

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAUSA: R.Es. n° 28/2025

GIUDICE: Dott.ssa COCCO SILVIA

CONSULENTE TECNICO: Dott.Ing. PAOLO BRUCCIANI



RELAZIONE TECNICA SU TRE UNITA' IMMOBILIARI**IN COMUNE DI CAGLIARI**

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Causa civile iscritta al n° 28/2025 del R.E.

1 - PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Brucciani, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 2830 e con studio professionale presso la .bmp Ingegneria s.r.l. con sede in Cagliari nella via Messina n° 38, in data 03/03/2025 veniva nominato dal G.E. Dott.ssa Cocco Silvia Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato. In data 10/03/2025 tramite il portale "Procedure.it" accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

L'incarico ricevuto contenuto nel verbale viene riassunto a seguire:

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 (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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai

fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

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

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e 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;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"
- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;



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

2 - GENERALITA'

In ottemperanza all'incarico conferitomi in data del 03/03/2025 dal Signor Giudice Dott.ssa Silvia Cocco del Tribunale di Cagliari e relativo all'acquisizione dei sottoelencati elementi su un immobile sito in Capoterra, nonché alla causa iscritta al n° 28 del ruolo generale delle esecuzioni civili per l'anno 2025, il sottoscritto in data del 06/03/2025 ha scaricato dal portale la documentazione agli atti per la loro verifica.

Dall'Atto di Pignoramento immobiliare, si è ricavato quanto segue.

L'immobile oggetto della perizia è il seguente:

Per la quota intera (1/1) del diritto di proprietà:

Appartamento sito in comune di Capoterra (CA), in via Isonzo snc, distinta al Catasto Fabbricati NCEU al Foglio 5, particella 2723, sub 10, cat. A3, vani 4, classe 3, piano T-1°, rendita € 289,22.

Nel mese di marzo 2025 fu inoltrata una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Capoterra. Tale richiesta fu accordata nel mese di Aprile 2025 ed in data 15-04-2025 fu recuperata tutta la documentazione presente agli atti presso il Comune di Capoterra.

Tramite contatti con l'Istituto Vendite Giudiziarie (custode degli immobili), si presero accordi per il sopralluogo che si fissò per il giorno 06/05/2025, alle ore 17:00 presso l'immobile in via Isonzo.

In data 06/05/2025 con alla mano la planimetria dell'immobile relativa all'ultima variante approvata e la planimetria catastale, in compagnia del mio collaboratore, mi recai presso l'immobile per effettuare il sopralluogo.

L'accesso all'immobile fu garantito e le risultanze vengono riportate nei paragrafi successivi.

nata a _____ il _____ registrato a Cagliari il 18/11/2004 nn. 42361/29136 riguardante:
intera piena proprietà originario immobile in Capoterra, distinto al F. 5 particella 819
dal quale deriva il suddetto immobile.

- In data 28/09/2006 a rogito dott. Notaio Putzolu Roberto sede Cagliari rep. 115173/28748 atto di **compravendita** a favore di _____ contro _____ con sede in _____ C.F. _____ registrato a Cagliari il 12/10/2006 nn. 42098/28192 riguardante:
intera piena proprietà dell'immobile in Capoterra, distinto al Foglio 5 particella 2723 sub 10.

Sempre nell'ultimo ventennio si riportano le formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 42100/7256 del 12/10/2006

- Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 28/09/2026, numero di rep. 115174, rogito notaio Putzolu Roberto con sede in Cagliari, a favore di _____ con sede a _____ C.F. _____ (domicilio ipotecario eletto _____), contro nato il _____ a _____ C.F. _____, capitale € 105.000,00 totale 210.000,00, durata 30 anni.

Grava su immobile in Capoterra Foglio 5, particella 2723, sub 10.

TRASCRIZIONE NN. 3887/2736 del 11/02/2025

- Verbale di pignoramento immobili del 28/01/2025 rep. 121 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari, a favore di _____ con sede a _____ C.F. _____ (richiedente: avv. _____), contro _____ nato il _____ a _____ C.F. _____ . Grava su immobile in Capoterra Foglio 5, particella 2723, sub 10.

- VARIAZIONI CATASTALI

Ho effettuato una visura storica catastale per verificare eventuali variazioni.

Immobile identificato correttamente (Foglio 5, mapp. 2723, sub 10, cat. A3, vani 4)



Si allegano il certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Assemini e l'estratto di matrimonio recuperato dal Comune di Pula.

3.3 – Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato

L'immobile pignorato, di cui si allegano il verbale di accesso e tutti i rilievi fotografici) è ubicato a Capoterra nella via Isonzo n.2.

L'immobile si trova al piano primo di una palazzina a tre livelli (T – 1°p - 2°p). Tramite un cancello pedonale esterno (è presente anche un cancello carrabile) si accede ad un cortile dal quale si può raggiungere un portoncino in pvc e una scala interna che porta al piano primo. Dalla porta di ingresso al piano primo si accede ad una zona cucina-soggiorno di 18,70 mq da cui si può accedere tramite porta-finestra ad un balcone esterno di 8,50 mq; nel vano soggiorno è presente anche una finestra con affaccio sempre sul medesimo balcone. Dalla zona cucina si accede ad un disimpegno di 3,07 mq dove procedendo troviamo sulla sinistra una camera da letto di 12,48 mq con porta-finestra da cui si può accedere sempre al medesimo balcone. Sempre dal disimpegno si può accedere al bagno di 5,75 mq e ad una camera da letto matrimoniale di 15,88 mq con porta-finestra su un secondo balcone di 4 mq. All'esterno del fabbricato nel cortile interno è presente un posto auto di circa 15,00 mq.

Il fabbricato è stato edificato nel 2006 e si allegano concessione edilizia e tavole di progetto. Le murature sono intonacate e tinteggiate, gli infissi presenti in legno, la pavimentazione in piastrelle in gres di dimensioni 30x30.

L'appartamento ha un'altezza interpiano di 2,70 m.

Il livello delle finiture interne ed esterne è standard (classico per appartamenti economici).

Nel soggiorno è presente uno split per riscaldamento e condizionamento, mentre nella cameretta è presente una stufa a pellet.

Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in pvc, dotati di avvolgibili sempre in pvc e sono in condizioni accettabili, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Il portoncino di accesso all'appartamento è di tipo blindato.

La struttura dell'edificio si presenta nel suo complesso in discrete condizioni di conservazione e non presenta segni di lesioni.

I confini catastali attuali non sono evidenti nemmeno nella planimetria catastale che ho richiesto (relativa al mese di marzo 2025).

I dati catastali attuali sono gli stessi che figurano nel pignoramento e cioè:

Abitazione in Capoterra, via Isonzo (adesso hanno inserito anche il civico n. 2), piano primo;

Catasto fabbricati: Sez. A, Foglio 5, particella 2723, sub 10, cat. A3, classe 3, vani 4, piano 1°, rendita € 289,22.

3.4 – Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento;

I dati contenuti nel pignoramento sono corretti e aggiornati e consentono l'identificazione dei beni.

3.5 – 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;

Le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate (si allegano le visure e le planimetrie catastali).

3.6 - 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;

Nel Piano Urbanistico Comunale l'immobile ricade in zona "B2". La zona B si articola in due sottozone, B1 e B2, già regolate con le norme del Programma di Fabbricazione. La zona B2, viene definita zona di completamento, è prossima alla zona B1, ha una superficie di circa 80,53 Ha ed è costituita da 108 isolati. Per la zona B2 risulta un indice di fabbricabilità territoriale prescritto dalle norme del PdF vigente, di 1,6 mc/mq, mentre l'indice di fabbricabilità fondiario è pari a 3 mc/mq.

L'immobile è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 48/2005 e ulteriore concessione edilizia per variante n. 92/2006 prot. 72 del 24/04/2006 rilasciata dal Comune di Capoterra a richiesta di _____, con parere favorevole ASL prot. n. 4933 del 17/05/2006 (si allegano progetto approvato con autorizzazione e parere).

Attualmente l'immobile risulta conforme rispetto a tale concessione.

Non esiste nessuna dichiarazione di agibilità.

3.7 – Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;

Il bene pignorato è un piccolo appartamento ed è vendibile in unico lotto.



3.8 – *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 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;*

L'appartamento pignorato è intestato per intero (1/1) anche al Catasto all'esecutato

3.9 – *Accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*

Il bene è occupato dalla ex moglie e dai suoi 2 figli minorenni.

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

Come appena riportato l'immobile è occupato dall'ex coniuge del debitore e dai loro 2 figli minorenni con sentenza n. 1971 del 2017 pubblicata il 19/06/2017 R.G. n. 3553/2016.

3.11 – *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

3.12 – *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;*

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

3.13 – *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;*

Si precisa che i valori unitari utilizzati per la stima sono stati desunti tramite un'indagine effettuata presso agenzie immobiliari della zona e da notizie raccolte nel corso dei sopralluoghi, rapportati poi con le valutazioni riportate nel sito dell'Agenzia delle Entrate. Per determinare il più probabile valore di mercato dell'appartamento è necessario calcolare la superficie commerciale utile e fissare il valore di mercato unitario.

Per quanto riguarda il primo problema, la superficie commerciale utile viene ottenuta dalla somma delle varie superfici aventi un'incidenza sul totale che è funzione della loro destinazione d'uso: infatti, se si pone uguale a 1 la superficie di tutti i locali destinati ad uso

abituale, le differenti destinazioni d'uso per i vari ambienti che compongono la stessa unità immobiliare vengono ad avere un peso variabile, secondo la seguente tabella:

LOCALI	COEFFICIENTI
Locali abitabili	1,00
Corridoi e ingressi	0,80 - 0,90
Cantine, ripostigli e garage	0,30 - 0,40
Balconi e terrazze a livello	0,25
Giardini e aree di rispetto	0,15

In base a questi coefficienti si può ottenere la Superficie Commerciale Utile, che viene indicata con S.C.U..

Immobile piano primo			
	Super. reale (mq)	coeff.	S.C.U. (mq)
Locali abitabili	52,81	1,00	52,81
Corridoi e ingressi	3,07	0,85	2,61
Balconi e terrazze a livello	12,50	0,25	3,13
Posto auto cortile	15,00	0,50	7,50
		Totale	66,04

in totale quindi si ha: Superficie commerciale utile: mq 66,04.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si sono prese informazioni dalle agenzie immobiliari della zona. Da questa ricerca si è ricavato che il prezzo medio al mq degli appartamenti ubicati in zona, in stato simile e in vendita è oggi nella maggioranza dei casi compreso tra 1.600,00 €/mq e 1.700 €/mq di superficie commerciale. Le valutazioni riportate nel sito dell'Agenzia delle Entrate fissano per le abitazioni civili con stato di conservazione e manutenzione "normale" in zona semicentrale un valore unitario riferito alla superficie utile variabile tra i 1.100,00 €/mq e 1.500,00 €/mq. Si sono poi verificate alcune altre fonti. L'Osservatorio FIAIP, per il periodo 2024, fissa,

per gli immobili di Capoterra in zona semicentrale in buono stato e abitabili, un valore variabile tra 880,00 €/mq e 1.480,00 €/mq.

Nel caso in esame l'immobile (anno 2006) può considerarsi in buono stato.

Visto lo stato di conservazione e manutenzione e visto che abbiamo considerato la superficie commerciale utile si può ritenere congrua l'assegnazione di un valore pari a 1.500,00 €/mq

Dunque, si ricava:

Superficie commerciale utile x valore unitario = valore di mercato

$$66,04 \times 1.500,00 = 99.060,00 \text{ €}$$

Sono presenti sul soffitto del bagno tracce di umidità (visibili nelle foto allegate), sicuramente derivanti da perdite del bagno (braga) del piano superiore e quindi non additabili alla proprietà. Alla luce di quanto riportato, **il valore ottenuto viene approssimato a 99.000,00 €, che risulta essere il più probabile valore di mercato per l'immobile.**

I risultati così ottenuti si ritengono i più aderenti possibili alla realtà delle cose, sia sotto il profilo analitico che, e soprattutto, sotto quello pratico, in seguito ad accertamenti ed indagini condotte sui luoghi e relative a beni aventi caratteristiche del tutto simili agli immobili oggetto di valutazione.

3.14 – 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;

Non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione, né spese condominiali.

Si ritiene con quanto sopra di aver assolto all'incarico conferito.

Si allegano:

- Visura storica immobile del 20-05-2025;
- Planimetria catastale immobile aggiornata al 24-3-2025;
- Progetto approvato 2006 e Concessione Edilizia;
- Estratto zona B2 - PUC
- Verbale sopralluogo;
- Rilievo fotografico immobile con planimetria unità immobiliare e posto auto;
- Certificato di stato civile ed estratto di matrimonio dell'esecutato;
- Sentenza di separazione n.1971/2017 pubbl. il 19/06/2017 RG n.3553/2016;
- Checklist CTU

Cagliari, 03 giugno 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Paolo Brucciani

