito Sardo ora Banca Intesa Sanpaolo, condannando la Banca alla restituzione delle somme già versate dal sig. [REDACTED] a titolo di pagamento delle rate in esecuzione al contratto di mutuo oltre spese, interessi e rivalutazioni.

Il sig. [REDACTED] aveva stabilito la propria residenza come prima casa nell'immobile di cui sopra e tutt'ora ivi risiede pertanto, l'avv. [REDACTED], che lo rappresenta e lo difende, chiedeva in data 10.07.2025, con istanza di autorizzazione di diritto di abitazione e custodia dell'immobile, di autorizzare il sig. [REDACTED] alla custodia dell'immobile nel quale attualmente risiede, nonché a continuare ad abitare l'immobile pignorato, dichiarando la propria disponibilità al pagamento temporaneo di un canone di occupazione. Inoltre chiedeva che venisse sospesa la procedura di rilascio dell'immobile.

In data 22.07.2025 l'Istituto Vendite Giudiziarie, in qualità di Custode Giudiziario, inviava al Giudice dell'Esecuzione e al CTU, a seguito di sopralluogo nel bene pignorato, una relazione (all.27) nella quale rinviava, a seguito del deposito dell'istanza sopraccitata dell'avv. [REDACTED] e in attesa di ricevere disposizioni dal Giudice dell'Esecuzione, le operazioni di rilascio alla data del 18.09.2025. Inoltre riportava i valori di locazione dell'ufficio e del posto auto stabilendo l'indennità di occupazione mensile complessiva determinabile in una cifra ricompresa tra euro 372,50 ed euro 505,50.

In data 24.07.2025 il Giudice dell'Esecuzione, letta la nota del custode, preso atto del rifiuto del creditore a consentire la permanenza nel bene da parte del terzo occupante anche previo pagamento di un'indennità mensile di occupazione, disponeva che ogni determinazione relativa alla liberazione dell'immobile venisse adottata nella successiva udienza del 09.10.2025. Inoltre disponeva che, nelle more, il terzo occupante versasse sul conto della procedura un'indennità di occupazione

mensile pari a euro 373,00 (all.28).

QUESITO N° 11

Sull'immobile non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 12

Il bene pignorato non è gravato da censo o uso civico e il diritto sul bene pignorato è la proprietà che non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 13

Per la valutazione del bene si è fatto riferimento, per quanto possibile, agli standard di stima internazionali (IVS) secondo i quali *“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato. Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come *“il più probabile”*, cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi: il valore cui si è approdati è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione. Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di: compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella *“prima”* asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere. Ma deve comunque essere evidenziato che trattasi del *“più probabile”* valore di mercato a sottolineare l'alea di incertezza non trascurabile che il valore di vendita possa essere uguale al valore di mercato in precedenza stimato. Il principio dell'Ordinarietà.

Nella determinazione del valore di mercato ci si deve attenere al principio

dell'ordinarietà: si tratta cioè di considerare fatti, circostanze, condizioni, persone e ipotesi ordinarie: non si devono cioè valutare circostanze eccezionali temporanee ma quelle condizioni che si verificano normalmente e continuativamente. Il bene economico oggetto di stima deve essere considerato e studiato, non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali e continuative. Ne consegue, pertanto, che l'aggettivo «ordinario» riferito al prezzo, o al costo di produzione, al profitto o allo stesso imprenditore assume, nell'ambito della disciplina estimativa, il significato statistico di «più frequente».

Il principio dell'Unicità.

Un altro principio da evidenziare è quello dell'unicità del bene: ogni bene oggetto di stima è unico. Ciò significa che il valore previsto, determinato mediante il confronto con altri beni, è sempre e solo prossimo al valore non potendo definire il valore di mercato. Tanto più il bene avrà requisiti di unicità tanto maggiore sarà la difficoltà ad individuare il valore di mercato. L'attività estimativa pertanto ha la sua ragion d'essere nella ricerca del più probabile valore del bene senza che ciò garantisca che il prezzo al quale sarà scambiato coinciderà con la sua previsione: il prezzo appartiene alla sfera economica mentre il valore appartiene alla sfera dei giudizi. Si è fatto inoltre riferimento alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Il giudizio di stima in rapporto alle dimensioni.

Le dimensioni complessive o la quantità di un bene economico oggetto di stima finiscono col condizionare senza dubbio il giudizio di valore unitario che si intende esprimere: in generale all'aumentare della quantità si riduce il costo unitario di produzione e, conseguentemente, l'offerente ha interesse a ridurre il prezzo unitario allo scopo di rientrare al più presto e con minori rischi, dell'intero capitale impiegato. In secondo luogo cresce anche l'ammontare finanziario che occorrerà per l'acquisto e, inevitabilmente, si riduce il numero di coloro che possono accedere a tale importo di spesa. In alcuni casi si verifica che dallo schema classico monopolistico (un venditore - molti acquirenti) si passa allo schema di monopolio bilaterale (un offerente - un acquirente) in cui chi chiede di comprare ha di certo maggiori possibilità di ridurre a suo favore il prezzo d'offerta. Nell'ambito delle

valutazioni operate si è tenuto conto di tale aspetto data la particolarità di alcuni dei beni ed il loro valore complessivo.

L'analisi del contesto storico.

Come detto però le valutazioni devono essere operate con riferimento all'attuale periodo storico e per la maggior parte dei beni in un'area geografica della Sardegna (Quartu Sant'Elena): ciò, in questi casi, determina l'impossibilità di applicare rigorosamente le metodologie estimative previste dall'IVS quali il Market Comparison Approach, non potendo determinare atti di vendita per beni simili. In generale infatti il confronto viene operato sulla base della comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e più propriamente sulla base di parametri quali quelli:

- di natura fisica e geometrica: quali la superficie a mq per il residenziale, l'ubicazione nel contesto cittadino, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base;
- di natura merceologica e tecnologica: i materiali impiegati nella costruzione, le finiture, le soluzioni tecnologiche utilizzate per le strutture e gli impianti, grado di utilità, stato di manutenzione;
- di natura economica e produttiva: le destinazioni d'uso, gli indici di edificabilità, vincoli conseguenti alla locazione. Si opera poi il confronto sulla base della scala dei prezzi storici di mercato in epoca non molto remota alla data di valutazione. Come detto, nella maggior parte dei casi la presente valutazione non trova un mercato vivace che consenta la costruzione della scala dei prezzi cui fare riferimento per le caratteristiche dei beni.

Per tale motivo si è deciso di operare, adottando come detto, il criterio di stima sintetico comparativo in base ai valori di mercato e agli usi locali con riferimento ad un mercato "medio". In relazione a ciò la sottoscritta ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda e offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari, banche dati, consulente immobiliare edito da Il Sole 24 Ore e banca dati OMI.

Si precisa infine che il valore del bene è stato determinato considerando una

riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene che dovrà essere venduto.

Come detto nella premessa, per la determinazione del più probabile valore del bene, la sottoscritta ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato e agli usi locali.

Il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie commerciale, data dalla somma della superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali secondo le Norme UNI 10750/2005 – UNI EN 15733/2011, e dalle quote percentuali relative alle superfici delle pertinenze che in questo caso sono rappresentate dal balcone, dal patio e dal cortile (superfici non residenziali) oltre al posto auto scoperto (per la valutazione si considera l'unità immobiliare post lavori per la presentazione dell'accertamento di conformità).

Superfici nette (mq)	
Piano terra (stato post lavori-accertamento di conformità)	
Ingresso/Soggiorno	16.50
Disimpegno	2.18
Bagno	3.76
Vano letto	12.24
Superficie netta totale (mq)	34,68
Superficie commerciale escluse pertinenze	42,17
Superfici non residenziali	
Balcone	4.85
Ingresso esterno coperto	6.09
Cortile	3.10
Patio	8.25
Posto auto scoperto	13.00

Per quanto riguarda il coefficiente di ragguaglio da utilizzare per le pertinenze si fa riferimento a quanto riportato nel “*Manuale della banca dati quotazioni OMI-allegato 5-Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*”.

Pertinenze del bene pignorato.

Nella tabella si riportano i coefficienti di ragguaglio e le superfici commerciali relative alle pertinenze

Pertinenza	Sup.	Coeff. ragg.	Sup. comm.le (mq)
Balcone	4.85	0,50	2.43
Ingresso esterno coperto	6.09	0,35	2.13
Cortile	3.10	0.15	0.47
Patio	8.25	0.35	2.89
Posto auto scoperto	13.00	0.35	4.55
Superficie commerciale pertinenze (mq)			12.47

La superficie lorda coperta dell'unità immobiliare è pari a 42.17 m²

La superficie commerciale dell'immobile (successiva alla regolarizzazione con l'accertamento di conformità) è pari a $42.17+12.47=54.64\text{m}^2$ arrotondato a 55,00m².

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di unità immobiliari di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nel Comune di Quartu Sant'Elena, con grado di finitura simile, oscilla intorno a 1.300 €/m². Si è considerato un importo medio della valutazione OMI che corrisponde al prezzo di mercato di immobili con caratteristiche simili in quanto si è tenuto conto di alcune criticità dovute all'orientamento e delle opere da realizzarsi per l'utilizzo del bene.

Il valore dell'immobile (come da sopralluogo del CTU e opere) risulta:

$$55,00 \text{ m}^2 \times 1.300,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 71.500,00$$

Sottraendo:

l'importo complessivo dell'esecuzione delle opere comprese quelle relative all'eliminazione delle muffe e riparazione porta blindata e citofono, delle pratiche necessarie da presentare al SUAPE e delle spese tecniche risulta pari a € 17.000,00+ € 3.000,00= € 20.000,00 (rif. quesito n.6).

il valore dell'immobile sarà:

$$71.500,00 - (17.000,00+3.000,00)=71.500,00-20.000=51.500,00$$

valore dell'immobile con decurtazioni (lavorazioni per rimozioni e posa infissi, pratica per accertamento di conformità, agibilità, accatastamento, DiRi impianti e spese tecniche oltre a lavori per eliminazione muffe, riparazione porta blindata e citofono)

€ 51.500,00

valore di mercato con riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene, si applica una riduzione del 10%

€ 51.500,00- 51.500,00x0,10=46.350,00 euro

QUESITO N° 14

Le spese di gestione del bene sono quelle relative alla normale manutenzione ordinaria di un'unità immobiliare quantificabili in circa € 500,00 annui.

Alla data del sopralluogo lo stato di manutenzione è discreto, vi è tuttavia la necessità di effettuare alcuni interventi di manutenzione. In particolare, nel vano adiacente al bagno, attualmente adibito a vano letto, è necessario effettuare lavori di risanamento delle pareti a causa della presenza di tracce di muffa.

Si rende inoltre necessario procedere alla manutenzione della porta blindata e del citofono entrambi non funzionanti.

Dalle informazioni ottenute dall'amministratore geom. [REDACTED], riferite verbalmente, non sono presenti debiti nei confronti del condominio da parte dell'esecutato. Al momento l'occupante/ex proprietario si sta facendo carico delle spese condominiali.

QUESITO N° 15

Il CTU ha predisposto la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e agli altri dati necessari alla procedura (all.11).

INVIO ELABORATO PERITALE ALLE PARTI

In data 19 aprile 2026 il CTU ha inviato la propria relazione e gli allegati in essa citati:

al creditore procedente ([REDACTED] con sede in Torino), rappresentato [REDACTED] del Foro di Cagliari, all'indirizzo di posta elettronica certificata [REDACTED]

-al Custode Giudiziario all'indirizzo di posta elettronica certificata giustizia.ivgcagliari@pec.it

- al debitore [REDACTED] al seguente indirizzo di posta elettronica certificata [REDACTED]

- all' [REDACTED]

- al creditore intervenuto [REDACTED]

- al creditore intervenuto [REDACTED]

- al creditore intervenuto [REDACTED]

ALLEGATI

Si producono quale parte integrante della relazione:

All.1 Atto di pignoramento immobiliare (documentazione acquisita dal Tribunale);

All.2 Nota di trascrizione verbale di pignoramento (docum. acquis. dal Tribunale);

All.3 Visure catastale storiche per immobile sub.31 sub.22;

All.4 Estratto di mappa;

All.5 Elaborati planimetrici;

All.6 Planimetrie catastali sub.31 sub.22;

All.7 Ricevuta Raccomandata [REDACTED] 02.02.26

All.8 Verbale di sopralluogo del 04/02/2026;

All.9 PEC Amministratore Condominio via Turati n.89 Quarto S.E.

All.10 Planimetria dell'immobile redatta dal CTU;

All.11 Check list;

All.12 Certificato notarile (documentazione acquisita dal Tribunale);

All.13 Ispezione ipotecaria CTU;

All.14 Nota di trascrizione atto di compravendita;

All.15 Nota di trascrizione atto di compravendita sub31 e sub22;

All.16 DiCo impianto elettrico 15.05.2008;

All.17 DiCo impianto, idrico, climatizzazione, gas 12.05.2008;

All.18 Concessione edilizia n.125 del 18.07.2001;

All.19 Relazione allegata alla Concessione;

All.20 TAV. 3 Piante allegate alla Concessione;

All.21 TAV. 4 Piante arredate allegate alla Concessione;

All.22 Concessione in sanatoria annullata;

All.23 SENTENZA T.A.R. N° 00261 _2013;

All.24 SENTENZA T.A.R. N° 00894 _2019;

All.25 TAVOLA N. 01_TIMBRATA;

All.26 TAVOLA N. 02_TIMBRATA;

All.27 Relazione IVG richiesta dal GE;

All.28 Disposizioni del GE per liberazione immobile;

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 45 pagine e corredata dagli allegati precedentemente elencati.

Cagliari, 19 aprile 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Silvia Carta