

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 237/2024

Ubicazione:	Comune di Domusnovas Via Sassari n° 36, piano terra;		
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento per civile abitazione, distinto al C.U. al foglio B/4 particella 1615 sub 7, categoria A/3 di 6,5 vani, piano terra.	Superficie	159,00 mq
Stato conservativo:	Costruzione fine anni sessanta, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	L'appartamento è costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, servizio, due camere da letto, ripostiglio, veranda e cortile interno con una tettoia. La pavimentazione è con piastrelle in gres monocottura. Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiati; Le porte interne sono in legno di colore marrone scuro e vetro ad eccezione del portoncino d'ingresso che è in legno massello. Gli infissi esterni sono in legno con vetro dotati di avvolgibile, la porta che collega la cucina alla veranda è in alluminio bianco e vetro con scurini. Come impianto di riscaldamento e di raffrescamento, sono presenti: pompe di calore, una stufa a pellet e un camino (nella cucina). Uno scaldino a gas produce l'acqua calda sanitaria per la cucina, mentre i bagni sono dotati di boiler elettrico. L'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, in dettaglio: • nelle pareti sono presenti tracce di umidità di risalita; • i pilastri della veranda risultano ammalorati e presentano distacchi di porzioni di intonaco; • il soffitto della cucina risulta lesionato; • gli infissi sono in cattive condizioni di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	Essendo di proprietà di una persona fisica, non è soggetta ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dagli esecutati e dai loro familiari.		
Valutazione compendio	€ 88.000,00 (diconsi ottantottomila/00 euro)		





Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: esecuzione immobiliare iscritta al N. 237/2024 del R.G.E.

promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX



G.E.: Dott.ssa Valentina Frongia

C.T.U.: geom. Maurilio Piredda

UDIENZA: 20.01.2026



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio



**PREMESSA**

Il sottoscritto Maurilio Piredda geometra libero professionista con studio in XXXXXX XXXXX XX, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Cagliari col n. 1900 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari.

A seguito di comunicazione a mezzo posta certificata, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal G. E. **Dott. Francesco De Giorgi**, con incarico del 14/05/2025, nella procedura esecutiva n. 237/2024.

Il sottoscritto in data 04 giugno 2025 ha accettato l'incarico conferitogli prestando giuramento di rito di cui all'art. 193 c.p.c.

Pertanto, il sottoscritto dovrà trasmettere almeno 30 giorni prima dell'udienza (20/12/2025) fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito; assegnando alle parti il termine di 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire note di osservazione al proprio elaborato.

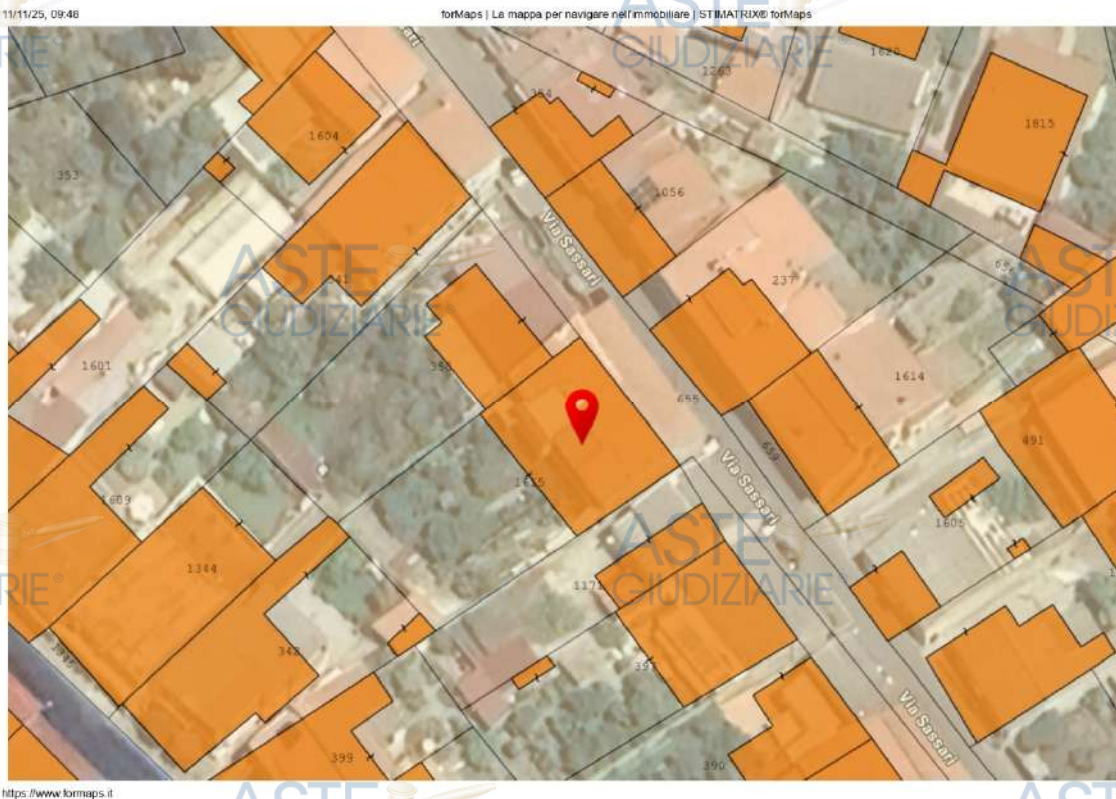
DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**Dati catastali del bene pignorato****Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Domusnovas**

- **Sezione:** B
- **Foglio:** 4
- **Particella:** 1615
- **Subalterno:** 7
- **Categoria:** A/3
- **Classe:** 2
- **Vani:** 6,5
- **Superficie catastale:** 153 mq (comprehensive aree scoperte); 132 mq (escluse aree scoperte)
- **Rendita catastale:** € 369,27
- **Indirizzo:** Via Sassari n. 36 – Piano Terra

Intestazione catastale (Ditta):

- XXXXXXX (nato a XXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXX), Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni;
- XXXXXXX (nata a XXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXX), proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

**STRALCIO CATASTALE****Comune di Domusnovas Foglio B/4 particella 1615**

**ORTOFOTO**

Edificio in cui è situato l'immobile oggetto di intervento

**DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

- In data 21 novembre 2025 alle ore 10,00, come concordato per via telefonica con l'esecutato, lo scrivente si recava presso l'immobile sito nel Comune di Domusnovas, nella Via Sassari n° 36, piano terra e alla presenza della XXXXXXXXXX e XXXXXXXX, ha proceduto alle necessarie misurazioni e ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche dell'immobile. **(Allegato n. 1).**
- In data 19.05.2025, ho preso visione e acquisito il fascicolo relativo all'incarico ricevuto.
- In data 20.05.2025 e seguenti, ho provveduto a richiedere le necessarie visure catastali e acquisito la documentazione ritenuta necessaria; **(Allegato n. 2)**
- In data 06.08. 2025, ho inoltrato via mail al Comune di Domusnovas, la richiesta di Accesso agli atti, documentazione ritirata in data 18.11.2025, con Concessioni Edilizie e tavole di progetto. **(Allegato n. 4)**
- In data 22/08/2025 sono stati consegnati il certificato di stato civile e di residenza; **(Allegato n. 3)**
- In data 05.12.2025 ho fatto il controllo delle ispezioni ipotecarie; **(Allegato n. 6)**

1 – QUESITO

Provveda preliminarmente ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da questo Ufficio;

Risposta del C.T.U.

L'informativa per il debitore è stata inviata in data **18/06/2025** mediante raccomandata A/R n. **20052810794-5**, ritirata in data **20/06/2025**. **(Allegato n. 7)**

2 – QUESITO

- a) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma C.P.C. (estratti 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;*

Risposta del C.T.U.

Il CTU conferma di aver verificato la completezza della documentazione prevista dall'art. 567, comma 2, c.p.c. La certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio **Dott. Alessio Sanna** in data **30/10/2024**, risulta corretta e completa.

- 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;*

Risposta del C.T.U.

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni riguardanti l'immobile nel ventennio antecedente il pignoramento:

Cronistoria della provenienza ultraventennale, dell'immobile sito in Comune di Domusnovas distinto al Catasto Fabbricati al Foglio B/4 mappale 1615 sub 7.

1) Nota di trascrizione

In virtù dell'atto notarile di compravendita del 30/01/2008, repertorio n. 33553/12592, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 04/02/2008 al registro generale n. 3419 e registro particolare al n. 2351, rogante Notaio Enrico Ricetto;

A FAVORE

- **XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX;
- **XXXXXXXX**, nata XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX;

CONTRO

- **XXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX; codice fiscale XXXXXXXXXXXX, proprietà per la quota di 1/1;
- che **divenne proprietaria** per atto pubblico, in virtù di atto di divisione del 25/01/2000 repertorio 35178, redatto dal Notaio Giovanni Rosetti, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 10/02/2000, registro generale n. 3776 e registro particolare al n. 2353, col presente atto i sig.ri XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX, con **il presente atto intendono sciogliere lo stato di comunione** tra essi vigente, assegnando a **XXXXXXXXXXXXXXXX**, che **accetta e acquista il seguente immobile, omissis altre assegnazioni**,
- **Descrizione:** appartamento in Comune di Domusnovas, Via Sassari n° 38, piano terra, distinta al Catasto Fabbricati, Foglio B/4, Particella 226, sub 7, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,5;

2) Nota di iscrizione – GRAVAMI

Iscrizione ipoteca volontaria del 30/01/2008, repertorio n. 33554/12953, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 04/02/2008, registro generale n. 3420 e registro particolare al n. 571, di Euro 135.000,00,

A FAVORE

- XXXXXXXXXXXX con sede in Roma, - C.F.: XXXXXXXXXXXX;

CONTRO

- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX, proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX;
- XXXXXXXX, nata XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX, proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX;
- **Descrizione:** appartamento in Comune di Domusnovas, Via Sassari n° 38, piano terra, distinta al Catasto Fabbricati, Foglio B/4, Particella 1615, sub 7, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, rendita catastale € 312,46;

3) Nota di trascrizione - GRAVAMI

Verbale di pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 02/10/2024 repertorio n. 5840 - trascritto il 28/10/2024 – Registro generale n. 34400, Registro particolare n. 26764, verbale di pignoramento relativamente all' unità sottoindicata,

A FAVORE

- XXXXXXXX., con sede in Roma, - C.F.: XXXXXXXX;

CONTRO

- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX, proprietà per la quota di 1/2;
- XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX, proprietà per la quota di 1/2;

Descrizione: appartamento in Comune di Domusnovas, Via Sassari n° 38, piano terra, distinta al Catasto Fabbricati, Foglio B/4, Particella 1615, sub 7, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, rendita catastale € 312,46;

Sezione D -Ulteriori informazioni: Descrizione dell'immobile sito in comune di Domusnovas: unità immobiliare per civile abitazione, sita al piano terra, avente accesso alla **via Sassari n. 36, catastalmente n. 38**, della consistenza complessiva di 5,5 vani catastali, con annessa area cortilizia retrostante, quale pertinenza esclusiva, sulla quale insiste una tettoia, confinante nell'insieme con la via Sassari, con proprietà XXXXXX, o loro aventi causa. Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Domusnovas come segue: Foglio B/4, Particella 1615, sub 7, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, rendita catastale € 312,46. Si precisa che il mappale 1615 sub 7, deriva dalla soppressione del mappale 226 sub 7, giusta la denuncia di variazione per modifica identificativo, allineamento mappe n. 16301.2/2005 del 09/08/2005, protocollo n.

CA0192281. Si precisa, altresì che il mappale 226 sub 7 deriva dalla fusione e frazionamento del mappale 226 sub 1, 2, 3, 4 e 5.

N.B.: Il numero civico 36 corrisponde all'indirizzo catastale.

- 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;*

Risposta del C.T.U.

Il sottoscritto ha verificato la situazione catastale e ha acquisito dalla Agenzia delle Entrate la documentazione sottoelencata in data 17/04/2025 e seg. **(Allegato n. 2):**

1. Estratto di mappa
2. Visura storica Catasto Fabbricati
3. Visura storica Catasto terreni
4. Planimetria catastale

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

Risposta del C.T.U.

La certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente copre correttamente il ventennio e non risultano acquisti mortis causa non trascritti. Le verifiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (aggiornamento 20/05/2025) confermano l'assenza di variazioni.

- Le variazioni catastali dell'immobile sono di seguito riportate:

Catasto Edilizio Urbano Comune di Domusnovas, Via Sassari n° 38, piano terra, distinta al Catasto Fabbricati, Foglio B/4, Particella 1615, sub 7, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,5.

Dati derivati da: Diversa distribuzione degli spazi interni del 10/03/2021. Pratica CA0023119 in atti dal 11/03/2021.

Dati derivati da: Variazione in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

Dati derivati da: Variazione identificativo catastale del 09/08/2005 Pratica CA0192281 in atti dal 09/08/2005 (n. 16301.2/2005).

Dati derivati da: Diversa distribuzione degli spazi interni; Ristrutturazione, frazionamento e fusione del 03/12/1999 (n. A04980.1/1999).

- e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo*

in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

Risposta del C.T.U.

Gli esecutati risultano coniugati in regime di comunione dei beni. (Allegato n. 3)

3 – QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto al piano terra di un fabbricato composto da tre unità immobiliari, ubicato, in zona periferica dell'abitato del Comune di Domusnovas, con accesso dalla via Sassari n. 36. L'edificio confina a Nord-Ovest con altra proprietà distinta col mappale 1615 sub 8, a Sud-Est con altra proprietà distinta col mappale 1615 sub 6, a Nord-Est con la via Sassari a Sud-Ovest con affaccio sul cortile, con distacco da altro fabbricato distinto col mappale 342.

IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI:

- Comune: Domusnovas
- Foglio: B/4
- Particella: 1615
- Subalterno: 7
- Categoria: A/3 – Classe 2
- Superficie catastale: 153 mq (132 mq escluse aree scoperte)
- Rendita: € 369,27
- Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (comunione dei beni)

Nota: Il lotto di sedime corrisponde al Catasto Terreni al Foglio 204 alla particella 1615.

Descrizione unità immobiliare:

L'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione residenziale e presenta gli ambienti indicati nella tabella seguente, come si evince dalla planimetria di rilievo.

TABELLA SUPERFICI UTILI STATO DI FATTO PIANO TERRA			
NOTE	AMBIENTE	SUPERFICIE RESIDENZIALE IN MQ	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE IN MQ
	INGRESSO	9,40	
superficie finestrata < 1/8	SOGGIORNO	16,25	
superficie finestrata < 1/8	CAMERA 1	16,25	
	CAMERA 2	11,85	
	CUCINA	24,70	
	BAGNO	11,00	
	RIPOSTIGLIO		9,60
	SERVIZIO	6,30	
	VERANDA		35,20
	TETTOIA		20,00
SOMMANO COMPLESSIVAMENTE		95,75	64,80
CORTILE		140,00	

Per una superficie coperta di mq 180,00 circa, una superficie residenziale di mq 95,75 circa e una superficie non residenziale di mq 64,80 circa (**Allegato n. 4**).

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno, servizio, due camere da letto, ripostiglio, veranda e cortile interno con una tettoia. L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a m 3,00. (**Allegato n. 5**)

La facciata dell'edificio che dà sulla via Sassari risulta interamente intonacata e tinteggiata per tutti, le facciate interne sono intonacate e tinteggiate (**Allegato n. 5-Foto 1-2-3-4**)

Le strutture portanti, sono in muratura in pietrame, Il solaio del tipo misto in latero cemento, tramezzi in mattoni di laterizio e copertura a tetto a falde inclinate.

La pavimentazione è con piastrelle in gres monocottura. (**Allegato n. 5-Foto 5-10-11-16-18**)

Il bagno è tinteggiato e presenta un rivestimento in gres per un'altezza circa di m 2,80, i sanitari sono in vetro china bianco ed è dotato di doccia e vasca. (**Allegato n. 5-Foto 19-20**)

Il servizio ha un pavimento in gres e rivestimento in piastrelle per un'altezza di circa di m 2,80, la restante parte è tinteggiata, i sanitari sono in vetro china colorato ed è dotato di doccia (**Allegato n. 5-Foto 21-22**)

Il ripostiglio è allo stato grezzo, pavimento in battuto di cls, infissi in legno. (**Allegato n. 5-Foto 23-24**)

Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiati; (**Allegato n. 5-Foto 6-9-12-15-18**)

Le porte interne sono in legno di colore scuro e vetro ad eccezione del portoncino d'ingresso che è in legno massello (**Allegato n. 5-Foto 3- 7-20**)

Gli infissi esterni sono in legno con vetro dotati di avvolgibile, in cucina la porta che si affaccia alla veranda e in alluminio bianco e vetro con scurini (Allegato n. 5-Foto 1-2-4-32-33-34)

La tettoia ha una struttura in ferro e copertura parte in lamiera e parte in lastre ondulate di cemento amianto (Eternit), pavimento in battuto di cls. (Allegato n. 5-Foto 27-28-29-30)

Il cortile interno risulta in parte pavimentato con battuto in cls, il restante piantumato. (Allegato n. 5-Foto 31)

Come impianto di riscaldamento e di raffrescamento, sono presenti delle pompe di calore e una stufa a pellet e un camino a legna in cucina. (Allegato n. 5-Foto 11-12-39-40-42-43)

Un impianto dotato di scaldino a gas produce l'acqua calda sanitaria per la cucina, mentre i bagni sono dotati di boiler elettrico. (Allegato n. 5-Foto 20-21-41- 44)

Gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia.

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, nelle pareti sono presenti tracce di umidità di risalita, i pilastri della veranda risultano ammalorati con distaccamenti di porzioni di intonaco, il soffitto della cucina risulta lesionato, gli infissi sono in cattive condizioni di manutenzione. (Allegato n. 5-Foto 17-32-33-35-36-37-45-46)

Si riporta la tabella della consistenza rilevata dell'unità immobiliare, con il calcolo della Superficie Commerciale:

TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE				
AMBIENTE	DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI	SUPERFICIE LORDA IN MQ	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE	SUPERFICIE EQUIVALENTE IN MQ
A	Superficie vani o locali aventi funzioni principali dell'unità immobiliare	133,00 circa	1,00%	133,00
B	Superficie non residenziale *	69,00 circa	30,00%	11,90
C	Cortile	140,00 circa	10%	14,00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA ARROTONDATA CIRCA MQ				159,00

* 30% sino a 25 mq per la parte eccedente 10%

4 – QUESITO

"accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indentificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*

Risposta del C.T.U.

Il bene risulta ben identificato, non esistendo alcuna difformità tra le informazioni descrittive contenute nel verbale di pignoramento e quelle reali identificanti oggi l'immobile in oggetto.

5 – QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

La documentazione catastale presente presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile, ad eccezione del vano ripostiglio che presenta una sagoma leggermente difforme e una diversa identificazione del passaggio coperto e del ripostiglio. Trattandosi di variazioni minime che non comportano modifiche di consistenza né variazioni sostanziali, **non si ritiene necessario procedere ad alcun aggiornamento catastale.**

6 – QUESITO

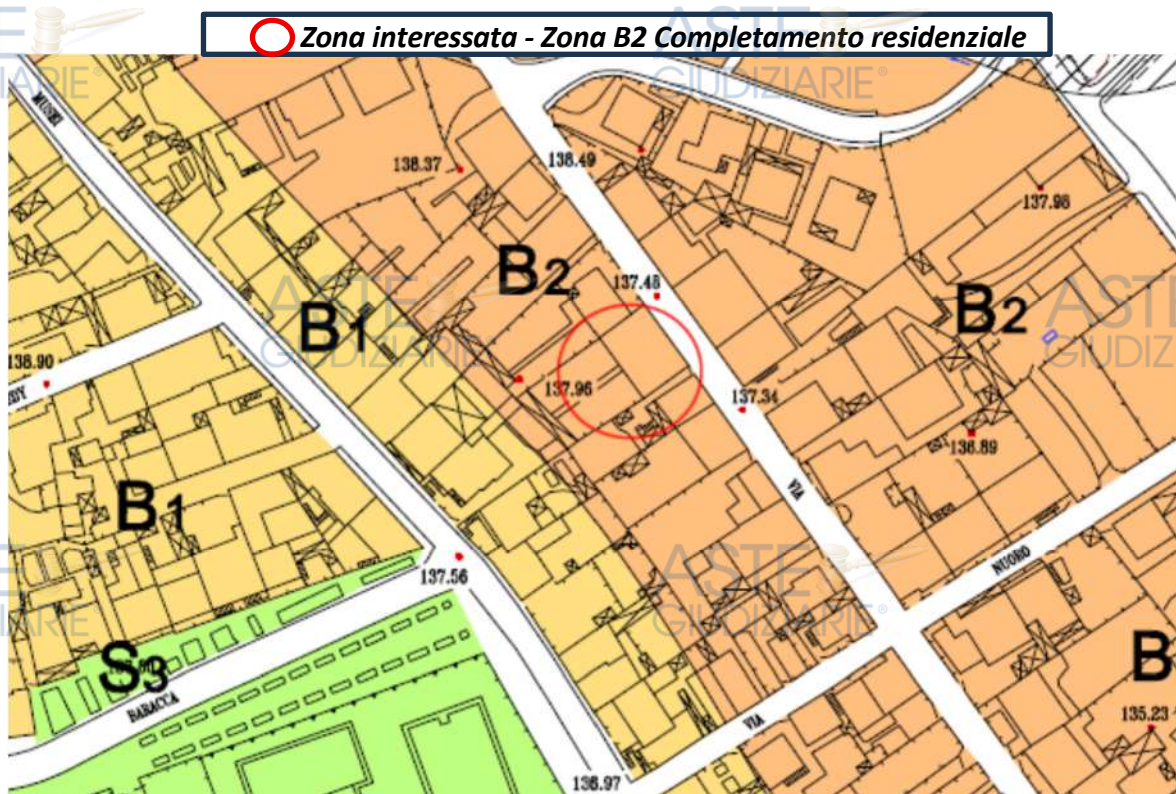
“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico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

Risposta del C.T.U.

Normativa Urbanistica

L'immobile ricade in zona **B2 – Completamento residenziale** del P.U.C. del Comune di Domusnovas, caratterizzata da edificazione residenziale unifamiliare con uno-due piani fuori terra.

(Allegati n. 4a e 4b)



Documentazione edilizia reperita

Sono stati acquisiti i seguenti atti:

1. Nulla Osta del 20/07/1972 (variante al progetto del 25/03/1968 n.149);
2. Elaborato grafico della variante 20/07/1972;
3. Concessione edilizia n. 131 del 06/11/1987 (modifiche interne, bagno P.T. e chiusura veranda P.1).
4. Elaborato grafico della variante n. 131

Agibilità e impianti

- Non risulta rilasciato certificato di agibilità;
- Non sono presenti certificazioni di conformità degli impianti (elettrico e idraulico);
- Assente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

A seguire la planimetria dello stato di fatto, con l'indicazione delle difformità rispetto al progetto:

Conformità della costruzione e descrizione delle difformità riscontrate:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto di variante del 1987 relativo a modifiche interne per realizzare un bagno al piano terra, chiusura di una veranda con vetrata al piano primo, si può constatare che:

1. Il ripostiglio esposto a sud-est presenta una sagoma leggermente difforme;
 2. Risulta dallo stato di fatto il frazionamento dell'edificio e del cortile rispetto al progetto approvato;
 3. Modifiche interne, eliminazione tramezzo cucina e spostamento apertura camera 2;
 4. La camera 1 e il soggiorno, **allo stato attuale non rispettano i requisiti igienico-sanitari** (D.M. del 05 luglio 1975), rapporto aereo illuminante, dove la superficie finestrata apribile non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. La norma su citata prevede per la camera 1, una superficie finestrata di mq 2,03 mentre in realtà la superficie finestrata è di **mq 1,79 < mq 2,03** e per il soggiorno una superficie finestrata di mq 2,03 mentre in realtà la superficie finestrata è di **mq 1,79 < mq 2,03. (Allegato n. 4)**
- **Non si sono rilevati incrementi non autorizzati dal punto di vista volumetrico (relativamente all'immobile oggetto di perizia).**
 - **Per quanto è stato possibile dedurre dall'analisi delle tavole progettuali quasi prive di misure allegate alle Licenze Edilizie, le dimensioni dell'immobile rientrano nei limiti di tolleranza costruttiva previsti dalla Normativa vigente**
 - **Per quanto riguarda le difformità su elencate, si specifica quanto segue:**
 - 1) Difformità relative ai punti 1, 2, 3 e 4 potranno essere sanate con una scia a sanatoria;
 - 2) per la camera 1 e il soggiorno che non hanno i requisiti di aereo illuminazione, bisogna ridurre la superficie utile delle camere, realizzando degli armadi a muro o ampliare le aperture delle finestre.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto CTU ritiene che, al fine di procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'immobile in oggetto, occorra conteggiare una spesa di circa **€ 6.450,00** comprensiva di:

- Scia in sanatoria;
- Realizzazione di armadi a muro atti a ridurre la superficie utile delle camere o ampliare le aperture delle finestre;
- Sanzioni e spese amministrative da versare al Comune di Domusnovas;
- Parcella del tecnico per la presentazione dell'accertamento di conformità;
- Variazione catastale per sistemare le minime variazioni;

N.B. – "L'onere stimato per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche ha natura meramente indicativa e non è desunto da elementi oggettivi, documentali o tecnicamente verificati."

7 – QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

L'immobile non risulta frazionabile in lotti autonomi; si rende pertanto necessaria la sua alienazione in un unico lotto.

8 – QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

Il bene risulta pignorato per l'intero in regime di comunione dei beni;

9 – QUESITO

accerti se l'immobile 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 vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti).

Risposta del C.T.U.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da uno degli esecutati e da due familiari;

10 – QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

La situazione descritta nel quesito non ricorre;



11 – QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

L'immobile risulta libero da vincoli indicati nel quesito;

12 – QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

L'immobile risulta libero dai gravami indicati nel quesito;

13 – QUESITO

“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 in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;”

Risposta del C.T.U.

La presente valutazione è redatta ai fini della determinazione del **più probabile valore di mercato** dell'immobile oggetto di CTU, destinato alla vendita giudiziaria. L'obiettivo è individuare un valore congruo e attendibile in vista della successiva collocazione all'asta. Per la determinazione del valore si è ritenuto opportuno adottare il **metodo sintetico-comparativo**, basato sul raffronto con immobili simili presenti sul mercato. Tale metodologia presuppone il rispetto del **principio di ordinarietà**, ossia la possibilità di ricondurre l'immobile analizzato a una tipologia definita, per la quale risultino disponibili gamme di valori note, verificabili e coerenti con il mercato di riferimento.

La stima è stata effettuata tenendo conto di:

- superficie lorda dell'immobile (mq commerciali);
- collocazione e contesto urbano;
- stato di vetustà e condizioni manutentive;
- presenza e tipologia degli impianti;
- dotazioni accessorie.



La determinazione del valore è stata effettuata sulla base di:

- **indagini dirette** presso Agenzie Immobiliari e Tecnici Estimatori operanti nella zona;
- **consultazione di indicatori di mercato** (OMI – Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare, Tecnocasa, RealAdvisor, Requot, Immobiliare.it, Idealista, Mercato Immobiliare, Prezzo Casa, Wikicasa).

Valori di riferimento – zona D1 Periferica (Domusnovas)

- **OMI** (I semestre 2025): appartamenti economici → **550–650 €/mq**
- **Borsino Immobiliare:** 650 €/mq
- **Requot:** 635 €/mq
- **RealAdvisor:** 680 €/mq
- **Immobiliare.it:** 647 €/mq
- **Mercato Immobiliare:** 647 €/mq
- **Prezzo Casa:** 750 €/mq
- **Wikicasa:** 700 €/mq
- **Idealista:** 650 €/mq

Il numero degli annunci utili è risultato limitato (circa 34), con disomogeneità dei valori all'interno del comune e differenze riconducibili alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli immobili.

Sulla base delle indagini e delle fonti consultate, la CTU ritiene appropriato assumere un **valore medio di 660 €/mq**.

Considerate le caratteristiche dell'immobile, si è applicata una riduzione pari al **10%**, motivata da:

- vetustà dell'immobile (costruzione fine anni '60);
- assenza di certificazioni degli impianti;
- assenza di posto auto esclusivo;
- stato manutentivo complessivo.

Valore unitario rettificato:

$$V_m = 660,00 \text{ €/mq} - (660,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \mathbf{594,00 \text{ €/mq}}$$

Calcolo del valore commerciale reale:

$$V_m = \text{€/mq } 594,00 \times \text{mq } 159,00 = \mathbf{\text{€ } 94.446,00}$$

$$\mathbf{A \text{ detrarre costi di regolarizzazione } \text{€ } 6.450,00 = \text{€ } 87.996,00}$$

Si arrotonda a € 88.000,00 (diconsi ottantottomila/00 euro)

14 – QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

Il presente quesito non trova applicazione sul bene oggetto di consulenza.

ASTE GIUDIZIARIE® 15 – QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

Si è provveduto a dare esecuzione a quanto richiesto nel presente quesito, sulla scorta degli elementi conoscitivi attualmente disponibili al sottoscritto.

Il sottoscritto C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica, completa della relativa documentazione allegata, e rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Guamaggiore 11 Dicembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

geometra Maurilio Piredda