

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NELLA PROCEDURA 38/2025

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI:

Dott.ssa Cocco Silvia

CREDITORE PROCEDENTE:

Prisma spv s.r.l. – Dovalue spa

DEBITORI:

***** e *****

Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Davide Baldussu





PREMESSA

L'ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Cocco Silvia, in data 13/05/2025, dava incarico al sottoscritto Geometra Baldussu Davide, nato a Torino il 14/04/1973, con studio a Monastir in Viale Europa n°103, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 2242 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, che veniva quindi nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V.I. per ricevere l'incarico.

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidatemi, prestavo giuramento di rito. La S.V.I. provvedeva, inoltre a rendermi edotto sulla natura dell'incarico affidatomi e che di seguito si riporta:

- 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 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;

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

possesto, 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 procedenti 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;

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.

DATI SINTETICI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Abitazione sita in Settimo San Pietro

Via degli Ulivi n°39 - Piano T

Foglio 17 - Particella 1631 - Subalterno 1

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani - Rendita: Euro 255,65

RICERCHE E OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, estratto su supporto informatico il fascicolo relativo all'incarico ricevuto, ha iniziato le operazioni peritali con l'esame della documentazione prodotta dalla parte creditrice e predisposto quanto necessario, al fine del reperimento di quella da allegare alla relazione peritale.

Sono quindi state effettuate le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, per il rilascio delle planimetrie catastali e delle relative visure catastali, presenti nella banca dati in quel momento.

In data 16/05/2025 è stato effettuato un accesso agli atti al comune Cagliari al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento.

Si allega alla presente relazione tutta la documentazione reperita negli uffici competenti, per farne parte integrante e sostanziale.

Tramite raccomandata A.R. n.20076383787-9 del 15/05/2025, il sottoscritto

inviava alla sig.ra ***** l'informativa per il debitore, al fine di informarla che risultava indispensabile effettuare il sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento. Analoga raccomandata di cui al n. 20076383788-0 del 15/05/2025 è stata inoltrata anche al sig. *****.

Entrambe le raccomandate sono ritornate al mittente.

Lo scrivente ha poi provveduto ad inviare richiesta per effettuare i sopralluoghi previsti, anche all'IVG, in quanto lo stesso è stato nominato come custode dei beni. A seguito di contatto telefonico lo stesso IVG è riuscito a mettersi in contatto con la sig.ra *****, che attualmente vive nell'immobile oggetto di pignoramento, la quale si è resa disponibile al fine di consentire l'accesso all'abitazione al fine di svolgere i rilievi di rito. Si è poi concordata una data idonea allo svolgimento del sopralluogo.

In data 16/06/2025, insieme al proprio collaboratore Arch. Marika Baldussu e alla presenza del sig. Farre Antonello (tecnico dell'IVG) e della sig.ra *****
*****, lo scrivente ha potuto accedere all'immobile in oggetto di pignoramento al fine di effettuare tutte le operazioni previste.

In tale data è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico, al fine di rilevare lo stato dei luoghi nonché la consistenza catastale e commerciale dell'immobile.

L'immobile oggetto di pignoramento è così identificato:

Abitazione sita in Settimo San Pietro

Via degli Ulivi n°39 - Piano T

Foglio 17 - Particella 1631 - Subalterno 1

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani - Rendita: Euro 255,65

Proprietà: ***** e ***** , 1/2 ciascuno in regime di comunione dei
beni

RISPOSTA AI QUESITI

Il sottoscritto CTU, eseguite le opportune indagini presso i competenti uffici, eseguiti gli accertamenti in sopralluogo e acquisita la documentazione occorrente, risponde di seguito ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cocco Silvia.

QUESITO 1: (Invio informativa all'esecutato)

L'informativa è stata inoltrata ad entrambi i debitori.

*****: raccomandata A.R. n.20076383787-9 del 15/05/2025

*****: raccomandata A.R. n.20076383788-0 del 15/05/2025

Entrambe sono ritornate al sottoscritto.

QUESITO 2: (Documentazione art. 567 2° comma c.p.c ed elenco iscrizioni e trascrizioni, presenza delle mappe e planimetrie catastali ed elenco trascrizioni pregiudizievoli e altri)

Nel corso delle ricerche svolte presso la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, sono state richieste le visure e le planimetrie catastali al fine di individuare il bene pignorato.

Dalla certificazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., completa e presente in atti prodotta dal Dott. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), il sottoscritto ha riscontrato la completa conformità con le ricerche derivate dalla piattaforma SISTER.

Dalle indagini presso la piattaforma SISTER, condotte dal sottoscritto, risulta quanto in appresso:

1. TRASCRIZIONE del 04/08/2006

Registro Particolare 22555 Registro Generale 33914

Pubblico ufficiale CORDA LAMBERTO - Repertorio 17292 del 01/08/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 04/08/2006

Registro Particolare 5919 Registro Generale 33915

Pubblico ufficiale CORDA LAMBERTO - Repertorio 17293 del 01/08/2006

IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



3. TRASCRIZIONE del 20/07/2009

Registro Particolare 15905 - Registro Generale 22580

Pubblico ufficiale UNEP UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO

Repertorio 923/2009 del 07/05/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



4. TRASCRIZIONE del 24/02/2025

Registro Particolare 3980 - Registro Generale 5407

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CAGLIARI

Repertorio 227/2025 del 20/01/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



QUESITO 3: (Descrizione del bene pignorato)

L'abitazione è ubicata nel comune di Settimo San Pietro nella via degli Ulivi n°39. L'edificio è distribuito su due piani fuori terra tuttavia si specifica che l'immobile oggetto di pignoramento è distribuito interamente al piano terra. Dalla via degli Ulivi si accede al cortile anteriore e in una parte di questo c'è una veranda coperta sulla quale si affacciano il soggiorno e una camera singola. Dalla veranda si accede quindi al soggiorno (dotato di angolo cottura) e da questo ad un disimpegno sul quale si affacciano una camera singola, un ripostiglio, una camera matrimoniale ed un bagno. La camera matrimoniale affaccia su una veranda inserita nel cortile posteriore



così come anche il bagno è dotato di una ulteriore veranda più piccola che affaccia sullo stesso cortile della precedente.

Gli spazi interni sono generalmente ben conservati per quanto attiene le finiture. Pavimento e battiscopa sono realizzati in laminato mentre infissi e persiane sono in alluminio. Negli ambienti sono presenti pompe di calore.

Sebbene la casa si presenti in buone condizioni vi sono delle problematiche localizzate visionate nel disimpegno e nella camera singola che riguardano la presenza di alcune fessurazioni nella parte bassa della muratura.

Inoltre la cornice della porta della camera singola si presenta danneggiata. La porta del bagno si presenta internamente con alcune lacune di vernice e anche la cornice dal lato interno risulta compromessa.

Esternamente la casa si presenta intonacata e tinteggiata. Le verande sono rifinite con pavimentazione in gres porcellanato. Nel cortile posteriore si nota come il giardino sia scarsamente curato e come vi siano alcune crepe di assestamento sulle murature di recinzione. Le stesse crepe sono riscontrabili anche nelle recinzioni del giardino anteriore. Vedasi la documentazione fotografica allegata per maggiori chiarimenti.

QUESITO 4: (Conformità tra la descrizione dello stato di fatto e quella contenuta nel pignoramento)

I dati riportati nel pignoramento permettono l'individuazione dell'immobile sito in Settimo San Pietro, via degli Ulivi n°39, piano terra, identificato catastalmente al foglio 17, particella 1631, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani , rendita: euro 255,65 di proprietà di ***** ***** e ***** *****.

Si specifica che nel pignoramento l'ubicazione dell'immobile è "Lottizzazione delle Vigne snc", così come identificato anche catastalmente dalla visura. Nella realtà l'immobile ricade nella via delle Vigne n°39. Probabilmente nel corso del tempo alla lottizzazione sono stati attribuiti via e numeri civici che non sono stati riportati nel catastrale. Tuttavia, sebbene i dati sull'ubicazione non siano aggiornati, non si sono riscontrati problemi nella localizzazione dell'appartamento. Tutti gli altri dati corrispondono.

QUESITO 5: (Eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

La planimetria catastale rilasciata tramite piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, presentata l' 08/03/2006 risulta l'ultima in atti in base alla ricerca effettuata dallo scrivente in data 15/05/2025 e la stessa identifica il bene oggetto di pignoramento.

Rispetto alla planimetria catastale si evincono lievi differenze riguardanti la mancata rappresentazione di un pilastro nella veranda posteriore la diversa sagome di uno localizzato in quella anteriore.

Nella planimetria non viene indicato nessun accesso al lotto, infatti, tra cortile

anteriore e strada, il muro figura pieno e continuo .

Da un punto di vista catastale le suddette differenze sono prive di impatto sulla distribuzione degli spazi interni, sul numero dei vani e di conseguenza sulla rendita, per cui la variazione sarebbe opzionale. Tuttavia in sede di vendita, tali differenze potrebbero costituire un elemento bloccante in quanto trattasi di una planimetria non conforme allo stato dei luoghi. Si ritiene pertanto che la strada più corretta da intraprendere sia quella che prevede l'aggiornamento catastale da eseguirsi prima della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà.

QUESITO 6: (L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, regolarità e descrizione di eventuali abusi inclusi eventuali costi di sanatoria)

L'immobile oggetto del pignoramento, ricade nella zona omogenea "C – Espansione residenziale" del PUC di Settimo San Pietro.

L'area ricade inoltre all'interno delle seguenti zone:

→ AR / Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche (Riu de is Cungiaus)

Tra gli elaborati ricevuti dal comune a seguito dell'accesso agli atti si sono ottenuti i seguenti documenti:

→ Concessione edilizia n° 48 del 22/09/2005 con relativo progetto (relativa alla costruzione del fabbricato);

→ Certificato di Agibilità n°6 del 17/07/2006-

Dal raffronto tra lo stato attuale e gli ultimi elaborati grafici depositati in comune si evince che nel complesso vi è una corrispondenza prossima al

totale. Si evidenziano delle discrepanze molto lievi tra cui il pilastro della veranda anteriore che è stato rappresentato fondo ma in realtà lo stesso ha sezione quadrata.

Nell'elaborato di progetto mancavano i muri di separazione con l'unità immobiliare adiacente che sono di fatto esistenti, sia nella zona del cortile posteriore che in quella del cortile anteriore. Non viene poi rappresentato il barbecue in muratura esterno addossato al suddetto muro.

Si riporta un articolo del Regolamento edilizio relativo al P.U.C. del comune di Settimo San Pietro:

ART. 76 - Forni, focolai, camini, condotti, canne fumarie.

[...stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di dieci metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

A seguito di quanto enunciato nell'articolo, si ritiene che la canna fumaria non possa considerarsi regolare allo stato attuale. Si ritiene pertanto che la stessa debba essere rimossa.

QUESITO 7: (Vendibilità e divisione in lotti)

Si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento, viste le sue dimensioni, non sia divisibile e non potrà mai essere suddiviso. L'unica ipotesi da valutarsi è la possibilità di vendere singolarmente l'unità immobiliare, così come già allo stato attuale è costituita.

QUESITO 8: (Immobile pignorato pro quota)

L'immobile è di proprietà della sig.ra ***** e del sig. *****, che possiedono $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni. Non vi sono altri proprietari.

QUESITO 9: (Immobile libero od occupato – titoli legittimanti la detenzione del bene)

L'appartamento è attualmente occupato dalla sig.ra ***** che vi risiede insieme ai propri figli.

QUESITO 10: (Occupazione da parte del coniuge separato – provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra ***** e i suoi figli, la quale ha continuato a vivere nella casa coniugale.

QUESITO 11: (Esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc.)

Sull'immobile oggetto del pignoramento, non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

QUESITO 12: (Verifichi se il bene sia gravato da censo, livello o uso civico – eventuali oneri di affrancazione da tali pesi)

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO 13: (Criterio di stima – determinazione del valore commerciale dell'immobile)

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, può scaturire da una stima comparativa mediante il raffronto con fabbricati che si possono ritenere assimilabili, di prezzo noto che recentemente hanno formato oggetto di compravendita.

Il sottoscritto, dopo gli opportuni accertamenti, ha provveduto ad effettuare

un'indagine conoscitiva di mercato, tendente a creare una rete di capisaldi di riferimento, caratterizzata dall'uguaglianza pratica dei valori unitari, con particolare riferimento a immobili simili a quello in oggetto che sono stati compravenduti di recente.

A tal fine, si è tenuto conto sia delle indagini di mercato effettuate presso alcuni tecnici e operatori immobiliari, operanti nella località in esame, sia dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, potendo in tal modo stabilire i seguenti valori commerciali reali dell'immobile da pignorare.

A seguito di tali indagini, confrontando i valori ottenuti e tenuto conto dello stato d'uso, si è dedotto che immobili simili a quello in esame, hanno un valore medio di 2'115 euro/mq per superfici commerciali di immobili ad uso residenziale. Il valore tiene conto delle condizioni dell'immobile.

Si calcola di seguito la superficie commerciale dell'appartamento:

→ Superficie lorda residenziale: 76,00 mq * 100% = **76,00 mq**

→ Superficie lorda verande coperte: 22,70 mq * 35% = **7,95 mq**

→ Superficie lorda cortile: 77,60 mq

25,00 mq * 10% = **2,50 mq**

52,60 * 2% = **1,05 mq**

87,50 mq → Superficie commerciale complessiva

2'115,00 euro/mq → Prezzo al mq commerciale

87,50 mq * 2'115,00 €/mq = 185'062,50 euro

QUESITO 14: (Informazioni su importo annuo di spese fisse di gestione o manutenzione ecc.)

CONCLUSIONI

In conclusione, visto e valutato il più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente citato, si precisa che il valore commerciale dello stesso risulta pari a **185'062,50 euro**.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Illustrissimo Giudice, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, con i relativi allegati (che formano parte integrante e sostanziale), restando a disposizione per ogni chiarimento.

Monastir, 29/07/2025

Il Consulente Tecnico

Geometra Davide Baldussu