



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE PERITALE



Procedura esecutiva iscritta al n. 24/2025 del Ruolo Generale delle Esecuzioni
Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cagliari, promossa da:



INTESA SAN PAOLO S.P.A. (CREDITORE PIGNORANTE)

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAGLIARI S.C.R.L. (CREDITORE INTERVENUTO)

contro



Il Giudice dell'esecuzione

Ill.ma Dott.ssa Silvia Cocco



La Consulente

Dott. Ing. Barbara Argiolas



SOMMARIO

Premessa	pag. 4
Risultanze documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	pag. 9
Risposta ai quesiti	
1 Informativa per i debitori	pag. 10
2 Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	pag. 10
2.1 Atto di provenienza ultravventennale	pag. 10
2.2 Acquisti mortis causa	pag. 10
2.3 Residenza dell'esecutata	pag. 10
2.4 Stato civile dell'esecutata	pag. 10
3 LOTTO UNICO: COMUNE DI SELARGIUS – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Unità immobiliare ubicata in Selargius in via Camillo Romagnino n. 89, piano primo - secondo - censito al Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 2597, sub. 3, piano 1 - 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani	pag. 11
3.1 Descrizione	pag. 11
3.2 Confini e dati identificativi catastali	pag. 13
3.3 Conformità delle identificazioni immobiliari	pag. 13
3.4 Aggiornamenti catastali	pag. 14
3.5 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 14
3.6 Iter autorizzatori o	pag. 15
3.7 Conformità urbanistica	pag. 15
3.8 Modalità di vendita	pag. 16
3.9 Quota del diritto di proprietà assoggettata alla procedura esecutiva ed eventuale divisione in natura	pag. 16
3.10 Possesso del bene	pag. 17
3.11 Provvedimento di assegnazione della casa coniugale	pag. 17
3.12 Vincoli esistenti sul bene pignorato	pag. 17
3.12.1 Vincoli artistico Vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità	pag. 17
3.12.2 Pesi esistenti sul bene pignorato da censo, livello o uso civico	pag. 17
3.13 Oneri di natura condominiale	pag. 18
3.14 Spese fisse di gestione o di manutenzione	pag. 18
3.15 Debiti di natura condominiale	pag. 18
3.16 Valutazione del bene	pag. 18
3.16.1 Criterio di stima utilizzato	pag. 18
3.16.2 Calcolo delle superfici ragguagliata	pag. 20



3.16.3 Valutazione economica pag.21



3.17 Valore dell'immobile decurtato delle spese condominiali dichiarate dal
in occasione del sopralluogo in situ pag.22

ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE pag.23

ALLEGATO B - DOCUMENTAZIONE CATASTALE pag.34

ALLEGATO C - PLANIMETRIE STATO DI FATTO DELL' UNITA' IMMOBILIARE pag.44

ALLEGATO D - AEROFOTO pag. 46

ALLEGATO E - CONFORMITA' URBANISTICA pag.47

ALLEGATO F - STRALCIO DEL PUC pag.63

ALLEGATO G - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA pag.64

ALLEGATO H - DOCUMENTAZIONE UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE pag.71

ALLEGATO I - VERBALE DI SOPRALLUOGO pag.75

ALLEGATO L - DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO OMOGENEIZZATO pag.77

ALLEGATO M - NOTA DELL'UFFICIO DEL REGISTRO - CAGLIARI 2 pag.78





PREMESSA



La sottoscritta Ing. Barbara Argiolas, nata a Cagliari il 18/02/1980 e con studio professionale in Monserrato, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 6458, veniva nominata dal Giudice Dott.ssa Silvia Cocco in data 02/03/2025 per la nomina a consulente tecnico per il Tribunale di Cagliari nel procedimento di esecuzione immobiliare n.24/2025, promosso da Intesa San Paolo S.p.a. contro la



In data 06/03/2025, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidatele, la sottoscritta prestava giuramento di rito e accettava l'incarico impegnandosi a rispondere ai quesiti qui di seguito espressi:

1. provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio;
2. a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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;
- d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione



in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

4. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

6. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e

l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli i 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" o "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; il 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 le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le

eventuali spese condominiali insolute;

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

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

I sopraelencati quesiti riguardano i seguenti beni:

1) < omissis...*dell'immobile catastalmente identificato in Comune di Selargius (CA) via Romagnino n. 89/a, come segue:*

- Foglio 40, mapp. 2597, sub.3, cat. A/3, Via Romagnino n.89/a, piano 1-2, vani 3,5, r.c.

€ 225,95, con accollo della porzione di mutuo pari ad € 179.804,86 comprensivo di capitale, interessi ed accessoriomissis >.

Così come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare.

RISULTANZE DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

Tribunale di Cagliari

Creditore Procedente: Intesa San Paolo S.P.A.

Debitore:

Titolo: Mutuo Ipotecario.

Atto di precetto (art. 480 c.p.c.): importo pari ad € 49.389,99.

PIGNORAMENTO

Annotaz./trascriz.: R.G. 2776; R.P. 1972; data 31.01.2025;

Atti opponibili: NO;

Data di notifica (497 c.p.c.): 11.01.2025;

Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.): 17.01.2025.

ISCRIZIONE A RUOLO

Data deposito nota iscriz.: 04.02.2025.

Scadenza in festivo: SI

Documentazione depositata: titolo esecutivo, precetto, atto di pignoramento, nota di trascrizione, attestazione conformità della documentazione da parte del legale.

ISTANZA DI VENDITA

Scadenza in festivo: NO

Data deposito istanza vendita (497,567 c.p.c.): 04.02.2025.

DEPOSITO DOC. EX ART. 567 C.P.C.

Data dep. documentazione: 14.01.2024.

Scadenza in festivo: SI. Ottenuta proroga del termine: NO.

Numero immobili pignorati: 1.

Depositato certificato notarile: SI.

N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i:

N. estratto/i catastale/i depositato/i:

Individuazione beni pignorati:

1) Lotto 1) Immobile ubicato in Selargius - Via Romagnino n.89, piano 1-2, censita al Catasto fabbricati, foglio 40, particella 2597, sub.3, rendita € 225,95, cat. A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani.

NOTIFICA EX ART. 498 C.P.C.

Dall'esame degli atti contenuti nel fascicolo telematico risultano le notifiche inviate a:

1) BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAGLIARI S.C.R.L.

RISPOSTA AI QUESITI

1 INFORMATIVA PER I DEBITORI

E' stata inviata l'informativa alla debitrice con raccomandata
A/R n. 20007460171-2 del 10/03/2025.

2 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

Dall'esame della documentazione presente agli atti è stato accertato la completezza
della stessa.

2.1 Atto di provenienza ultraventennale

Secondo quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Dr. Niccolò Tiecco
datata 03 febbraio 2025 e in base alle verifiche effettuate dalla sottoscritta presso l'archivio
dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari - Ufficio del Territorio e delle competenti
Conservatorie dei Registri Immobiliari, si evince la continuità dell'ultimo ventennio (vedasi
allegato A).

2.2 Acquisti mortis causa

Nessun acquisto mortis causa risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di
Cagliari alla data del 02/09/2025 per (vedasi - allegato A).

2.3 Residenza dell' esecutata

Dalla documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Selargius, la debitrice
alla data del 09 luglio 2025 risulta residente in Selargius (CA), via
Romagnino Camillo n.89.

2.4 Stato civile dell' esecutata

Dalla documentazione rilasciata in data del 26 giugno 2025 dagli Uffici del Comune
di Selargius - Ufficio di Stato civile, la debitrice risulta coniugata con il
Sig a Selargius (CA). Dall'estratto per riassunto dai

registri degli atti di matrimonio risulta che gli sposi hanno scelto il regime della comunione dei beni.

Ad ogni modo secondo quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Dr. Niccolò Tiecco datata 03 febbraio 2025 e in base alle verifiche effettuate dalla sottoscritta presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di CAGLIARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione ipotecaria n. T1 15370 del 02/09/2025 **risulta che la Sig.ra**

risulta proprietaria dell'immobile oggetto di pignoramento per la quota di proprietà 1/1 in regime di bene personale.

3 LOTTO UNICO:

COMUNE DI SELARGIUS – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Unità immobiliare ubicata a Selargius in via Camillo Romagnino n.89, piano primo e secondo - censito al Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 2597, sub.3, piano 1-2, categoria A/3, Classe 3, consistenza 3,5 vani.

3.1 Descrizione

Il bene oggetto del pignoramento consiste in un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, situata al piano primo e secondo di un fabbricato ubicato nel comune di Selargius in via Camillo Romagnino.

La via Camillo Romagnino è ubicata in una zona tranquilla, periferica di Selargius, ospita residenze, uffici, centro commerciale. Nelle vicinanze, si trovano diversi servizi: l'ufficio postale, la chiesa, la farmacia, la banca, l'edicola, una piazza ed è inoltre servita dai mezzi pubblici di trasporto.

Il maggior fabbricato, nel quale si trova l'unità abitativa, è costituito da tre piani fuori terra; esso è composto da un corpo scala con ingresso dalla via Camillo Romagnino.

L'edificio sia esternamente che internamente è in discreto stato di manutenzione, e gli elementi costruttivi sono tipici dell'epoca di costruzione.

L'accesso unico pedonale alla porzione del maggior fabbricato su cui è ubicato l'appartamento oggetto di procedimento, avviene tramite un portone in metallo, dal numero civico 89 della via Camillo Romagnino.

Ogni piano è collegato tramite una scala esterna.

L'unità immobiliare oggetto di stima, si trova di fronte per chi giunge dalle scale al pianerottolo del piano primo e secondo.

Secondo quanto meglio descritto nell'elaborato grafico (vedasi allegato C), l'appartamento si sviluppa al piano primo e secondo, non collegati internamente. Il piano primo è costituito da un ingresso - soggiorno angolo cottura, dal quale si accede al disimpegno, che collega la camera da letto con il bagno. Il disimpegno, collega tutti gli ambienti dell'appartamento tranne i balconi. L'ingresso - soggiorno - angolo cottura si affaccia su un piccolo balcone prospiciente la via Camillo Romagnino. Il bagno e la camera da letto matrimoniale si affacciano ad un balcone prospiciente un cortile interno.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,70 m.

Nell'angolo cottura la pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica fino ad una certa altezza, oltre la quale sono tinteggiate. Le pareti verticali del bagno sono anch'esse rivestite fino ad una certa altezza con piastrelle. Il pavimento, in tutto l'appartamento è costituito da piastrelle in gres. Gli infissi sono di tipo economico: le porte interne sono in legno, così come gli infissi esterni sono in legno con gli scurini anch'essi in legno. Il bagno ha sanitari in vetrochina e rubinetteria in ottone cromato, è arredato con un lavabo, un bidet, un wc e una doccia.

Sono presenti l'impianto idrico-sanitario, l'impianto elettrico e l'impianto citofonico, tutti del tipo sotto traccia.

Non si sono riscontrate perdite idriche localizzate.

L'appartamento è dotato nel soggiorno-cucina di impianto di condizionamento con pompe di calore. L'acqua calda sanitaria è fornita mediante scaldabagno a gas.

Le condizioni interne dell'immobile sono discrete.

Altresì, l'immobile oggetto di procedimento è costituito da un sottotetto con

destinazione locale di sgombero, è ubicato al piano secondo accessibile dalla scala esterna condominiale. In proiezione verticale il locale di sgombero si trova sopra l'appartamento al piano primo sopra descritto.

Il locale di sgombero è costituito da un unico ambiente, si affaccia su un balcone prospiciente la via Camillo Romagnino e su un balcone prospiciente sul cortile interno.

L'altezza minima interna del sottotetto è pari a 1,45 m, l'altezza massima è pari a circa 2,78 m, il pavimento è costituito da piastrelle in gres. Gli infissi esterni sono in legno alcuni dotati di scurini anch'essi in legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto citofonico, tutti del tipo sotto traccia.

Il fabbricato presenta struttura mista in muratura portante e pilastri in c.a.

La copertura del fabbricato è a falde inclinate.

La copertura della scala esterna è piana.

3.2 Confini e dati identificativi catastali

L'appartamento oggetto di esecuzione è parte di fabbricato insistente su area identificata al catasto terreni del Comune di Cagliari al foglio 40 particella 2597, qualità classe Ente Urbano, superficie 484 mq, confinante con la pubblica via, con cortile interno e con la particella 1843, 2125, 2996 e 3302 dello stesso foglio.

L'unità immobiliare è sita nel comune di Selargius, Provincia di Cagliari ed è distinta nel C.F. alla sezione A, foglio 40, particella 2597, subalterno 3, via Camillo Romagnino n. 89/A, piano 1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale Totale 83 mq- Totale escluse aree scoperte** 80 mq, rendita catastale € 225,95.

3.3 Conformità delle identificazioni immobiliari

Dall'analisi dei documenti rilasciati dall'Amministrazione Comunale, risulta che l'immobile di proprietà della debitrice è ubicato nella via Camillo Romagnino al numero civico 89.

Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento del 31 gennaio 2025 (n.

repertorio 8252/2025), l'immobile risulta ubicato nella via Camillo Romagnino al numero civico 89/a.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo, per quanto riguarda il numero civico, a quelli riportati nei documenti rilasciati dall'Amministrazione Comunale, hanno con tutta probabilità individuato in precedenza l'immobile.

3.4 Aggiornamenti catastali

Il bene oggetto di procedura risulta ubicato al Catasto Urbano, in Selargius nella via Camillo Romagnino numero 89/A.

Dall'analisi dei documenti rilasciati dall'Amministrazione Comunale, risulta che l'immobile di proprietà della debitrice è ubicato nella via Camillo Romagnino al numero civico 89.

La scrivente con nota pec prot. n. 29922 del 03/07/2025 ha chiesto conferma della corretta identificazione dell'immobile attraverso la denominazione toponomastica presente agli atti, allo stato attuale non è pervenuto riscontro da parte degli uffici coinvolti.

Dal confronto tra lo stato attuale del bene e quanto rappresentato nella planimetria catastale si evincono le seguenti incongruenze:

- rappresentazione di due porte d'accesso al locale di sgombero ubicate nella parete di fronte per chi arriva dal vano scala esterno e la mancata rappresentazione di una parete all'interno del locale di sgombero;
- rappresentazione di una finestra e non porta finestra nel bagno al piano primo.

Le difformità rilevate dalla sottoscritta durante il sopralluogo, non sono rilevanti ai fini della rendita catastale.

3.5 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

L'immobile oggetto del procedimento è assoggettato alle prescrizioni urbanistiche di

cui alle norme contenute nella pianificazione urbanistica comunale e nel Regolamento Edilizio del Comune di Selargius, come di seguito elencate:

Nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) esso ricade:

- IN ZONA B Completamento Residenziale - sottozona B2 (ZONA OMOGENEA).

3.6 Iter autorizzatorio

Dalle indagini effettuate dalla scrivente all'ufficio tecnico comunale (vedasi allegato E) il maggior fabbricato risulta edificato in forza della concessione edilizia n.14 del 2001 rilasciata ai sigg.ri [redacted] e successiva concessione edilizia n.91 del 2001 rilasciata ai sigg.ri [redacted]

dall'Amministrazione comunale risulta l'ordinanza di demolizione n.7 del 22/09/2016, più precisamente un **"Ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi per la realizzazione di opere abusive ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e della L.R. 23/1985 nel fabbricato ubicato nella via Camillo Romagnino n° 89, distinto al n.c.e.u. al foglio 40 mappale 2597 sub. 3."**

Dall'Ordinanza sopra citata, si evincono, a seguito del sopralluogo avvenuto in data 22/02/2017 alle ore 8:50 circa da parte degli organi competenti, i seguenti esiti:

" Dalla visita in loco si è potuto accertare quanto segue:

- 1. A seguito delle demolizioni effettuate l'unità immobiliare è stata ripristinata secondo quanto previsto dai titoli di edificazione originari (Concessione Edilizia n°14/2001 e 91/2001);"*

Dall'analisi della documentazione presente negli archivi del comune di Selargius non risulta alcuna Certificazione / Dichiarazione di agibilità relativamente all'immobile in questione.

3.7 Conformità urbanistica

La sottoscritta in data 14 aprile 2025 ha fatto richiesta presso l'Ufficio tecnico del Comune di Selargius di tutta la documentazione presente relativa al bene e che permettesse di

avere una migliore visione della situazione esistente.

Durante il sopralluogo in situ avvenuto in data 26 giugno 2025 presso la sola unità immobiliare in questione, sono emerse le seguenti difformità:

- modifica della posizione e dimensione di alcuni infissi esterni dell'appartamento al piano primo e secondo;
- opere interne in assenza di titolo abilitativo per realizzazione di un parete interna nel locale di sgombero al piano secondo;
- traslazione della porta d'accesso al locale di sgombero dalla scala esterna;
- traslazione del muro e del cancello al piano secondo, che collega il vano scala esterno con il balcone prospiciente la via Camillo Romagnino.

Gli abusi sopra citati potranno essere sanati mediante presentazione di una pratica di SCIA in sanatoria ai sensi della Legge 23/85 e D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. contestualmente al pagamento di una sanzione e dei diritti di segreteria oltre l'onorario al tecnico per la presentazione dell'istanza.

Essendo le ragioni creditorie successive all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003 n.326, gli illeciti eseguiti non sono sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46 comma 5° del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 e art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n° 47 e successive modificazioni.

3.8 Modalità di vendita (formazione dei lotti di vendita)

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto, poiché non è frazionabile.

3.9 Quota del diritto di proprietà assoggettata alla procedura esecutiva ed eventuale divisione in natura

L'immobile in questione è pignorato per l'intero.
Non è inoltre divisibile in parti comodamente vivibili. Pertanto per la sua stima si rimanda alla risposta al quesito n. 13.



3.10 Possesso del bene

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 26/06/2025 non era presente la debitrice, era presente il fratello della debitrice (vedasi allegato I), il quale

dichiara quanto segue: l'appartamento è occupato dalla debitrice e da sua madre.

Secondo quanto riportato nel certificato di residenza e Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio anagrafe del Comune di Selargius risulta iscritta all'indirizzo di via Camillo Romagnino n.89 Comune di Selargius, la seguente famiglia:

(vedasi allegato H).

Secondo quanto indicato nella documentazione rilasciata dall'Ufficio del Registro – Cagliari 2, nota n.AGEDP-CA_332912_2025_2200 non risultano registrati atti privati di locazione a nome del soggetto pignorato. (vedasi allegato M).

3.11 Provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 26/06/2025 non era presente il coniuge della debitrice (vedasi allegato I).

3.12 Vincoli esistenti sul bene pignorato

3.12.1 Vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità

Dalle indagini effettuate si è accertato l'inesistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, sul bene pignorato.

3.12.2 Pesi esistenti sul bene pignorato da censo, livello o uso civico

L'immobile oggetto della presente perizia non è gravato da servitù comunali, censo, livello o uso civico né vi è stata affrancazione di tali pesi.



3.13° Oneri di natura condominiale

Per la gestione delle parti di proprietà comune di tutti i proprietari dei diversi piani o porzioni di piano dell'intero fabbricato non vi è un condominio costituito. In occasione del sopralluogo avvenuto alla presenza continua del fratello della debitrice anch'esso condomino, la scrivente è venuta a conoscenza che vi è, presumibilmente, la gestione di un "mini condominio".

3.14 Spese fisse di gestione o di manutenzione e spese straordinarie

Le spese fisse di gestione o di manutenzione dell'unità immobiliare in questione, secondo quanto riportato dal _____ in occasione del sopralluogo in situ, ammontano a circa € 75,00 mensili.

3.15 Debiti di natura condominiale

Durante il sopralluogo in situ, il sig. _____ mette a conoscenza della scrivente che a seguito dei lavori di manutenzione eseguiti circa 3 anni fa nei prospetti e nelle parti comuni del fabbricato, risultano delle quote insolute da parte della debitrice pari a circa € 15.000,00, oltre ad un debito pari a circa di € 1.800,00 per le spese fisse di gestione o di manutenzione.

3.16 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

3.16.1 Criterio di stima utilizzato

In considerazione della tipologia dell'unità immobiliare in parola, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle modalità costruttive adoperate, il valore di mercato sarà determinato mediante l'utilizzo del metodo sintetico-comparativo, prendendo a riferimento atti di vendita o annunci relativi a beni analoghi.

Il suddetto metodo permette di determinare il valore di un bene economico mediante comparazione con altri immobili. Per la scelta degli immobili da comparare occorre

individuare prioritariamente un mercato omogeneo, ossia una zona, all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben specifici. Una volta individuati gli immobili di confronto all'interno del mercato omogeneo, si devono considerare le caratteristiche dell'immobile in questione e che consentono il confronto con beni aventi simili caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone con caratteristiche similari, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto, al fine di poter operare su termini omogenei, si dovrà correggere la superficie complessiva del bene in funzione delle effettive destinazioni, determinando la superficie ragguagliata che successivamente verrà adottata come elemento sul quale applicare il valore unitario.

Gli elementi principali da considerare sono:

- a. epoca di riferimento;
- b. consistenza ragguagliata;
- c. mercato omogeneo di riferimento;
- d. beni affini;
- e. prezzo unitario rilevato dal mercato

Il valore di mercato è dato dalla formula:

$$Vm = V0 * Sp$$

V0 = prezzo unitario noto e riferito a beni simili;

Sp = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima.

Il valore verrà omogeneizzato attraverso opportuni coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse caratteristiche dei beni.

Nello specifico, si applicheranno alle superfici lorde del bene oggetto di stima sopra determinate, adeguati coefficienti di omogeneizzazione, facendo riferimento al D.P.R. 138/98 ed alla prassi del mercato immobiliare di riferimento.

3.16.2 Calcolo superficie raggugliata dell'appartamento

Destinazione	Superficie netta (mq)
Superficie lorda appartamento	54,00
a) Superficie lorda balconi prospicienti la via Camillo Romagnino	24,14
b) Superficie lorda balconi prospicienti cortile interno	28,98
c) Superficie lorda locale di sgombero piano secondo	108,57
Sup. raggugliata = Sup. lorda + [(a x 0,30)] + [(25,00 x 0,30) + (3,98 x 0,10)] + [(c x 0,25)]	96,28

La superficie raggugliata dell'appartamento è pari a 96,28 mq.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata in una zona centrale/periferica di Selargius e, da indagini effettuate, si è rilevato che il mercato delle residenze è caratterizzato da un discreto numero di offerte e compravendite. Al fine di applicare il metodo sintetico-comparativo, verranno considerate come riferimento offerte di vendita e compravendite riguardanti appartamenti, da comparare con il bene oggetto di valutazione.

È stata pertanto portata avanti una minuziosa ricerca su internet e dal portale dell'Agenzia delle Entrate al fine di rilevare i valori immobiliari dichiarati, seguita da richieste di ulteriori informazioni presso gli operatori del settore immobiliare locale e relative a offerte di mercato di altri immobili ubicati nella zona in cui ricade l'unità abitativa oggetto di stima e presi in esame quali termini di paragone.

Mercato omogeneo di riferimento

Per la descrizione del procedimento che ha portato alla determinazione del valore unitario omogeneizzato, si rimanda all'allegato L, nel quale si riporta una descrizione e un report delle caratteristiche degli immobili presi come riferimento.

Pertanto il valore unitario omogeneizzato ottenuto è pari a 2016,25 €/mq.

Verifica

Si procede alla verifica del valore di mercato sopra determinato attraverso un confronto diretto con i dati economici riportati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo delle abitazioni di tipologia abitazioni di tipo civile nella Fascia/zona: Periferica/PALUNA - SAN LUSSORIO - SANTA LUCIA a Selargius, stato conservativo normale, codice di zona D1 è compreso tra 1.500 €/m² e 2.100 €/m² per la compravendita e tra 5,8 €/m² mese e 7,5 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il valore unitario determinato nella misura di 2016,25 €/mq trova pertanto riscontro con quanto riportato nell'OMI è quindi da ritenersi il più probabile in quanto scaturito dall'andamento del locale mercato immobiliare relativo ad immobili aventi caratteristiche simili a quelle del bene in trattazione. Il valore sopra riportato considera l'immobile nello stato di fatto in cui esso si trova, ritenendolo coerente con le norme urbanistiche vigenti a livello nazionale, regionale e comunale.

3.16.3 Valutazione economica

Il valore di mercato dell'unità immobiliare ubicata in via Camillo Romagnino n.89 è dato dalla formula:

$$V_m = V_{\text{unitario omogeneizzato}} * S_{\text{ragguagliata in cifra tonda}}$$

Per ottenere quindi il suo valore di mercato basta moltiplicare il valore unitario omogeneizzato pari a 2016,25 €/mq per la superficie ragguagliata di 96,28 mq.

$$V_m = 2016,25 \text{ €/mq} * 96,28 \text{ mq} = \text{€ } 194.124,65$$

Al valore dell'immobile verranno decurtati i costi per la presentazione della pratica edilizia al fine di regolarizzare le opere sanabili, (vedasi paragrafo 3.7), oltre la spesa per rendere conformi gli impianti alla normativa vigente e per la presentazione della dichiarazione di agibilità (L.R. n. 24/2016, art. 38) che vale quale segnalazione certificata di Agibilità (D.P.R. n. 380/2001, art. 24), nonché del costo per l'onorario del professionista e per la sanzione relativa agli abusi sanabili.

La somma dei costi che si ritiene opportuno considerare è pari a € 4.000,00.

Pertanto, al valore di mercato dell'immobile si dovranno decurtare i costi sopracitati:

$$\text{€ } 194.124,65 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 190.124,65$$



Sulla base delle valutazioni sopra esposte, il valore che si ritiene di dover attribuire all'immobile oggetto della presente perizia è pari a:

€ 190.000,00 (Euro centonovantamila/00) in cifra tonda.



**3.17 VALORE DELL'IMMOBILE DECURTATO DELLE SPESE CONDOMINIALI
DICHIARATE DAL _____ IN OCCASIONE DEL
SOPRALLUOGO IN SITU.**



Secondo quanto dichiarato dal Sig. _____ il debito per le spese condominiali insolute è pari ad € 16.800,00 (vedasi paragrafo 3.16). Pertanto il valore di mercato dell'immobile sulla base delle valutazioni sopra esposte sarà pari a:



€ 190.000,00 - € 16.800,00 = € 173.200,00.



Cagliari, lì 04 settembre 2025

La Consulente



Ing. Barbara Argiolas

