



depositare la Consulenza Tecnica d'Ufficio.

L'incarico conferito è il seguente.

**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. 56, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativa all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.*

**2.b.** *Predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.*

**2.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'art. 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.

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

**2.e.** *Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore 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 semplice 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste

*dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R.380/2001, le eventuali violazioni dai altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità 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 di rilascio  
fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il  
rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti).*

**10.** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex  
coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di  
assegnazione della casa coniugale.*

**11.** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.*

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

**13.** *Determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e la correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di 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 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 risposta ai quesiti*

Il Giudice delle esecuzioni ha disposto inoltre.

**a)** *Restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.*

**b)** *Allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

**c)** *Allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la*

*documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

*d) Invi a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti, ed intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.*

*e) Invi telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati.*

*f) Segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

*g) Formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.*

## 2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di evadere l'incarico ricevuto, effettuata una disamina del fascicolo, e predisponendomi ad effettuare le ricerche presso l'U.T.E. e la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari per la redazione del ventennale, ho proceduto come di seguito indicato.

➤ Il 5 aprile 2024 inviavo al Sig. [REDACTED], con Raccomandata A/R N° 15375491387-6, l'informativa per il debitore.

➤ Il giorno 8 aprile 2024 accettavo l'incarico in qualità di CTU e prestavo giuramento.

➤ La raccomandata non veniva ritirata e mi veniva quindi restituita dal servizio postale per compiuta giacenza.

➤ Il 29 agosto 2024 inviavo tramite PEC all'Ufficio protocollo del Comune di Uta la richiesta di accesso agli atti presso gli uffici dell'Edilizia Privata e del Condono, Protocollo 16178.

➤ Il giorno 17 ottobre 2024 il Comune di Uta mi inviava la documentazione richiesta.

➤ Il 5 dicembre 2024 chiedevo al Sig. Giudice una proroga di 120 giorni dei termini per il deposito della CTU.



➤ Il 6 febbraio il Comune di Uta mi inviava il certificato di sato civile del Sig. [REDACTED] (Allegato 3).

➤ Dopo innumerevoli tentativi di avere con lui un contatto, per le vie brevi, riuscivo a concordare con il signor [REDACTED] l'accesso ai luoghi per il giorno 7 febbraio 2025.

➤ Il giorno 7 febbraio 2025, coadiuvato dal Geom. Danilo Sanna, mio collaboratore, mi sono recato presso l'immobile oggetto della presente procedura per effettuare il rilievo del medesimo. Di tale sopralluogo è stato redatto un Verbale, sottoscritto dai presenti (Allegato 1).

➤ Il 10 febbraio 2025 inviavo tramite PEC ai creditori la presente relazione peritale; inviavo quindi al Sig. [REDACTED] la stessa e i relativi allegati, in forma cartacea e su supporto informatico, tramite raccomandata A/R.

➤ Il 10 febbraio 2025 depositavo telematicamente la presente relazione peritale e i relativi allegati.



### 3. INVIO INFORMATIVA ALL'ESECUTATO

*“Provveda – prima di tutto – a inviare all’esecutato l’informativa per il debitore, predisposta da quest’Ufficio.”*

Il 5 aprile 2024 inviavo al Sig. [REDACTED], con Raccomandata A/R N° 15375491387-6, l’informativa per il debitore.

La raccomandata non veniva ritirata e mi veniva quindi restituita dal servizio postale per compiuta giacenza



#### 4. FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI I DATI

**QUESITO 1:** *invio all'esecutato dell'informativa per il debitore.*

Il 5 aprile 2024 inviavo al Sig. [REDACTED], con Raccomandata A/R N° 15375491387-6, l'informativa per il debitore. La raccomandata non veniva ritirata e mi veniva quindi restituita dal servizio postale per compiuta giacenza

**QUESITO 2a:** *verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c..*

Verifica effettuata con esito positivo.

**QUESITO 2b:** *predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.*

L'elenco predisposto indica in maniera chiara ed analitica la continuità delle iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio.

**QUESITO 2c:** *acquisizione delle mappe censuarie e dei certificati di destinazione urbanistica.*

La documentazione catastale acquisita (visure storiche e planimetrie catastali) consentono la corretta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, immobili censiti nel N.C.E.U. del Comune di Uta (Allegato 2).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per tale motivo non è stato acquisito alcun certificato di destinazione urbanistica.

**QUESITO 2d: *acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale.***

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sono stati acquisiti tutti i documenti (atti di compravendita ed ispezioni ipotecarie) che consentono di dimostrare la provenienza ultraventennale dei beni pignorati, nei confronti dei quali non si hanno acquisti mortis causa non trascritti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**QUESITO 2e: *verifica del deposito del certificato di stato civile dell'esecutato.***

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Non risulta depositato il certificato di stato civile del Sig. [REDACTED]. Copia del documento è stata fornita al CTU dal Comune di Uta (Allegato 3).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**QUESITO 3: *descrizione dettagliata dell'immobile pignorato.***

Effettuata secondo le modalità richieste dal quesito a seguito di accesso del 7 febbraio 2025, come da verbale di sopralluogo (Allegato 1).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**QUESITO 4: *conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.***

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Effettuata con esito positivo, senza evidenza di difformità.

**QUESITO 5: *accatastamento di fabbricati non accatastati o solo identificati d'ufficio dal Catasto.***

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente accatastati anche se sono presenti alcune lievi differenze dimensionali differenze tra lo stato rilevato in occasione del sopralluogo del 7 febbraio 2025 e la planimetria agli atti.

**QUESITO 6.1: *utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.***

Per il Piano Urbanistico Comunale di Uta l'immobile oggetto di perizia si trova in Zona Pz – Piano di Zona Approvato.

Inoltre per quanto riguarda il P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), ricade nella Mappa del Danno potenziale in Zona D/4 - danno potenzialmente molto elevato; nella Mappa del Pericolo idraulico in zona Hi4 - disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata e nella Mappa del rischio idraulico in zona Ri4 – rischio idraulico molto elevato.

**QUESITO 6.2: *conformità dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza della dichiarazione di agibilità.***

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati sulla scorta della Concessione Edilizia N° 70 del 21 luglio 1996 rilasciata dal Comune di Uta.

**QUESITO 7: vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.**

Il bene pignorato non può essere venduto in più lotti.

**QUESITO 8: se immobile è pignorato solo pro quota, indicazione dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante.**

Il bene pignorato identificato al Foglio 1, particella 689, Subalterno 8, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4<sup>o</sup> vani, Superficie catastale totale 62 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 58 mq è intestato per l'intero al signor

██████████.

**QUESITO 9: verifica se l'immobile è libero oppure occupato dal debitore e suoi familiari.**

Il bene oggetto di perizia costituisce domicilio e residenza per il Sig. ██████████, per la sua compagna, la signora ██████████ e per i loro ██████████ figli minori di ██████████ come da lui stesso dichiarato nel corso del sopraluogo del 7 febbraio 2025 (Allegato 1).

**QUESITO 10: qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**

//

**QUESITO 11: indicazione dell'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.**

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**QUESITO 12: verifica se il bene pignorato sia gravato 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.**

La verifica ha condotto ad una risposta negativa al quesito, in relazione agli immobili pignorati.

**QUESITO 13: determinazione del valore dell'immobile.**

È stata esaminata la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili e confrontabili con il bene da stimare, per ubicazione, dimensione, adeguatezza degli impianti, ricercatezza delle finiture, il tutto allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita, utilizzando come criterio la stima a "Valore di mercato"

La stima è stata effettuata sulla base della valutazione dello stato dei luoghi alla luce di quanto evidenziato durante il sopralluogo, considerando anche i valori riportati nella "Banca

dati delle quotazioni immobiliari” aggiornati al I semestre 2021 a cura dell’“Agenzia delle Entrate”. La conseguente analisi ha condotto a determinare per l’immobile pignorato, con riferimento alla superficie commerciale, un valore di mercato pari a Euro 74,000 (settantaquattromila/00).

**QUESITO 14: *acquisizione informazioni sull’importo annuo delle spese fisse e di manutenzione.***

Il signor ██████████ nel corso del sopralluogo del 7 febbraio 2025, ha dichiarato che non è costituito un condominio.

Non esistono quindi debiti condominiali.

**QUESITO 15: *predisposizione check list e foglio riassuntivo di tutti i dati.***

Entrambi i documenti sono stati predisposti.

Cagliari 10 febbraio 2025



*Paolo Cucciari*

## 5. RISPOSTA AL QUESITO 2a

*“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 relativa all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.”*

Dall’esame della documentazione (visure catastali, certificati delle iscrizioni e trascrizioni sull’immobile in oggetto relative ai venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento), è emersa la completezza della documentazione di cui all’art. 567 comma 2 del c.p.c.

## 6. RISPOSTA AL QUESITO 2b

*“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.”*

Sono stati acquisiti tutti i documenti (atti di compravendita ed ispezioni ipotecarie) che consentono di dimostrare la provenienza ultraventennale dei beni pignorati, nei confronti dei quali non si hanno acquisti mortis causa non trascritti.

### 6.1. QUADRO SINOTTICO DELLA SITUAZIONE CATASTALE

#### 6.1.1. Catasto Urbano: Comune di Uta Sez. / - Foglio 1,

**Mappale 689, Subalterno 8**

##### 6.1.1.1. Mappale 689, Subalterno 8

Variazione del 09 novembre 2015

Causale: Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati classamento: Cat **A/3**, Classe **3**, Vani **4,0**

Superficie totale **m<sup>2</sup> 62,00** – Superficie escluse aree esterne **m<sup>2</sup> 58,00**



Rendita catastale **227,24 €**

*Ubicazione: Via Stazione Piano T e 1°*

*Annotazioni: classamento e rendita validati.*

### **6.1.1.2. Mappale 689, Subalterno 8**

Costituzione del 24 dicembre 1997

Causale: Costituzione U.I.U.



Dati classamento: Cat. **A/3**, Classe **3**, vani **4,0**



Rendita catastale **227,24 €**

*Ubicazione: Via Stazione Piano T e 1°*

*Annotazioni: classamento e rendita validati.*



### **6.1.1.3. Catasto Terreni: Comune di Uta Sez. / - Foglio1**

**Mappale 689 (ex 235).**



Tipo mappale per accatastamento nuova costruzione del  
05/10/1996 Pratica 369213/96 N° 4974/97 (N° 309178.1/1996);



Edificazione fabbricato urbano su particella N,C.T Foglio 1

Mappale 235



## **6.2. QUADRO SINOTTICO DELLE TRASCRIZIONI A**

### **FAVORE/CONTRO**



**Immibile comune di Uta Foglio 1 Mappale 689 8**



**6.2.1. TRASCRIZIONE del 22 giugno 1999**

Registro Particolare 11718 Registro Generale 17600

Pubblico ufficiale **BASSI ERNESTO QUINTO**





Repertorio 78818 del 10 giugno 1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**6.2.2.** TRASCRIZIONE del 22 giugno 1999

Registro Particolare 11719 Registro Generale 17601

Pubblico ufficiale BASSI ERNESTO QUINTO

Repertorio 78818 del 10 giugno 1999



ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A

TITOLO GRATUITO

**6.2.3.** TRASCRIZIONE del 12 marzo 2008

Registro Particolare 6030 Registro Generale 8860

Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO

Repertorio 518722/36435 del 06 marzo /2008



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**6.2.4.** ISCRIZIONE del 12/ marzo 2008

Registro Particolare 1581 Registro Generale 8861

Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO

Repertorio 518723/36436 del 06 marzo 2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A



GARANZIA DI MUTUO

**6.2.5.** TRASCRIZIONE del 18/ novembre 2016

Registro Particolare 24520 Registro Generale 32267



Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI

Repertorio 5490/2016 del 08 ottobre 2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

**6.2.6. TRASCRIZIONE del 26 ottobre 2023**

Registro Particolare 26425 Registro Generale 34959

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. APPELLO DI  
CAGLIARI Repertorio 3987 del 29 settembre 2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

**6.3. QUADRO SINOTTICO DELLE TRASCRIZIONI A  
FAVORE/CONTRO RELATIVE AL FOGLIO 1  
MAPPALE 689 SUBALTERNO 8**

**6.3.1. Trascrizione del 22 giugno 1999 presentazione N° 97**

Registro particolare N° 11718 Registro Generale N° 17600

Descrizione Atto notarile pubblico

Causale: Compravendita - Atto tra vivi

Data di stipula 10 giugno 1999, numero di repertorio 78818

Notaio BASSI ERNESTO QUINTO

Codice fiscale BSS RST 49B18 H118 N ■ Sede Cagliari (CA)

**6.3.1.1. Soggetto/i a favore:**

Cognome [REDACTED]

nata il 08 novembre 1978 a CAGLIARI (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

**6.3.1.2. Soggetto/i contro:**

Cognome [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di Proprietà per la quota di 1/2

In regime di comunione legale con [REDACTED]

Cognome [REDACTED]

nata [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Diritto di Proprietà per la quota di 1/2

In regime di comunione legale con [REDACTED]

**6.3.1.3. Immobile interessato:**

Comune L521 - UTA (CA)

Catasto Fabbricati - Sezione urbana / - Foglio 1 Particella 689

Subalterno 8

Appartamento – Indirizzo: Via Stazione snc – Piano 1

**6.3.2. Trascrizione** del 22 giugno 1999 presentazione N° 98

Registro particolare N° 11719 Registro Generale N° 17601

Descrizione Atto notarile pubblico

Causale: Atto tra vivi - Costituzione diritti reali a titolo gratuito

Data di stipula 10 giugno 1999, numero di repertorio 78818

Notaio BASSI ERNESTO QUINTO

Codice fiscale BSS RST 49B18 H118 N – Sede Cagliari (CA)

**6.3.2.1. Soggetto/i a favore:**

Cognome [REDACTED]

nata il [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Diritto di Abitazioni per la quota di 1/1

**6.3.2.2. Soggetto/i contro:**

Cognome [REDACTED]

nata il [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Diritto di Abitazione per la quota di 1/1

**6.3.2.3. Immobile interessato:**

Comune L521 - UTA (CA)

Catasto Fabbricati - Sezione urbana - Foglio 1 Particella 689

Subalterno 8

Appartamento – Indirizzo: Via Stazione snc – Piano 1

**6.3.3. Trascrizione del 12 marzo 2008 presentazione N°144**

Registro particolare N° 6030 Registro Generale N° 8860



Descrizione Atto notarile pubblico - Causale: Compravendita -

Atto tra vivi

Data di stipula 06 marzo 2008, numero di repertorio  
518722/36435



Notaio LORIGA VITTORIO

Codice fiscale LRG VTR 43E14 D200 Y – Sede Cagliari (CA)



**6.3.3.1. Soggetto/i a favore:**

Cognome [REDACTED]

nato il [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]



Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

**Soggetto/i contro:**



Cognome [REDACTED]

nata il [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]



Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

**6.3.3.2. Immobile interessato:**

Comune L521 - UTA (CA)



Catasto Fabbricati - Sezione urbana - Foglio 1 Particella 689  
Subalterno 8

A3 - Abitazione di tipo economico consistenza vani 4,00

Indirizzo: Via Stazione snc – Piano T/1



**6.3.4. Iscrizione del 12 marzo 2008 presentazione N°145**

Registro particolare N° 8861 Registro Generale N° 1581

Descrizione Atto notarile pubblico

Causale: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo

Data di stipula 06 marzo 2008, numero di repertorio  
518723/36436

Notaio LORIGA VITTORIO

Codice fiscale LRG VTR 43E14 D200 Y – Sede Cagliari (CA)

**6.3.4.1. Soggetto/i a favore:**

Denominazione o ragione sociale

██████████

Codice fiscale

Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

**6.3.4.2. Soggetto/i contro:**

Cognome

██

Codice fiscale

Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

**6.3.4.3. Immobile interessato:**

Comune L521 - UTA (CA)

Catasto Fabbricati - Sezione urbana - Foglio 1 Particella 689

Subalterno 8



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A3 - Abitazione di tipo economico consistenza vani 4,00

Indirizzo: Via Stazione snc – Piano T/1

**6.3.5. Trascrizione** del 18 novembre 2016 presentazione N°1

Registro particolare N° 32267 Registro Generale N° 24520

Descrizione Atto giudiziario

Causale: Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento

ASTE  
GIUDIZIARIE®

immobili

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Data di stipula 08 ottobre 2016, numero di repertorio

5490/2016

UNEP Corte d'Appello di Cagliari

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Codice fiscale 92110450928 – Sede Cagliari (CA)

**6.3.5.1. Soggetto/i a favore:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cod. fiscale [REDACTED]

Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

**6.3.5.2. Soggetto/i contro:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cognome [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Codice fiscale [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

**6.3.5.3. Immobile interessato:**

Comune L521 - UTA (CA)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Catasto Fabbricati - Sezione urbana - Foglio 1 Particella 689

Subalterno 8

A3 - Abitazione di tipo economico consistenza vani 4,00

Indirizzo: Via Stazione snc - Piano T/1

**SEZIONE D:**

Si precisa che la

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Procura per Atto del 30 novembre 2015

Rep. 12541 Racc. 6530

Notaio Carlo Marchetti di Milano

**6.3.6. Trascrizione** del 26 ottobre 2023 presentazione N° 53

Registro particolare N° 8861 Registro Generale N° 1581

Descrizione Atto giudiziario

Causale: Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento  
immobili

Data di stipula 08 ottobre 2016, numero di repertorio

5490/2016

Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari

Codice fiscale 92110450928 – Sede Cagliari (CA)

**6.3.6.1. Soggetto/i a favore:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

**6.3.6.2. Soggetto/i contro:**

Cognome [REDACTED]

nato il [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

**Immobile interessato:**

Comune L521 - UTA (CA)

Catasto Fabbricati - Sezione urbana - Foglio 1 Particella 689

Subalterno 8

A3 - Abitazione di tipo economico consistenza vani 4,00

Indirizzo: Via Stazione snc – Piano T/1

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## 7. RISPOSTA AL QUESITO 2c

*“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’art. 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.”*

Sono allegate alla presente Relazione peritale le Planimetrie Catastali e le Visura Storiche dell’immobile così come segue identificato (Allegato 2).

Foglio 1, particella 689, Subalterno 8, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 62 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 58 mq è intestato per l’intero al signor [REDACTED]

## 8. RISPOSTA AL QUESITO 2d

*“Acquisisca l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.”*

**Trascrizione** del 22 giugno 1999 presentazione N° 98

Registro particolare N° 11719 Registro Generale N° 17601

Descrizione Atto notarile pubblico

Causale: Atto tra vivi - Costituzione diritti reali a titolo gratuito

Data di stipula 10 giugno 1999, numero di repertorio 78818

Notaio BASSI ERNESTO QUINTO

Codice fiscale BSS RST 49B18 H118 N – Sede Cagliari (CA)

### **Soggetto/i a favore:**

Cognome [REDACTED]

nata il [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Diritto di Abitazioni per la quota di 1/1

### **Soggetto/i contro:**

Cognome [REDACTED]

nata il [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Diritto di Abitazione per la quota di 1/1





**Immobile interessato:**

Comune L521 - UTA (CA)

Catasto Fabbricati - Sezione urbana - Foglio 1 Particella 689

Subalterno 8

Appartamento – Indirizzo: Via Stazione snc – Piano 1



## 9. RISPOSTA AL QUESITO 2e

*“Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell’executato; in difetto, proceda all’immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell’executato 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’executato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l’esperto indicherà tale circostanza al creditore ed al G.E.”*

Non è presente negli atti il Certificato di stato civile del Sig.

██████████

Su mia richiesta il Comune di Uta, mi inviava via Pec il documento il giorno 6 febbraio 2025 (Allegato 3).

## 10. RISPOSTA AL QUESITO 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.)”*

Lo stato attuale è stato rilevato nel corso del sopralluogo del 7 febbraio 2025, nel corso del quale è stato redatto il Verbale che costituisce l'Allegato 1, e sulla scorta di questo sono state realizzate le tavole che costituiscono l'Allegato 4 (Prospetti – Sezione - Planimetrie) e l'Allegato 5 (Rilievo fotografico).

L'immobile pignorato è un appartamento al Primo Piano di un fabbricato plurifamiliare di due piani in totale, nella Via Stazione, al numero civico 77a, nel comune di Uta in provincia di Cagliari.

Il paese di Uta, nel Campidano di Cagliari, si trova a circa 20 Km dal capoluogo ed è facilmente raggiungibile dalla S.S. 130.

Lo stesso paese è facilmente raggiungibile grazie al collegamento ferroviario delle Ferrovie dello Stato, alla Stazione

Uta – Villaspeciosa, lungo la tratta Cagliari- Decimomannu –  
Iglesias, o tramite le autolinee ARST

Il fabbricato si trova nella Via Stazione, che costituisce uno  
degli ingressi principali al paese per chi arriva dalla S.S. 130, o  
appunto dalla stazione delle FF.SS.

Tramite un cancello carrabile dotato di citofono (fuori  
servizio), si entra nel piazzale comune pavimentato con un  
battuto in cemento; da questo si accede tramite un portoncino in  
alluminio e vetro dotato di citofono (anche questo fuori servizio)  
al vano scala che serve tutti e quattro gli appartamenti al Piano  
Primo, mentre quelli al Piano Terra godono di un ingresso  
autonomo per ciascuno.

Le scale sono pavimentate in gres ceramico nei pianerottoli  
ma con gradini e bordi in granito, sono completate da una  
ringhiera metallica.

Dal piazzale comune si ha accesso anche al posto auto sotto  
pilotis che costituisce una pertinenza dell'abitazione.

La struttura portante è mista, costituita da elementi in c.a. e  
muratura di mattoni del tipo muroblocco pesante e i solai sono in  
laterocemento e copertura a due falde.

I tramezzi, dello spessore finito di 10 cm sono realizzati con  
laterizi forati.

I rivestimenti interni ed esterni sono realizzati con intonaci a base di cemento, tinteggiati con vernici sintetiche.

I pavimenti, i battiscopa e i placcaggi sono in gres ceramico e gli infissi, interni ed esterni sono in legno.

La climatizzazione è garantita da un impianto aria acqua con pompa di calore esterna, che tramite una canalizzazione ospitata nel controsoffitto del disimpegno, raggiunge tutte le stanze tramite delle bocchette situate sopra le porte.

L'acqua sanitaria invece è fornita tramite un boiler elettrico.

L'abitazione è collegata alla rete di distribuzione elettrica, alla rete idrica Abbanoa e scarica i reflui nella rete fognaria condominiale.

Mentre lo stato di conservazione del fabbricato in generale è abbastanza buono, altrettanto non può dirsi dell'appartamento oggetto della presente perizia.

Infatti sono presenti numerose macchie di umidità che fanno pensare ad un'urgente sistemazione dell'impermeabilizzazione.

### **10.1. Ingresso – Soggiorno – Angolo cottura**

Ha una superficie calpestabile di 14,96 mq, si affaccia sul balcone esposto a Sud Est, attualmente chiuso abusivamente, con una finestra e con una portafinestra.

Essendo la copertura dell'edificio a falda, l'altezza varia da 2,31 m e 2,60 m.

### 10.2. Balcone sul Soggiorno

Ha una superficie calpestabile di 6,28 mq e si affaccia a Sud Est.

Abusivamente è stata montata una struttura in alluminio con vetri scorrevoli che rende l'abitazione non a norma per quanto riguarda l'abitabilità.

### 10.3. Disimpegno

Ha una superficie calpestabile di 3,67 mq, è privo di finestre e mette in comunicazione tutti gli ambienti dell'appartamento.

L'altezza di questo ambiente è di 2,30 m a causa della presenza del controsoffitto che ospita la canalizzazione dell'impianto di climatizzazione.

### 10.4. Ripostiglio

Ha una superficie calpestabile di 2,87 mq ed è privo di finestre.

L'altezza di questo ambiente varia da 3,60 m a 3,25 m.

### 10.5. Camera matrimoniale

Ha una superficie calpestabile di 13,22 mq, si affaccia con una finestra verso Sud Ovest.

L'altezza di questo ambiente varia da 3,60 m a 2,90 m.





### **10.6. Camera bambini**

Ha una superficie calpestabile di 9,04 mq, si affaccia sul balcone esposto a Sud Ovest con una finestra.

L'altezza di questo ambiente varia da 2,89 m a 2,31 m.

### **10.7. Balcone sul Camera bambini**

Ha una superficie calpestabile di 4,14 mq e si affaccia a Sud Ovest.

### **10.8. Bagno**

Ha una superficie calpestabile di 6,61 mq, si affaccia con una finestra verso Sud Est; è dotato di doccia, vaso, bidet e lavabo e placcato fino ad un'altezza di 2,30 m.

L'altezza di questo ambiente varia da 2,89 m a 2,31 m.

### **10.9. Posto auto sotto pilotis**

Ha una superficie netta di 13,00 mq anche se l'uso è piuttosto scomodo a causa dei pilastri laterali



## 11. RISPOSTA AL QUESITO 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.”*

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

## 12. RISPOSTA AL QUESITO 5

*“Proceda – prima di tutto – all’accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d’ufficio dal catasto (cosiddetti 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 semplice difformità.”*

L’immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente accatastato, i dati inerenti la ditta intestataria sono completi e corrispondenti all’atto di compravendita anche se sono presenti alcune lievi differenze dimensionali differenze tra lo stato rilevato in occasione del sopraluogo del 7 febbraio 2025 e la planimetria agli atti.

### 13. RISPOSTA AL QUESITO 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli*

*immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R.380/2001, le eventuali violazioni dai altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità il 2 per cento delle misure progettuali.”*

### **13.1. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Per il Piano Urbanistico Comunale di Uta l'immobile oggetto di perizia si trova in Zona Pz – Piano di Zona Approvato.

Inoltre per quanto riguarda il P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), ricade nella Mappa del Danno potenziale in Zona D/4 - danno potenzialmente molto elevato; nella Mappa del Pericolo idraulico in zona Hi4 - disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata e nella Mappa del rischio idraulico in zona Ri4 – rischio idraulico molto elevato.

### **13.2. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati sulla scorta Concessione Edilizia N° 70 del 21 luglio 1996 rilasciata dal Comune di Uta (Allegato 6).

### **13.3. DIFFORMITÀ**

Alla luce di quanto emerso nel corso del rilievo del 7 febbraio 2025, esistono le seguenti difformità tra lo stato autorizzato e quello rilevato.

#### **33.3.1. Chiusura con vetrata del balcone sulla cucina**

Il balcone sulla cucina è stato chiuso abusivamente con una vetrata con struttura in alluminio.

Questa dovrà essere rimossa in quanto gli ambienti, in particolar modo la cucina, non possono affacciarsi su un altro ambiente chiuso, quale risulta il balcone dotato di infissi.

#### **13.4. SPESE TECNICHE PER RIPORTARE IL BENE ALLA SITUAZIONE AUTORIZZATA**

Si valutano forfettariamente le spese tecniche per risolvere le criticità di cui al Punto 13.3.1. pari a Euro 2.500,00.

### **13.5. ABITABILITÀ**

L'accesso agli atti presso il Comune di Uta - Ufficio Edilizia ed Urbanistica ha consentito al sottoscritto di verificare che per l'immobile oggetto di pignoramento non esiste la Dichiarazione di Abitabilità, che quindi dovrà essere ottenuta, con i costi qui di seguito elencati.



### 33.4.1. Procedura e ottenere l'Abitabilità

Allo stato attuale, ai sensi art. 24 D.P.R. 380/2001 “Testo unico dell’edilizia” ed art. 38 L.R. 24/2016, l’agibilità consiste in una “Dichiarazione di Agibilità” congiunta del proprietario dell’immobile e del tecnico incaricato, ciascuno per le proprie competenze.

Per quanto concerne il proprietario, esso deve dichiarare la proprietà dell’immobile sulla base del titolo di provenienza, dati catastali immobile e di aver verificato l’esistenza di una serie di dichiarazioni e certificazioni.

Il professionista incaricato deve invece dichiarare la conformità urbanistica dell’immobile (ossia l’inesistenza di abusi edilizi) in relazione ai titoli abilitativi per esso rilasciati, la salubrità degli ambienti, l’idoneità statica delle strutture, la conformità catastale, ecc.

Tutte queste dichiarazioni vengono riportate all’interno di uno specifico modulo denominato “AGIBILITA” che, debitamente compilato e firmato digitalmente dal tecnico incaricato, deve essere inserito nel portale della Regione Sardegna, unitamente alla documentazione di seguito elencata, anche essa firmata digitalmente dal tecnico.

Al momento dell'inserimento della pratica digitale, il portale SUAPE SARDEGNA rilascia un modulo di riepilogo che, unitamente a tutta la documentazione cartacea trasmessa in formato digitale, costituisce l'agibilità dell'immobile.

Il Comune di Uta prenderà in carica la pratica esaminandola e se non ci sono richieste di integrazioni, la considererà conclusa; in caso contrario rimane in sospeso fino al ricevimento delle integrazioni richieste. Naturalmente se proprietario e/o tecnico incaricato dichiarano il falso, l'Agibilità viene meno in un qualsiasi momento.

La documentazione da presentare per l'immobile in oggetto è la seguente.

- Modulo "AGIBILITA'": da compilare e trasmettere da tecnico incaricato. In base alla propria esperienza professionale.

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 1.000,00, corrispondenti ad Euro 1.268,80 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

- Attestazione versamento diritti di segreteria.

Stimati in Euro 55,00, a cui aggiungere Euro 77,00 quale sanzione amministrativa ai sensi art. 24 D.P.R. 380/2001, per un totale di Euro 132,00.



Idoneità statica delle strutture: documento non esistente.

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 1.000,00, corrispondenti ad Euro 1.268,80 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

- Conformità catastale: documento da modificare, in quanto è necessario procedere alla variazione catastale.

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 300,00 corrispondenti ad Euro 380,64 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%), ai quali aggiungere ulteriori Euro 50,00 per diritti da versare all'Agenzia delle Entrate al momento della presentazione della pratica.

- Prevenzione incendi: documento non necessario, essendo l'immobile in questione non soggetto al controllo prevenzione incendi non ricadendo in alcun punto dell'elenco allegato al D.P.R. n. 151/2011.

- Contenimento consumi energetici: l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è un documento non esistente.

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 150,00, corrispondenti ad € 190,32 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Impianti tecnologici: documentazione da predisporre.

Nello specifico, poiché l'immobile in oggetto è stato realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008 (che ha sostituito la Legge 46/90) è necessaria la dichiarazione di rispondenza, con tutti gli allegati previsti dalla vigente normativa di settore, sia degli impianti di cui è dotato: elettrico, idrico-fognario e di climatizzazione, che degli impianti installati nelle parti comuni. Il rilascio di tale dichiarazione, da parte di impiantista abilitato, comporta la verifica con strumentazione dei componenti il singolo impianto (ad esempio apertura scatole impianto elettrico per verifica sezione fili, ecc.).

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 300,00 per ogni singolo impianto, corrispondenti ad Euro 366,00 oneri di legge inclusi (IVA al 22%), per un costo complessivo di Euro 1.098,00 oneri di legge inclusi.

Pertanto complessivamente la stima dei costi per la presentazione della "Dichiarazione di Agibilità" sarà la seguente.

Predisposizione Modulo Agibilità: Euro 1.268,80

Diritti di Segreteria: Euro 132,00

Idoneità statica: Euro 1.268,80

Conformità catastale: Euro 430,64

Barriere architettoniche: Euro 1.268,80

ASTE  
GIUDIZIARIE®





APE: Euro 190,32



Impianti tecnologici: Euro 1.098,00

Per un totale di Euro 4.388,56 oneri di legge inclusi.





#### 14. RISPOSTA AL QUESITO 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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale.”*

Il bene pignorato non può essere venduto in più lotti.



## 15. RISPOSTA AL QUESITO 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.”*

Il bene pignorato identificato al Foglio 1, particella 689, Subalterno 8, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 62 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 58 mq è intestato per l'intero al signor



## 16. RISPOSTA AL QUESITO 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 di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti).”*

Il bene oggetto di perizia costituisce domicilio e residenza per il Sig. [REDACTED] per la sua compagna, la signora [REDACTED] e per i loro [REDACTED] figli minori di [REDACTED], come da lui stesso dichiarato nel corso del sopraluogo del 7 febbraio 2025 (Allegato 1).



## 17. RISPOSTA AL QUESITO 10

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

//





## 18. RISPOSTA AL QUESITO 11

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

Sul bene pignorato non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.





## 19. RISPOSTA AL QUESITO 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.”*

Sul bene pignorato non grava alcun censo, livello o uso civico e non vi è stata alcuna affrancazione da tali pesi, pertanto il diritto sul bene del debitore pignorato è proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.



## 20. RISPOSTA AL QUESITO 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 la correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di 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.”*

Nel corso del sopralluogo effettuato il 7 febbraio 2025 si è proceduto ad un accurato rilievo dei luoghi, sulla base del quale sono state elaborate le planimetrie, i prospetti, la sezione che costituiscono gli Allegati 4 e 5.

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili e confrontabili con il bene da stimare, per ubicazione, dimensione, adeguatezza degli impianti, ricercatezza

delle finiture, il tutto allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Molteplici sono comunque gli aspetti economici di un bene e altrettanti sono i criteri di stima, i quali trovano la loro definizione, più o meno nel Valore di Mercato e/o nel Valore di Capitalizzazione, nel Valore di Costo (di costruzione o ricostruzione che sia) e così via.

Tra i vari criteri comunque, la stima a "Valore di mercato" ha il vantaggio di poter meglio illustrare quali possono essere i più probabili orientamenti del mercato.

Sono stati presi in considerazione i valori riportati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" aggiornati al primo semestre 2024 a cura dell'Agenzia delle Entrate, relativi alla tipologia edilizia oggetto di consulenza individuata dai seguenti parametri.

Provincia: Cagliari  
Comune: Uta  
Fascia/Zona: Periferia abitato  
Codice di zona: D1  
Destinazione: Residenziale  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Microzona catastale: 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Stato conservativo:

Normale

Valore di mercato massimo:

1.500,00 Euro/mq

Valore di mercato minimo:

1.050,00 Euro/mq

Riassumendo le considerazioni esposte dal sottoscritto nei paragrafi che precedono, l'immobile in oggetto presenta i seguenti fattori positivi di valutazione:

- buona posizione rispetto alla mobilità verso il capoluogo, sia in macchina che in treno;
- buona distribuzione degli ambienti;
- presenza di un posto auto riservato di proprietà.

Di contro, presenta i seguenti fattori negativi di valutazione:

- non ottima posizione rispetto a tutti i servizi presenti nel centro abitato;
- cattiva posizione per quanto riguarda il Piano di Assetto Idrogeologico;
- non buono stato di manutenzione;
- posto auto scomodo a causa dell'esiguo spazio di manovra laterale;
- manca il Certificato di abitabilità.

Contattati alcuni operatori immobiliari e verificata l'offerta di immobili confrontabili con il nostro sui principali siti, è risultato che il mercato immobiliare residenziale a Uta è

ASTE  
GIUDIZIARIE®



stagnante negli ultimi 4/5 anni e che il valore si aggira da un minimo di 900,00 Euro a un massimo di 1.250,00 Euro.

Pertanto l'insieme delle considerazioni riassunte nei punti precedenti, unitamente alla situazione generale in cui versa il mercato immobiliare locale, porta il sottoscritto ad assumere quale valore di mercato per uno "stato conservativo normale" quello pari ad Euro/mq 1.100,00 (millecento/00 Euro/mq), sensibilmente più alto del valore massimo trovato nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" aggiornati al secondo semestre 2023.

### 20.1. Superficie Lorda

La superficie Lorda è stata calcolata sulla scorta del rilievo fatto il giorno 28 aprile 2022.

Superficie Lorda Appartamento:	66,18 mq
Superficie Lorda Balcone su Cucina:	6,28 mq
Superficie Lorda Balcone su Camera:	4,14 mq
Superficie Lorda Posto auto:	13,00 mq
Superficie Lorda Piazzale comune:	325,00 mq

### 20.2. Superficie commerciale

Applicando i coefficienti di differenziazione per i vari tipi di ambiente, otterremo la Superficie commerciale.

Superficie Commerciale Appartamento =

ASTE  
GIUDIZIARIE®

= 1,00 x 66,18 mq =

66,18 mq

Superficie Commerciale Balcone su Cucina =

= 0,30 x 6,28 mq =

1,88 mq

Superficie Commerciale Balcone su Camera =

= 0,30 x 4,14 mq =

1,24 mq

Superficie Commerciale Posto auto =

= 0,20 x 13,00 mq =

2,60 mq

Superficie Commerciale Piazzale comune =

= 0,005 x 325,00 mq =

1,63 mq

Pertanto il totale delle superfici commerciali sarà pari a

73,531 mq.

### 20.3. Valore

Valore lordo immobile oggetto di consulenza:

73,531 mq x 1.100,00 Euro/mq = 80.884,10 Euro

A detrarre i costi per riportare il bene alla situazione descritta nel progetto approvato e per l'ottenimento del Certificato di abitabilità, qui di seguito elencati e decritti ai Punti 13.4. e 13.5.

Rimozione vetrata del Balcone sul Soggiorno

(Punto 13.4.): Euro 2.500,00

Spese tecniche per ottenere l'Abitabilità

(Punto 13.5.): Euro 4.388,56

**SOMMANO:** Euro 6.888,56



Valore netto provvisorio dell'immobile oggetto di  
consulenza sarà pertanto:

Euro 80.884,10 – Euro 6.888,56 = Euro 73.995,50

**Arrotondato, il valore di stima finale è pari a Euro 74.000,00**

**(Euro settantaquattromila/00).**



## 21.RISPOSTA AL QUESITO 14

*“Acquisisca informazioni sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese 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.”*

Il signor ██████████ el corso del sopralluogo del 7 febbraio 2025, ha dichiarato che non è costituito un condominio.

Non esistono quindi debiti condominiali.

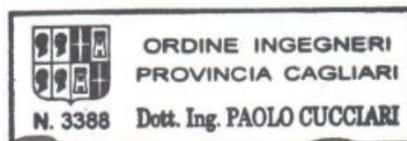
## 22.RISPOSTA AL QUESITO 15

*“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 risposta ai quesiti.”*

Il sottoscritto ha predisposto il foglio riassuntivo riportato da pagina 14 a pagina 19 della presente relazione.

Cagliari 10 febbraio 2025

Il CTU  
Ing. Paolo Cucciari



*Paolo Cucciari*