

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI****ESECUZIONE IMMOBILIARE****R. G. E. n° 252/2024**

Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 252/2024 del R.G.E., promossa

da [REDACTED] in

persona del procuratore [REDACTED]

elettivamente domiciliata in Cagliari, presso l'Avv.

quale è rappresentata e difesa;

contro:

i Sig.ri [REDACTED]

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

Con l'ordinanza del 4 dicembre 2024, e verbale di giuramento del 5 dicembre 2024, il Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, nominò il sottoscritto Dott. Ing. Enrico Montalbano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 3177 e con studio professionale in Cagliari nel Lungomare Poetto n° 180, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte*



dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

**e)** verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata 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 (calpestable) 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, 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 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 le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali



spese condominiali insolute;

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

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

#### **PREMESSA.**

Con l'Atto di Pignoramento rep. 6.576/2024 del 25/10/2024, trascritto a Cagliari il 08/11/2024 nel reg. part. col n° 35.909 e nel reg. gen. col n° 27.901 a favore della [REDACTED], furono sottoposti alla procedura esecutiva per l'intera quota di proprietà i seguenti beni immobili siti a Barumini nella via

Cagliari n° 26:

1) abitazione censita al NCEU nel foglio 8, mappale 1495,





ed è stato fatto il rilievo planimetrico e fotografico. Inoltre è stata consegnata l'informativa al debitore.

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale (Allegato 4).

### **RISPOSTA AI QUESITI.**

#### **QUESITO N° 1**

1) L'informativa, spedita con raccomandata n° 619593235204 del 5/12/2024, non è stata ritirata dall'Ufficio postale. Il 4/2/2025 è stata inviata una lettera ordinaria (identificativo LOL202502000015279) che è stata recapitata ai destinatari. Nel corso del sopralluogo il CTU ha consegnato l'informativa personalmente alla Signora [REDACTED].

#### **QUESITO N° 2**

2) a) Il 02/12/2024 il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

b) Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile.

#### **Iscrizioni.**

• **Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 25/03/2013 ai numeri**

**7557/834 per Euro 144.000,00 derivante da concessione a garanzia  
di mutuo fondiario per Euro 72.000,00.**

A favore di [REDACTED] Sede in Cagliari (CA);

contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

• **Costituzione di vincolo trascritta presso l'Agenzia del  
Territorio di Cagliari in data d 25/03/2013 ai numeri 7558/5909.**

A favore di [REDACTED]  
[REDACTED];

contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

• **Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del  
territorio di Cagliari in data 08/11/2024 ai numeri 35909/27901.**

A favore di [REDACTED]  
[REDACTED];

contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

Il CTU ha verificato che sussiste la continuità nelle trascrizioni



relativamente all'ultimo ventennio.

**c)** Il 05/12/2024 è stata acquisita la planimetria catastale (Allegato

1) e il 25/04/2025 sono state acquisite le visure catastali dei beni (Allegati 2 e 3).

**d)** Gli atti di provenienza dei beni sono i seguenti.

1) Il Sig. [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 dell'area fabbricabile censita al NCT al foglio 8 con il mappale 745 sub b (attualmente NCT foglio 8, mappale 1495), in virtù di atto di compravendita del 29/03/1968 ricevuto dal Notaio Porru Alessandro di Dolianova (CA), Repertorio 497 e Raccolta 257, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 11/04/1968 ai numeri 5991/4754.

2) I Signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], divennero proprietari del bene ciascuno per



la quota di 1/5 in virtù della denuncia di successione registrata a Sanluri in data 14/03/2012 al numero 250/9990/12 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 12/06/2012 ai numeri 15695/12405, in morte di [REDACTED]

[REDACTED] e accettazione tacita di eredità trascritta in data 25/03/2013 ai numeri 7540/5894.

3) I Signori [REDACTED] divennero proprietari del bene ciascuno per la quota di 1/2, in seguito all'atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Cristina Lobina Repertorio 38.654 e Raccolta 13.722, registrato a Cagliari il 25/03/2013 al numero 2.080, per averlo acquistato dai Signori

[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/5.

Si allega la copia dell'Atto di compravendita del 29/03/1968 ricevuto dal Notaio Porru Alessandro di Dolianova (CA), Repertorio 497 e Raccolta 257, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 11/04/1968 ai numeri 5991/4754 (Allegato 8) e la copia dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Cristina Lobina Repertorio 38.654 e Raccolta 13.722, registrato a Cagliari il 25/03/2013 al numero 2.080 (Allegato 9).

e) Il 6 dicembre 2024 il CTU ha acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio e i certificati di stato civile dei Signori [REDACTED] [REDACTED] dai quali risulta che essi sono coniugati tra loro. (Allegati n° 5, 6 e 7).

### QUESITO N° 3

3) Descrizione del bene.

Si tratta di un unico bene indivisibile costituito da un edificio singolo su due livelli ad uso abitazione e circondato da un giardino situato nella Via Cagliari 24/26 a Barumini.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®







Al piano terra vi è una cucina, un salone, un bagno, un ripostiglio/lavanderia, un disimpegno e un piccolo locale sottoscala.

Al primo piano vi sono tre camere, un bagno e un disimpegno.

I due livelli sono collegati tramite una scala interna le cui alzate e pedate sono rivestite con marmo bianco.

Al piano terra le pavimentazioni sono state realizzate con mattonelle ceramiche. Il servizio igienico e il locale ripostiglio/lavanderia invece sono privi di finiture e la pavimentazione è costituita da un massetto di cemento. Al primo piano la pavimentazione del disimpegno e del bagno è in mattonelle di ceramica mentre quella delle camere da letto con parquet.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate e nel bagno al primo piano e nella cucina, nelle pareti del lavello e dei fuochi, sono rivestite con piastrelle. Nel bagno e nel ripostiglio/lavanderia al piano terra le pareti sono prive di finiture.

Gli infissi esterni del piano terra sono in pvc effetto legno, mentre quelli del primo piano sono in legno e sono dotati di avvolgibili in pvc. Gli infissi interni sono in legno. L'impianto elettrico appare conforme alle normative in materia impiantistica. Non vi è



impianto di climatizzazione e il riscaldamento dell'abitazione avviene con una stufa a pellet nella cucina e un camino nel salone. E' presente una caldaia a gas collegata all'impianto idrico ma non è funzionante.

L'appartamento è in buono stato di manutenzione, tuttavia in alcune stanze al primo piano vi è qualche traccia d'infiltrazioni provenienti dalla copertura. Inoltre, come detto in precedenza nel bagno e nel locale ripostiglio/lavanderia al piano terra mancano le finiture.

Il giardino è incolto e vi cresce la vegetazione spontanea. Su un lato è presente una tettoia con murature laterali in blocchetti di calcestruzzo e copertura con lastre ondulate in cemento amianto.





Ingresso/disimpegno piano terra





Cucina





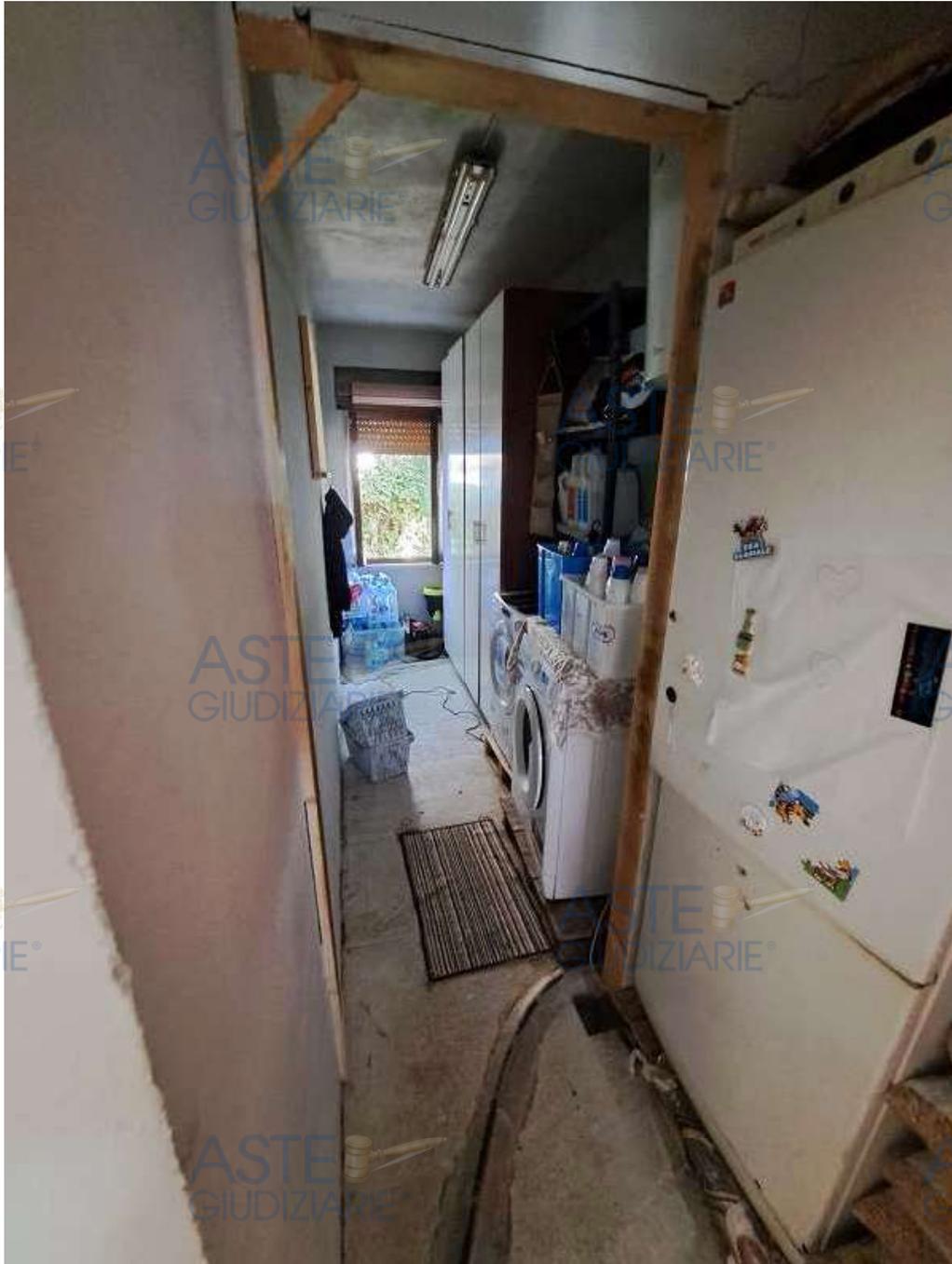
Salone





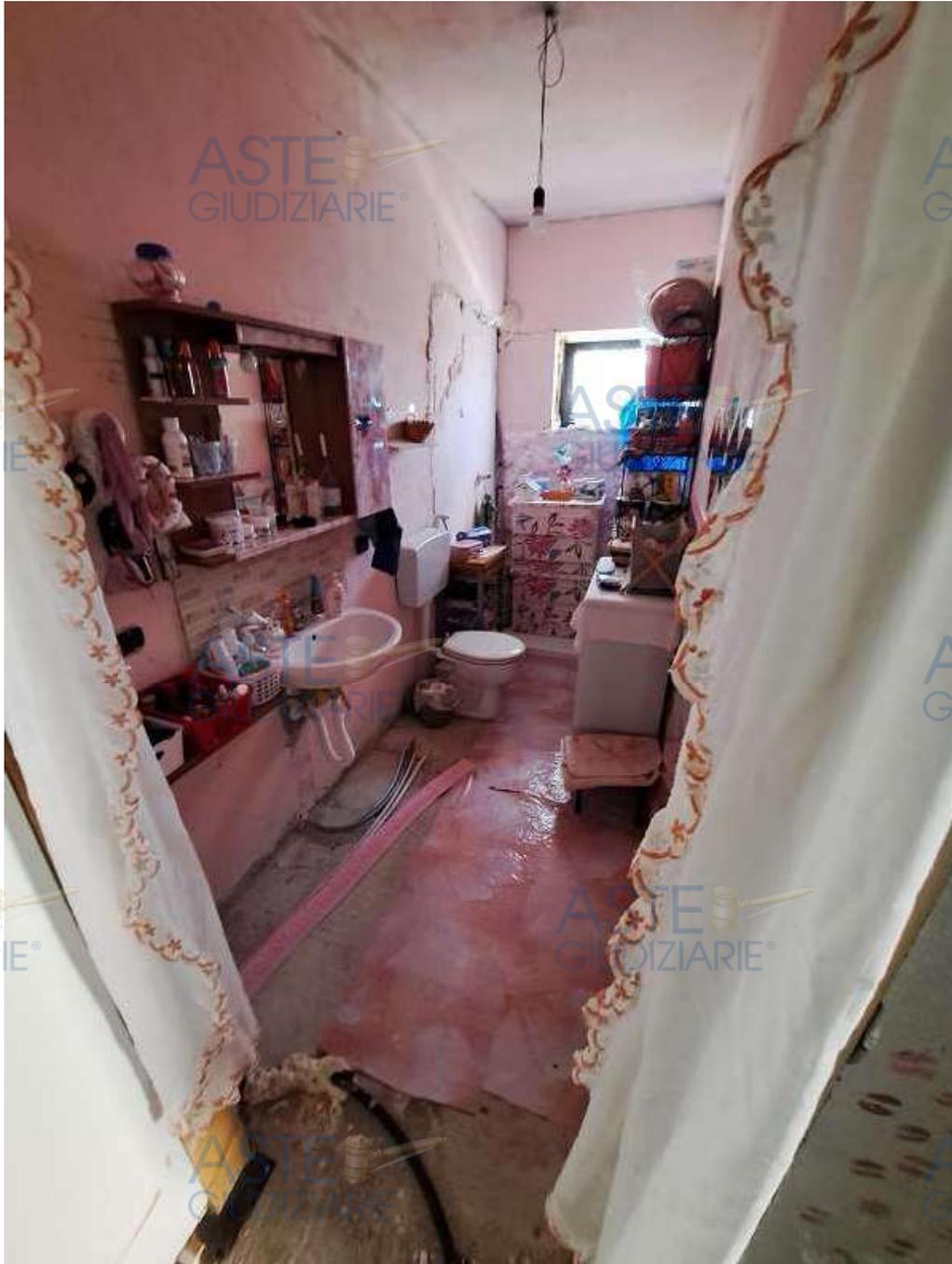
Salone





Ripostiglio/lavanderia





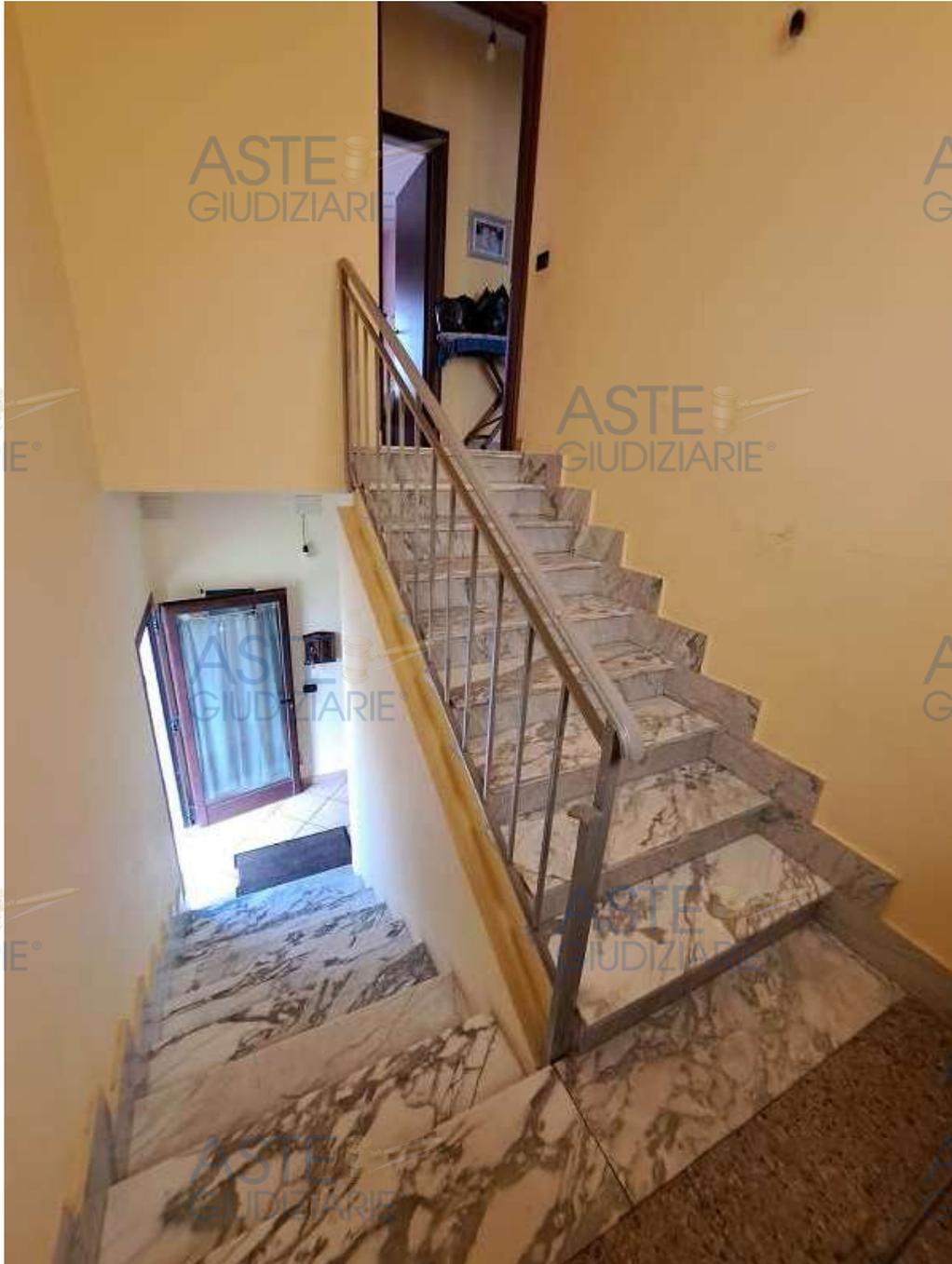
Bagno





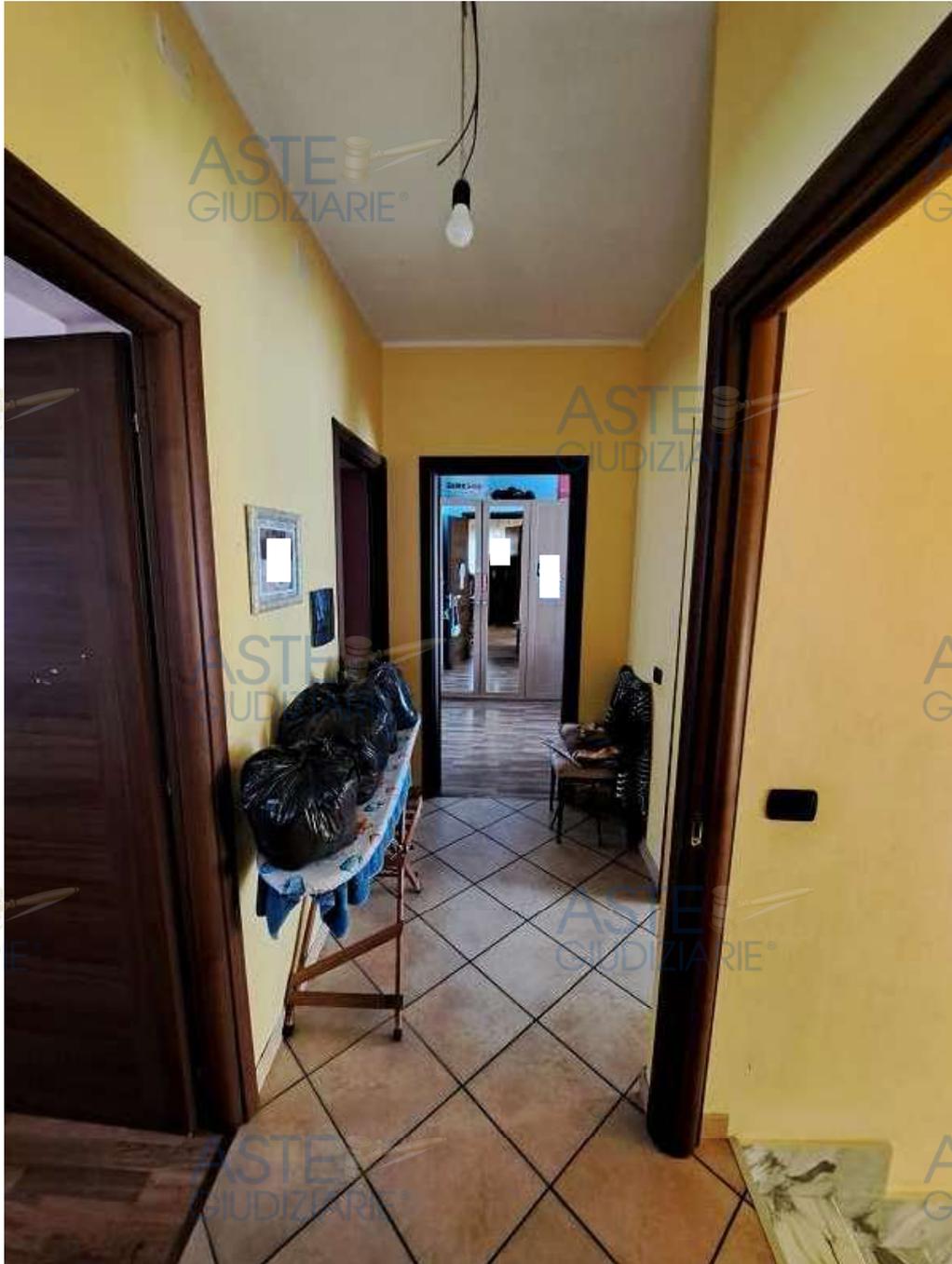
Ripostiglio sottoscala





Vano scala





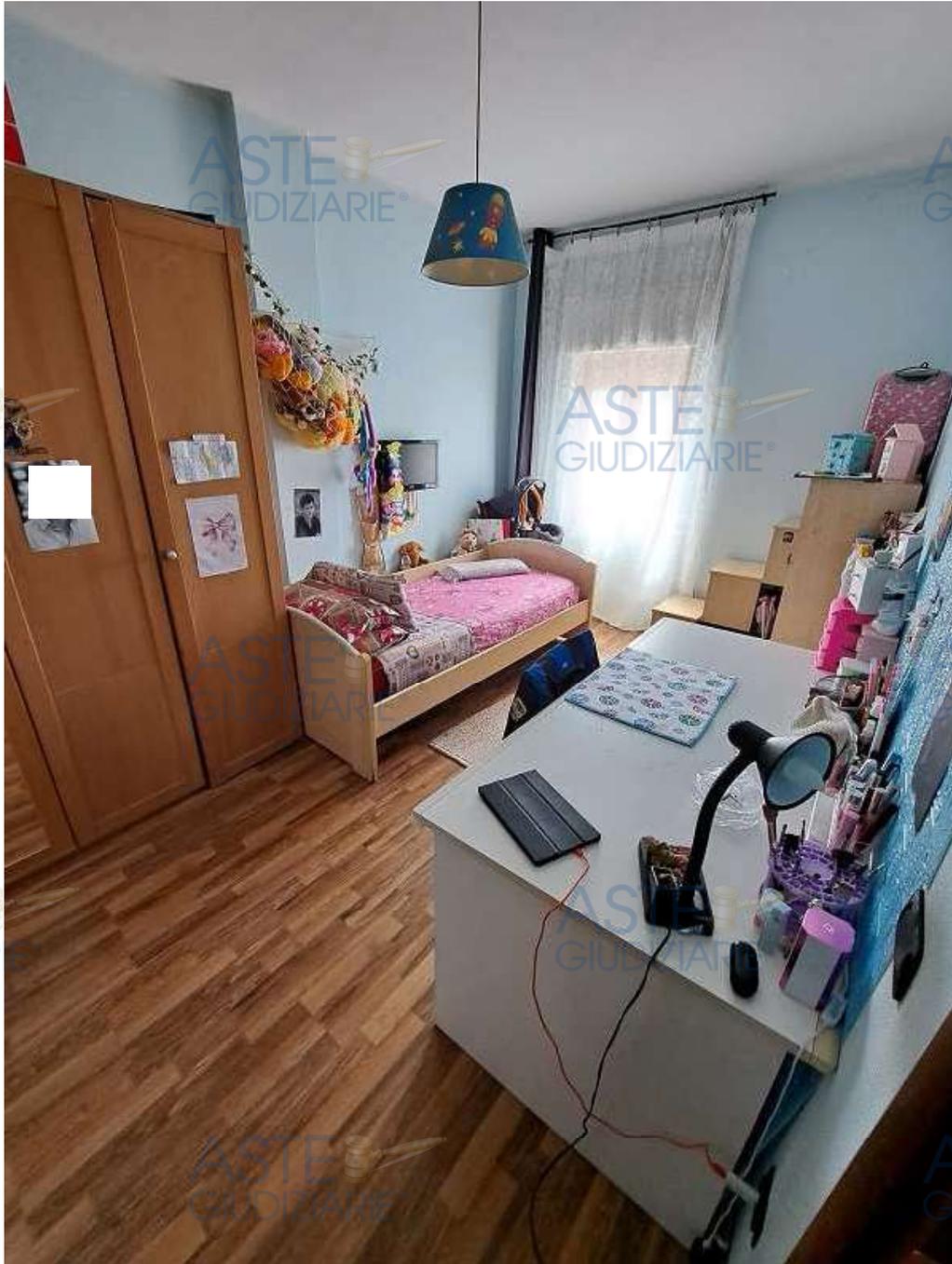
Disimpegno primo piano





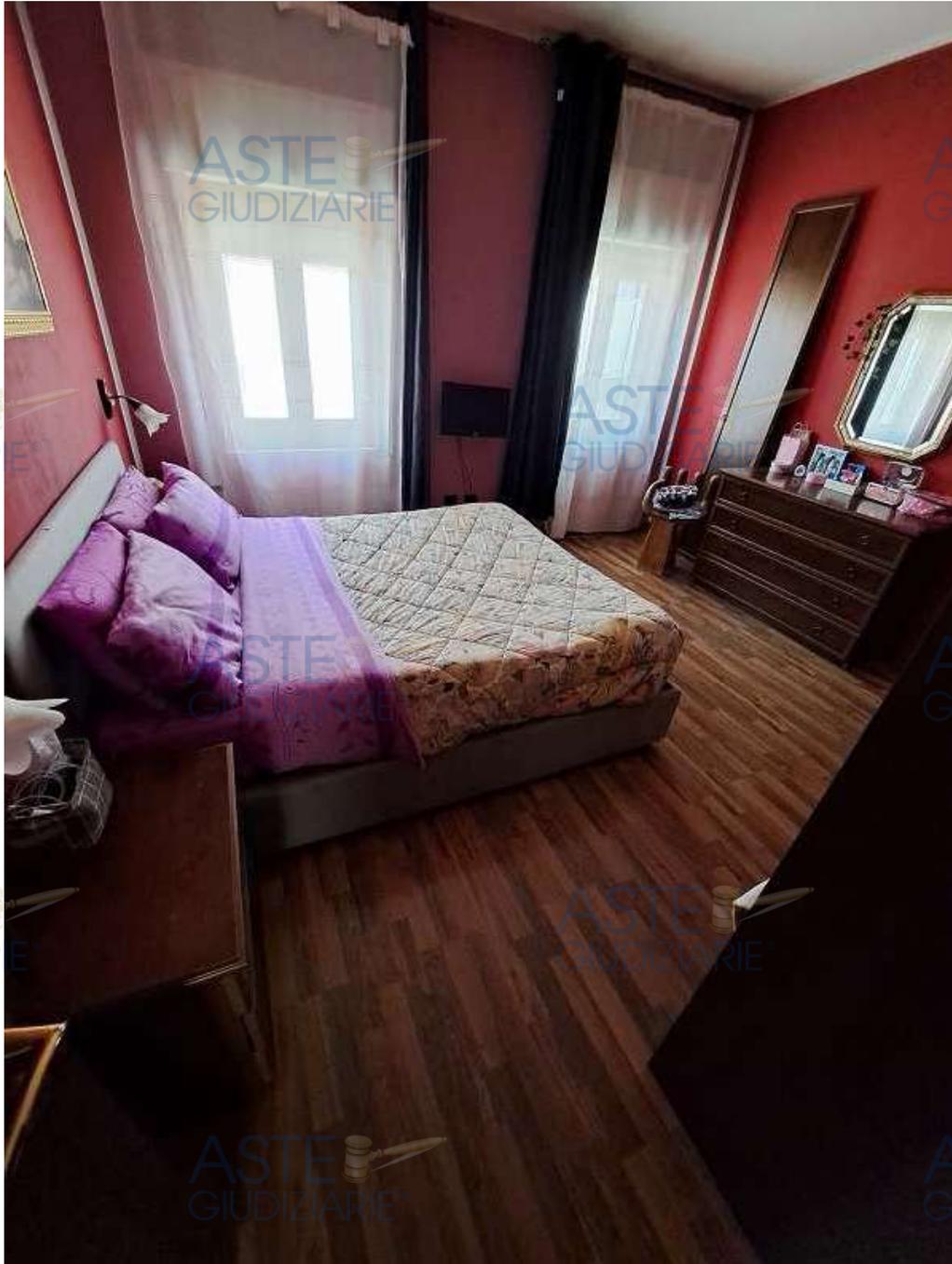
Camera





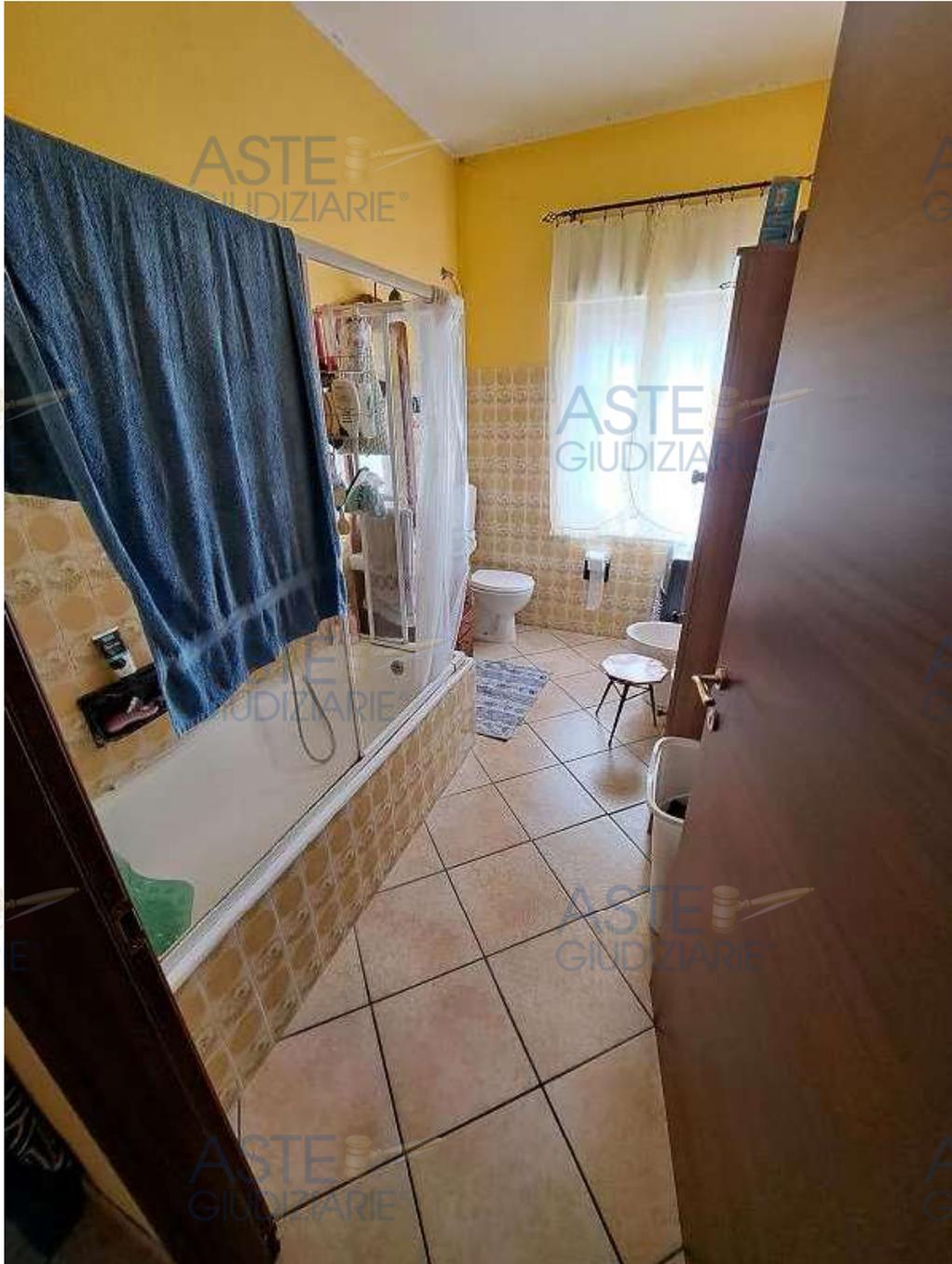
Camera





Camera





Bagno





Giardino



Giardino





Giardino

Le superfici utili dell'unità immobiliare sono le seguenti:

Piano terra	
Disimpegno	2,70 m <sup>2</sup>
Cucina	18,05 m <sup>2</sup>
Salone	20,85 m <sup>2</sup>
Bagno	13,45 m <sup>2</sup>
Ripostiglio/lavanderia	8,55 m <sup>2</sup>
Ripostiglio sottoscala	8,50 m <sup>2</sup>
Primo piano	

Camera	13,15 m <sup>2</sup>
Camera	14,85 m <sup>2</sup>
Camera	14,45 m <sup>2</sup>
Bagno	5,60 m <sup>2</sup>
Disimpegno	5,30 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie utile coperta</b>	<b>125,45 m<sup>2</sup></b>
Tettoia	44,55 m <sup>2</sup>
Giardino	742,55 m <sup>2</sup>

L'immobile confina con la via Cagliari, con la proprietà censita al Catasto nel foglio 8 col mappale 1703, con la strada non individuata nella toponomastica e che collega la via Regina Elena con la via Cagliari e con la proprietà censita al Catasto nel foglio 8 col mappale 926.

I dati catastali attuali, coincidono con quelli dell'atto di pignoramento e sono i seguenti:

- Catasto terreni Comune di Barumini, Foglio: **8** Particella: **1495** di 874 m<sup>2</sup> Ente Urbano;
- Catasto Fabbricati Comune di Barumini Foglio: **8** Particella: **1495**, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani e superficie



173 m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 146 m<sup>2</sup> rendita € 395,09 Via  
Cagliari 26, piano T-1.

Si allegano le planimetrie dello stato attuale elaborate dal CTU  
(Allegati 10, 11, 12, 13 e 14).

#### **QUESITO N° 4**

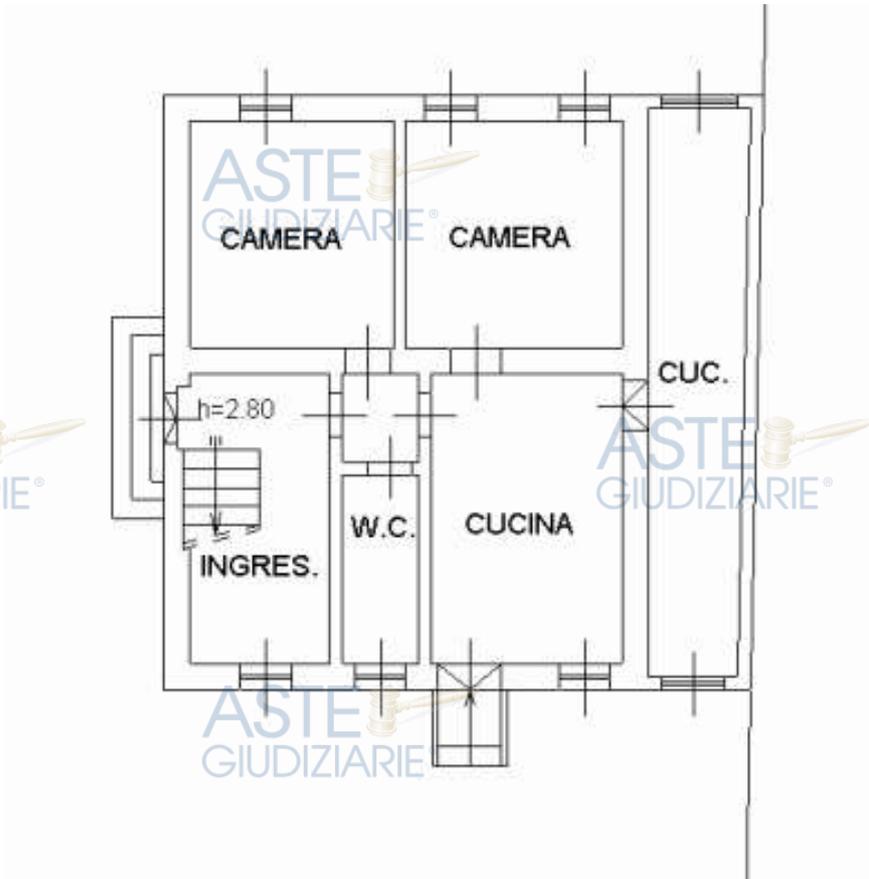
**4)** I dati indicati nell'Atto di Pignoramento rep. 6.576/2024 del  
25/10/2024, trascritto a Cagliari il 08/11/2024 nel reg. part. col n°  
35.909 e nel reg. gen. col n° 27.901 sono conformi alla descrizione  
attuale del bene.

#### **QUESITO N° 5**

**5)** Il bene è regolarmente accatastato. La planimetria  
catastale è differente rispetto allo stato dei luoghi in quanto al  
piano terra le due camere sono state unite per formare il salone,  
la cucina è stata trasformata in bagno e ripostiglio e il wc è stato  
unito alla cucina.

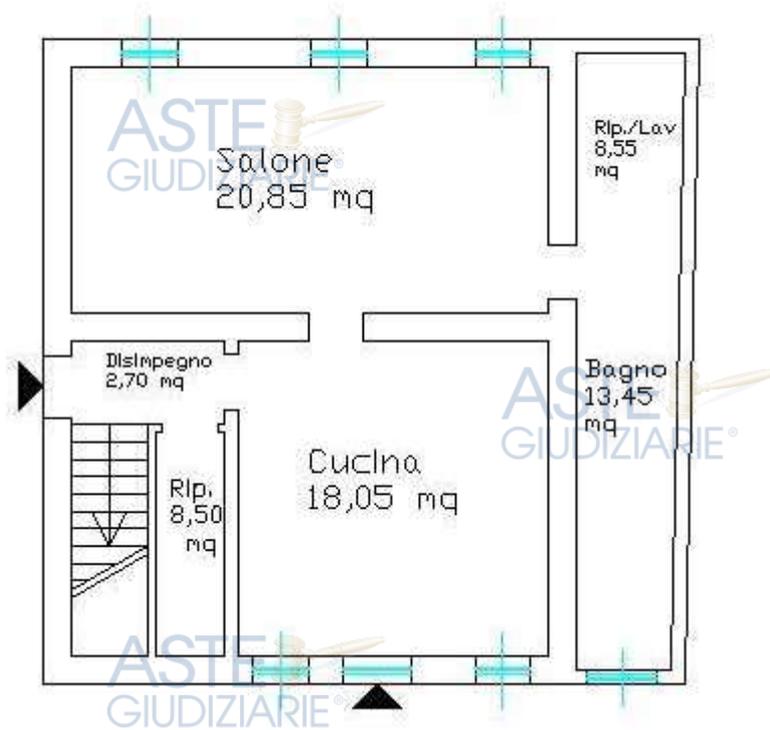
Inoltre nel giardino non è indicata la tettoia.





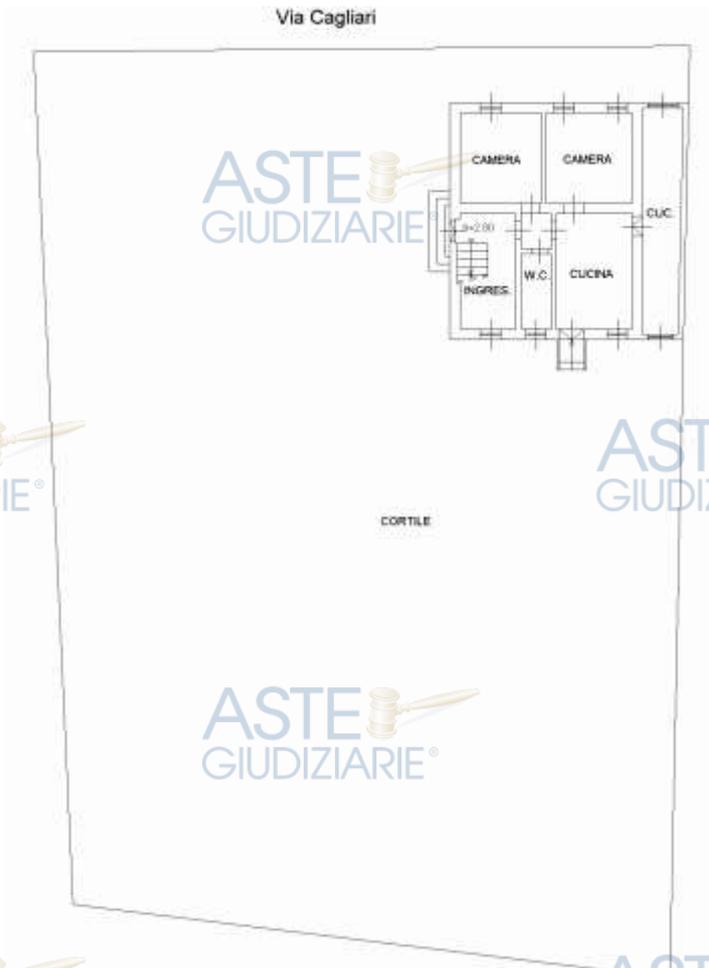
Planimetria catastale del piano terra





Planimetria stato attuale del piano terra.





Planimetria catastale del lotto priva dell'indicazione della tettoia.

**QUESITO N° 6**

6) Dalla documentazione trasmessa dal Comune di Barumini risulta che il fabbricato venne edificato nel periodo immediatamente successivo al 1967.

Il 15/10/1973 il Sindaco del Comune di Barumini rilasciò il Nulla Osta n° 81 per lavori edili per completare "un locale aperto per deposito

attrezzi con muratura in blocchetti e copertura in eternit" (Allegato 15).

Il 4/10/1980 il Sindaco del Comune di Barumini rilasciò la Concessione Edilizia n° 365 per eseguire i lavori di recinzione con una muratura in blocchetti del lato del lotto confinante con la proprietà [REDACTED] (Allegato 16).

Il 7 giugno 1983, il Sindaco del Comune di Barumini rilasciò la Concessione Edilizia Pratica n° 16/83 per l'esecuzione dei lavori di "copertura con soletta in c.a. di una striscia di cortile della larghezza di m 1,00, tra l'abitazione e il muro sul confine per ottenere un cucinino" (Allegato 17).

Il 16 dicembre 1985, il Sindaco del Comune di Barumini rilasciò la Concessione Edilizia n° 765 per la sopraelevazione di un muro di cinta in blocchetti fino all'altezza di m 2,60 sul lato del cortile confinante con la proprietà [REDACTED] (Allegato 18).

Il 7 agosto 1986, il Sindaco del Comune di Barumini rilasciò la Concessione Edilizia n° 840 per la copertura di un cucinino con orditura in legname e tegole curve.

In base alla documentazione fornita dal Comune di Barumini e dal rilievo dello stato dei luoghi effettuato nel corso del sopralluogo si può affermare che nell'immobile non sono presenti opere abusive.



**QUESITO N° 7**

7) Non è possibile la formazione di lotti e il bene deve essere alienato in un unico corpo.

**QUESITO N° 8**

8) L'immobile è pignorato per l'intera quota del diritto di proprietà.

I nominativi dei comproprietari e le quote di proprietà sono:

██

██; quota di proprietà ½ indiviso;

██

██, quota di proprietà ½ indiviso.

L'immobile non è divisibile e non è conveniente né opportuna la formazione di lotti.

**QUESITO N° 9**

9) L'immobile è in possesso della Signora ██████████ che vi abita con le sue due figlie minorenni.

**QUESITO N° 10**

10) Il bene non è occupato dall'ex coniuge.

**QUESITO N° 11**

11) Sull'immobile non grava nessun vincolo.

**QUESITO N° 12**



12) Si veda la risposta al quesito precedente.

**QUESITO N° 13**

13) Per la valutazione del bene si è fatto riferimento, per quanto possibile, agli standard di stima internazionali (IVS) secondo i quali *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare a un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato. Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come *"il più probabile"*, cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi: il valore cui si approda è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione. Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e



generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella "prima" asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere. Ma deve comunque essere evidenziato che trattasi del "più probabile" valore di mercato a sottolineare l'alea di incertezza non trascurabile che il valore di vendita possa essere uguale al valore di mercato in precedenza stimato.

a) Il principio dell'Ordinarietà.

Nella determinazione del valore di mercato ci si deve attenere al principio dell'ordinarietà: si tratta cioè di considerare fatti, circostanze, condizioni, persone e ipotesi ordinarie: non si devono cioè valutare circostanze eccezionali temporanee ma quelle condizioni che si verificano normalmente e continuamente. Il bene economico oggetto di stima deve essere considerato e studiato, non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali e continuative. Ne consegue, pertanto, che l'aggettivo «ordinario»



riferito al prezzo, o al costo di produzione, al profitto o allo stesso imprenditore assume, nell'ambito della disciplina estimativa, il significato statistico di «più frequente».

b) Il principio dell'Unicità.

Un altro principio da evidenziare è quello dell'unicità del bene:

ogni bene oggetto di stima è unico. Ciò significa che il valore previsto, determinato mediante il confronto con altri beni, è sempre e solo prossimo al valore non potendo definire il valore di mercato. Tanto più il bene avrà requisiti di unicità tanto maggiore sarà la difficoltà ad individuare il valore di mercato. L'attività estimativa pertanto ha la sua ragion d'essere nella ricerca del più probabile valore del bene senza che ciò garantisca che il prezzo

al quale sarà scambiato coinciderà con la sua previsione: il prezzo appartiene alla sfera economica mentre il valore appartiene alla sfera dei giudizi.

c) Il giudizio di stima in rapporto alle dimensioni.

Le dimensioni complessive o la quantità di un bene economico oggetto di stima finiscono col condizionare senza dubbio il giudizio di valore unitario che si intende esprimere: in generale

all'aumentare della quantità si riduce il costo unitario di produzione e, conseguentemente, l'offerente ha interesse a

ridurre il prezzo unitario allo scopo di rientrare al più presto e con minori rischi, dell'intero capitale impiegato. In secondo luogo cresce anche l'ammontare finanziario che occorrerà per l'acquisto e, inevitabilmente, si riduce il numero di coloro che possono accedere a tale importo di spesa. In alcuni casi si verifica che dallo schema classico monopolistico (un venditore - molti acquirenti) si passa allo schema di monopolio bilaterale (un offerente - un acquirente) in cui chi chiede di comprare ha di certo maggiori possibilità di ridurre a suo favore il prezzo d'offerta. Nell'ambito delle valutazioni operate si è tenuto conto di tale situazione aspetto data la particolarità di alcuni dei beni ed il loro valore complessivo.

d) L'analisi del contesto storico.

Come detto però le valutazioni devono essere operate con riferimento all'attuale periodo storico, caratterizzato dalla scarsa vivacità del mercato immobiliare nel quale le transazioni immobiliari non sono molto elevate. Ciò, in questi casi, determina l'impossibilità di applicare rigorosamente le metodologie estimative previste dall'IVS quali il Market Comparison Approach, non potendo determinare atti di vendita per beni simili. In generale infatti il confronto viene operato sulla base della



comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e più propriamente sulla base di parametri quali quelli:

- di natura fisica e geometrica: quali la superficie a mq per il residenziale, l'ubicazione nel contesto cittadino, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base;

- di natura merceologica e tecnologica: i materiali impiegati nella costruzione, le finiture, le soluzioni tecnologiche utilizzate per le strutture e gli impianti, grado di utilità, stato di manutenzione;

- di natura economica e produttiva: le destinazioni d'uso, gli indici di edificabilità per le aree edificabili e i terreni, i vincoli conseguenti alla locazione.

Si opera poi il confronto sulla base della scala dei prezzi storici di mercato in epoca non molto remota alla data di valutazione.

Come detto, nella maggior parte dei casi la presente valutazione non trova un mercato vivace che consenta la costruzione della scala dei prezzi cui fare riferimento per le caratteristiche dei beni.

Per tale motivo si è deciso di operare, adottando come detto, il criterio di stima sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali con riferimento ad un mercato "medio". In

relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, operatori immobiliari, banche dati, consulente immobiliare edito da Il Sole 24 Ore e banca dati OMI.

Si precisa infine che i valori dei beni vengono determinati anche considerando una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni che dovranno essere venduti.

Per la determinazione del valore di mercato, per gli edifici il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie commerciale, data dalla somma della superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali secondo le Norme UNI 10750/2005 – UNI EN 15733/2011, e dalle quote percentuali relative alle superfici delle pertinenze, quali ad esempio i giardini, i balconi, le cantine, posti auto e box.

La superficie commerciale dell'immobile sarà data dalla somma delle superfici lorde dei singoli piani più quella ragguagliata delle pertinenze che nel caso in esame sono la tettoia ed il giardino.



Verranno considerate pertinenze anche il ripostiglio/lavanderia e il bagno al piano terra in quanto ancora privi di finitura.

Per quanto riguarda il coefficiente di ragguglio da utilizzare per i giardini, secondo quanto stabilito dalle recenti "Linee Guida per le

valutazioni degli immobili" adottato con un protocollo d'intesa tra

i Consigli Nazionali degli Ordini Tecnici e l'Associazione Bancaria

Italiana, esso dovrebbe essere assunto pari a 0,10 per la superficie

sino a 25 m<sup>2</sup> e pari a 0,02 per quella eccedente i 25 m<sup>2</sup>.

I coefficienti di ragguglio e le superfici commerciali relative alle pertinenze sono:

Pertinenza	Sup.	Coeff. ragg.	Sup. comm.le
Ripostiglio/lavanderi a e bagno p. terra	15,35 m <sup>2</sup>	0,80	12,28 m <sup>2</sup>
Tettoia	44,55 m <sup>2</sup>	0,50	22,27 m <sup>2</sup>
Giardino	742,55 m <sup>2</sup>	$(25,00 \times 0,10) + [(742,55 - 25,00) \times 0,02] = 16,85 \text{ m}^2$	
Superficie commerciale pertinenze			51,40 m <sup>2</sup>

La superficie commerciale sarà la seguente:

superficie lorda piano terra (esclusa rip./lavanderia e bagno) +

superficie lorda primo piano + superficie lorda pertinenze = 71,55

m<sup>2</sup> + 71,55 m<sup>2</sup> + 51,40 m<sup>2</sup> = 194,50 m<sup>2</sup>, che può essere arrotondata

a 195,00 m<sup>2</sup>.

Dalle ricerche svolte è risultato che il prezzo di mercato di appartamenti ubicati nella stessa zona di quello in oggetto, cioè nel Comune di Barumini e in quelli limitrofi oscilla intorno a 600,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'appartamento e le pertinenze in esame.

Tuttavia per tenere in considerazione l'assenza di garanzia per eventuali vizi si ritiene di dover adottare il valore unitario pari a €/m<sup>2</sup> 550,00.

Si ritiene che il più probabile valore di mercato della piena proprietà possa essere:

$195,00 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 550,00 = \text{€ } 107.250,00$ , che può essere arrotondato a € 105.000,00.

**Il più probabile valore della piena proprietà dell'immobile sarà pari a € 105.000,00.**

#### **QUESITO N° 14**

**14)** Non vi sono spese fisse di gestione o condominiali.

#### **QUESITO N° 15**

**15)** La check list è stata predisposta e depositata telematicamente il 26 aprile 2025.

### INVIO ELABORATO PERITALE ALLE PARTI.

Il 26 aprile 2025 il CTU ha inviato al creditore procedente la propria relazione e gli allegati in essa citati al seguente indirizzo di posta elettronica certificata:

██

Sempre lo stesso giorno, la relazione e gli allegati sono stati inviati all'indirizzo di posta elettronica indicato dalla Signora ██████████:

██

### ALLEGATI.

Si producono quale parte integrante della relazione:

- 1) planimetria catastale.
- 2) Visura catastale NCEU.
- 3) Visura catastale NCT.
- 4) Verbale sopralluogo.
- 5) Certificato anagrafico ██████████.
- 6) Estratto atto matrimonio.
- 7) Certificato anagrafico ██████████.
- 8) Atto acquisto terreno.





9) Atto acquisto immobile.

10) Planimetria piano terra e giardino scala 1:200 elaborata dal CTU.



11) Planimetria piano terra scala 1:100 elaborata dal CTU.



12) Planimetria piano primo scala 1:100 elaborata dal CTU.



13) Planimetria quotata piano terra scala 1:100 elaborata dal CTU.

14) Planimetria quotata piano primo scala 1:100 elaborata dal CTU.



15) Allegati 15, 16, 17, 18 e 19 concessioni edilizie.



16) Allegato 20 Prospetto riassuntivo.



17) Allegato 21 Relazione priva di dati sensibili.



## CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, rassegnò la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 53 facciate corredata dagli allegati precedentemente elencati.

Cagliari, 26 aprile 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Dott. Ing. Enrico Montalbano

