

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E N. 60/2025

G.E. Dr.ssa Cocco Silvia

Procedura esecutiva promossa da:
ISEO SPV S.R.L.

contro

**** Omissis ****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data

Cagliari, lì 11 settembre 2025

il CTU

Ing. Michela Deidda



Scheda sintetica.....	3
Incarico e quesiti	4
Svolgimento delle operazioni peritali e quesito n°1	6
RISPOSTE AI QUESITI.....	7
Quesito n° 2 - verifica della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c	7
Quesito n° 3 - descrizione degli immobili pignorati.....	10
Quesito n° 4 - conformità nella descrizione del bene	14
Quesito n° 5 - eventuali variazioni catastali	15
Quesito n° 6 - utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e regolarità edilizia.....	15
Quesito n° 7 - possibilità di vendita dei beni in lotti	18
Quesito n° 8 - divisibilità in natura qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota.....	19
Quesito n° 9 - disponibilità del bene.....	19
Quesito n°10 - acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale (coniuge separato).....	19
Quesito n°11 - presenza di vincoli sull'immobile pignorato.....	19
Quesito n°12 - censo, livello o usi civici.....	19
Quesito n°13 - determinazione del valore dell'immobile	20
Quesito n°14 - vincoli ed oneri condominiali.....	22
Quesito n°15 - check list	22
Conclusioni.....	22

Procedura es. imm. n. 60/2025 R.G.E, promossa da:

ISEO SPV S.R.L

Contro: **** *Omissis* ****

Diritto: piena proprietà, quota 1/1

Beni: unità a destinazione residenziale organizzata su due livelli, piano seminterrato/terra e piano primo, con annesso posto auto (quest'ultimo non rappresentato in planimetria e non localizzabile con esattezza)

Ubicazione: Villaggio dei Gigli n. 21 - Maracalagonis

Stato di manutenzione: normale/discreto (cfr descrizione, pag. 11)

Lotto: lotto unico (cfr, pag. 18)

Dati catastali attuali: (cfr, pag.14)

Comune di Maracalagonis NCEU foglio 27, mappale:

*961 SUB. 21, categoria A/3, Classe 1, vani 2,5, superficie catastale totale 55m2, rendita 111,04 euro.
Località Is Piricoccus, piano T-1-*

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna (cfr, pag.14)

Irregolarità/abusi edilizi: (cfr, pag. 18) ampliamenti costituenti variazioni essenziali, non sanabili.

Conformità catastale: (cfr, pag. 15) la planimetria catastale non corrisponde allo stato rilevato.

Costi di regolarizzazione: (cfr, pag. 18) i costi di demolizione sono stimati in €10.000 oltre iva.

Valore di stima: (cfr, pag. 22) €44.323 (compresa riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi)

Occupazione: (cfr, pag. 19) occupato da terzi sino all'aggiudicazione, autorizzazione rilasciata dal G.E

Oneri: (cfr, pag. 22) per quanto riguarda le spese condominiali risulta un importo totale a debito di 2.349,19 €.

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli: (cfr pag 8-9).

In data 08/04/2025, la sottoscritta Ing. Michela Deidda, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5122 e con studio in Via F. Corridoni, 155 - 09134 - Cagliari (CA), email michela.deidda@tiscali.it, PEC michela.deidda@ingpec.eu, Tel. 070 505160, Fax 070505160, veniva incaricata di redigere la consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2025. In data 14/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I quesiti posti alla scrivente sono i seguenti:

- 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E QUESITO N°1

Effettuata la consultazione del fascicolo di causa, in data 15/04/2025 la sottoscritta inviava via posta raccomandata A.R all'esecutata (e via pec all'avvocato del creditore procedente) informativa per il debitore, decreto di nomina e comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, rimandando a successivo avviso la comunicazione della data e dell'orario del sopralluogo. La raccomandata è stata successivamente resa al mittente per irreperibilità del destinatario.

Contestualmente venivano inoltrate le richieste di accesso agli atti presso gli uffici del catasto, del comune e dell'Agenzia delle Entrate, nonché all'ufficio anagrafe del comune di residenza dell'esecutata. E' stato contattato inoltre l'amministratore del condominio del Villaggio dei Gigli.

Il sopralluogo, concordato preventivamente con il custode giudiziario nominato, veniva effettuato in data 17/06/2025, alla presenza del custode nominato sig. **** **Omissis** **** e dell'Arch. **** **Omissis** **** in veste di collaboratrice, oltre che del sig. **** **Omissis** ****, ospite dell'occupante autorizzato. Riguardo il sig. **** **Omissis** **** si riporta, qualora rilevante per la procedura, che lo stesso dichiarava di risiedere in arresto ai domiciliari nell'alloggio oggetto di pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento è una unità abitativa situata nel complesso Villaggio dei Gigli (Maracalagonis), organizzata su due livelli, piano terra (in realtà seminterrato) e primo, e identificata al NCEU al Fo. 27 mapp. 961 sub 21, con posto auto di pertinenza non accatastato e non indicato in planimetria.

QUESITO N° 2 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567
2°COMMA C.P.C

2a) E' stata effettuata verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.

E' depositata agli atti la certificazione notarile del 03/04/2025 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dott. **** **Omissis** ****, iscritto presso il Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), nella quale è riportata la situazione proprietaria al ventennio e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

2b) Sulla base dei documenti agli atti e dei riscontri effettuati presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Conservatoria e Ufficio del Territorio di Cagliari, si riportano nelle pagine successive la cronistoria dei titoli di provenienza al ventennio e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

2c) Si è provveduto a reperire la documentazione catastale (allegato n.1): estratto di mappa in scala 1:2000, visura catastale storica, planimetria catastale dell'immobile in scala 1:100.

2d) il certificato notarile menziona l'atto di provenienza anteriore al ventennio, con il quale i coniugi **** **Omissis** **** e **** **Omissis** **** (dai quali avrebbe poi acquistato la sig.ra **** **Omissis** ****) acquistavano la piena proprietà dell'immobile con atto di compravendita del 10/07/1992, notaio **** **Omissis** ****. Si allega nota di trascrizione (allegato 1).

2e) In data 16/04/2025 sono stati acquisiti il certificato di residenza e di stato civile dell'esecutata, che alla data del rilascio risulta essere nubile oltreché ancora residente nell'immobile oggetto di pignoramento (Allegato n. 7),

Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 10/07/1992	**** Omissis ****	atto di compravendita		
	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°
	titolari per 1/2 ciascuno del diritto di proprietà.	**** Omissis ****	10/07/1992	308168
				Raccolta N° 28180
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Cagliari	05/08/1992	18713
				Reg. part. 13201
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 21/07/2006	**** Omissis ****	atto di compravendita		
	titolare per 1/1 del diritto di proprietà	Rogante	Data	Repertorio N°
		**** Omissis ****	21/07/2006	17205
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Cagliari	26/07/2006	32221
				Reg. part. 21440
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizioni**
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Cagliari il 26/07/2006
Reg. gen. 32222 - Reg. part. 5509
Quota: 1/1
Importo: € 127.500,00



A favore di B@NCA 24-7 S.P.A Sede Bergamo

Contro: **** Omissis ****

Capitale: € 85.000

Rogante: **** Omissis ****

Data: 21/07/2006

N° repertorio: 17206

Immobile identificato al CF Fo 27 Mapp. 961 Sub. 21, comune di Maracalagonis



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 26/03/2025

Reg. gen. 9248 - Reg. part. 6944

Quota: 1/1

A favore di ISEO SPV S.R.L., C.F. 05045600268

Contro **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****



Titolo: atto di pignoramento dell'ufficiale giudiziario di Cagliari del 25/02/2025 Rep. 1419
Immobile identificato al CF Fo 27 Mapp. 961 Sub. 21, comune di Maracalagonis



Unità immobiliare a destinazione residenziale (abitazione rurale) organizzata su due livelli, piano terra (seminterrato) e piano primo, situata nel complesso Villaggio dei Gigli a Maracalagonis, con annesso posto auto non accatastato e non individuato in mappa. Confini: a sud ovest con strada condominiale, a nord est con mappale 1493.



Villaggio dei Gigli e localizzazione dell'immobile

Il Villaggio dei Gigli, ubicato lungo la vecchia SS 125 Orientale Sarda a circa 25 km da Cagliari, fa parte del territorio del comune di Maracalagonis. Si tratta di un insediamento in agro, organizzato in condominio con accesso riservato ai residenti (è presente un cancello con sbarra automatica all'ingresso) e che comprende abitazioni e spazi comuni (strade, servizi).

Nato in origine come insediamento rurale in zona agricola, si è caratterizzato nel tempo come abitato con connotazioni di tipo residenziale (insieme ad altri villaggi esistenti lungo la statale, quali il villaggio delle Mimose e quello delle Rose). E' situato in area collinare, con discreta dotazione di verde, gli edifici sorgono lungo la strada che attraversa il villaggio seguendo l'andamento delle curve di livello. La riserva naturale dei Sette Fratelli si trova nelle vicinanze, le spiagge sono a circa un quarto d'ora di macchina.

Il condominio è normalmente servito dalla linea elettrica e telefonica, mentre per quanto riguarda la rete idrica l'acqua viene fornita dal Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale per solo uso irriguo, quindi non è potabile. Per quanto concerne la gestione dei rifiuti è in vigore la raccolta differenziata. E' in comune la manutenzione delle strade, non asfaltate ma in terra battuta.

I servizi (quali market, bar, pizzeria, campi sportivi e attività ricreative) sono situati a qualche chilometro dal villaggio e raggiungibili in macchina.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è collocata nella parte più alta dell'insediamento ed è l'unità caposchiera sul lato sud di una schiera edilizia di alloggi a due piani (piano terra/seminterrato e primo) disposti planimetricamente e altimetricamente secondo l'andamento del terreno e il dislivello esistente. L'alloggio è il numero 21 (anche se non compare il numero civico sulla facciata, si veda rilievo fotografico completo, allegato 6). Per quanto riguarda la rete fognaria la schiera è servita da fossa settica indipendente dal condominio.



Vista dall'esterno dell'unità immobiliare

L'abitazione è costruita addossata al rilievo retrostante, per cui il primo livello è in realtà un seminterrato, con il muro di fondo costruito controterra.

Accedendo all'immobile dalla strada e con la planimetria in mano appare evidente come lo stesso abbia subito consistenti ampliamenti. L'ingresso avviene da quello che in origine forse doveva essere un loggiato/ pergolato, che è stato chiuso e nel quale trovano posto l'angolo cottura e la zona pranzo. Lo stesso immette verso un'ulteriore locale ricavato sul lato destro e utilizzato come sgombero/ripostiglio, mentre a sinistra si accede a quello che era il nucleo originario dell'abitazione, costituito al piano seminterrato dalla zona giorno e al primo dalla zona notte. Il soggiorno, che riceve luce soltanto dal loggiato antistante, ha un'altezza interna di 2,4m. La veranda chiusa un'altezza media di circa 2,5m, il locale di circa 2,6m. Adiacente al fabbricato, sul lato sud, è addossata una legnaia realizzata con strutture precarie.

Una scala interna in muratura e con parapetto in legno collega il primo livello al secondo e conduce a destra ad una camera da letto di circa 19,2 mq, parzialmente soppalcata, e comunicante con l'unico bagno dell'abitazione, oltreché con una piccola veranda sul fronte principale. Alla sinistra della scala si accede ad un'ulteriore ambiente, che è messo in comunicazione con l'area esterna retrostante tramite una porta in legno. Si è rilevata un'altezza interna media della camera da letto di 2,85m ad eccezione della parte soppalcata, mentre nel bagno, che è anch'esso soppalcato, di 2,22m. Il bagno è attualmente privo di riscontro d'aria.



Vista interna-soggiorno

Di seguito le principali caratteristiche dell'immobile.

Distribuzione interna e consistenze

- *Piano seminterrato:*

- *Ingresso su veranda chiusa, con angolo cottura, circa 22mq*
- *Locale di sgombero, circa 10mq*
- *Soggiorno pranzo, circa 20 mq*

- *Piano primo:*

- *Camera da letto, circa 19.2mq*
- *Bagno, circa 2.8mq*
- *Locale, circa 12.7mq*
- *Veranda, circa 1.5mq*

Caratteristiche costruttive e finiture

L'immobile si presenta in normale/discreto stato manutentivo, non sono visibili tracce di infiltrazioni o segni di cedimenti, è dotato di finiture di livello economico:

- Pavimentazioni interne: in ceramica/gres, di diverso tipo e formato nelle parti aggiunte;
- Rivestimento del bagno: in ceramica;

- Pareti e soffitti interni: in muratura intonacati e tinteggiati di bianco, nella veranda al piano terra e nel locale al piano primo la copertura è realizzata in legno a vista con travetti e tavolato;
- Pareti esterne: intonacate e colorate di bianco;
- Copertura: in manto di tegole colore rosso;
- Infissi esterni: in legno e vetro singolo, con scurini sempre in legno;
- Porte interne: in legno.

Impiantistica

- Impianto elettrico sottotraccia, dotato di quadro elettrico con un unico interruttore differenziale e dispositivo salvavita;
- Impianto idrico sottotraccia, lo scarico dei reflui avviene su fossa settica ma non si è riusciti ad individuarne la posizione;
- Climatizzazione mediante pompe di calore tipo monosplit (caldo/freddo), con unità interne posizionate in soggiorno e nelle camere al piano superiore. Nel soggiorno è inoltre presente un camino a legna di tipo aperto.

Posto auto

Il posto auto è menzionato nella descrizione del pignoramento ("*distinto con il numero 21*"), nonché negli atti di compravendita, ma non è rappresentato in planimetria e non è stato possibile localizzarlo con esattezza. Da quanto riferito al custode potrebbe occupare una porzione dello spiazzo situato poco distante dalla schiera e quindi dovrebbe essere individuato in catasto terreni sul mapp. 238 del foglio 27 (si veda estratto di mappa allegato 1 e fotografie). Dietro mia richiesta l'amministratore del condominio non ha saputo dare informazioni al riguardo. D'altra parte l'indicazione col n. 21 farebbe pensare che invece si trovi o si trovasse in adiacenza all'abitazione. Nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 1992 del notaio **** **Omissis** ****, al quale nell'atto del 2006 del notaio **** **Omissis** **** si fa pieno riferimento per le pattuizioni e vincoli, è riportato quanto segue "*si precisa che nella vendita è compreso il posto macchina distinto con il n. 21; la proprietà indivisa pari a 1/26 della parte dei mappali 240/238 e parte del mappale 182 sub L del foglio 27, non occupata da costruzioni o servizi. Si precisa che su detti mappali sono ubicati i posti macchina che, pertanto, non costituiscono proprietà condominiale, bensì sono stati riservati in proprietà del dante causa del venditore eccezion fatta per quelli già alienati.*" Il mappale 238 corrisponde all'area summenzionata, il mappale 240 era il vecchio identificativo dell'attuale mappale 1493 ai terreni sul quale è ubicata la schiera (si vedano anche le planimetrie allegate al progetto depositato in comune, allegato 3). Le indicazioni fornite non sono però tali da consentire di individuare il posto auto univocamente.

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è la seguente:

- "(...) per la quota intera (...) In comune di Maracalagonis (..) piccolo fabbricato ad uso civile abitazione su due livelli, in località Is Piricoccus, complesso Villaggio dei Gigli, composto da un vano, dispensa, angolo cottura al piano terra e da una camera e un bagno al piano primo, con annesso posto auto (pur non rappresentato nella planimetria catastale) distinto con il numero 21.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto dei Fabbricati come segue: - Foglio 27, mappale n. 961, sub. 21, categ. A/3, classe 1, vani 2,5, RCE 111,04. Il tutto salvo errori, come meglio in mappa ed in fatto comprese adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e frutti civili pignorabili ai sensi di legge"

Attualmente il bene oggetto di pignoramento è identificato al catasto come segue (Allegato 1, visure):

- Comune di Maracalagonis, al NCEU Fo. 27 Mapp. 961 Sub. 21, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 55m², totale escluse aree scoperte** 54m², rendita 111,04 euro. Località Is Piricoccus piano T-1.

I dati catastali inseriti negli atti di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione consentono di identificare univocamente l'immobile per quanto riguarda la parte abitativa (allegato 1, visure catastali storiche), per quanto concerne il posto auto come già detto lo stesso non risulta individuabile univocamente.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 16/07/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 961, Sub. 21 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano T-1
Dal 16/07/1979 al 10/07/1992	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 961, Sub. 21 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano T-1
Dal 10/07/1992 al 11/02/1994	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 961, Sub. 21 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano T-1
Dal 11/02/1994 al 21/07/2006	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 961, Sub. 21 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Piano T-1
Dal 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 961, Sub. 21 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano T-1

La planimetria catastale, risalente al 1978, non corrisponde allo stato rilevato ma è conforme allo stato approvato in comune. Nella stessa non è rappresentato il posto auto menzionato negli atti.

Si evidenzia inoltre che il fabbricato non è riportato nella mappa ai terreni e che non sussiste allineamento tra il mappale ai terreni (il fabbricato ricadrebbe nel fo. 27 mapp. 1493) e quello ai fabbricati (fo. 27 mapp. 961).



Sovrapposizione aerofoto e estratto di mappa

QUESITO N° 6 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO E REGOLARITÀ EDILIZIA

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'immobile è localizzato dal piano urbanistico comunale di Maracalagonis in zona urbanistica E4-3a, zona agricola del 4° tipo agronomico, localizzata in ambito di restauro e recupero ambientale di grado 3a del Piano territoriale paesaggistico n. 13 del sud-est Sardegna.

Le norme tecniche di attuazione allegate al piano di fabbricazione per la sottozona E4-3a prevedono, tra l'altro, che:

Sono ammesse, per le diverse sub zone, le destinazioni stabilite dal decreto citato al punto a, nell'osservanza delle indicazioni fornite dalla C.A. EE.LL. Finanze e Urbanistica 10.5.1984 n° 1/1984. Sono in particolare richiamate tutte le disposizioni previste dal D.P.G.R. 228/94, Direttiva per le Zone Agricole emanata ai sensi dell'art. 8 della L.R. 22.12.1989 n.45 e successive modificazioni.

Sono pertanto previste le attività connesse all'esercizio dell'agricoltura, della pastorizia, della zootecnia, dell'itticoltura, delle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, dell'agriturismo, della silvicoltura e della coltivazione industriale del legno (...).

E' consentita - con le limitazioni successivamente introdotte - la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti connessi con gli usi indicati; in particolare quelli:

- necessari alle attività dell'agricoltura, della pastorizia, della zootecnia, dell'itticoltura, della conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali;
- necessari all'agriturismo;
- funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;
- funzionali al recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e, in generale, alla profilassi ed al recupero delle patologie sociali.

Nelle singole sub zone si prevedono in particolare come compatibili i seguenti usi ed opere:

(...)

E43a:

A.a - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b - fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c - fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- opere stradali;
- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n. 1497/1939.

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendi o, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.c - il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;

C.d - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

C.e - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;

C.g - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo C;

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - fognature;

D.c - strade, impianti a rete;

D.d - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;

E.a - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

E.b - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);

E.c - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;

E.d - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;

F.a - pascolamento controllato e non;

F.b - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare;

F.c - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superfici ale, decespugliamento e concimazione;

- F.d** - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;
- F.e** - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;
- F.f** - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;
- G.b** - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;
- G.c** - cave da prestito, solo se presenti e fatte salve ai sensi dell'art.15 del P.T.P.;
- H.b** - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
- H.c** - recupero del patrimonio edilizio esistente;
- L.a** - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

(...)

Non sono consentite nuove residenze nelle sub zone E43a, (...)

(...) non sono consentite nuove residenze negli ambiti di tutela 1 e 2a ed in quello di recupero ambientale 3a.

(...)

L'indice fondiario:

b) per opere connesse con l'esercizio di attività agricole e zootecniche del fondo, con l'esercizio dell'orticoltura, con la valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, con esclusione degli impianti classificabili come industriali:

(..)

- 0,10 mc/mq per gli ambiti **2a** e **3a**.

c) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: 0,1 0 mc/mq;

d) fabbricati per agriturismo: 0,015 mc/mq, computati con 50 mc per posto letto, aggiuntivi rispetto alle cubature residenziali, esclusivamente su fondi non inferiori a 30.000 mq, nel rispetto delle prescrizioni indicate all'art. 9 del D.P.G.R. 228/94, Direttive per le Zone Agricole;

e) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (foresta zione produttiva): 0,01 mc/mq;

f) serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, impianti di acquacoltura, impianti per agricoltura specializzata sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo su cui insistono, senza limiti di volumetria, previo rilascio di autorizzazione edilizia, fermo restando - nelle zone vincolate - l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29.06.1937 n. 1497.

(...)

Tutte le costruzioni dovranno rispettare i tipi edilizi ed i procedimenti costruttivi che caratterizzano la zona di insediamento. Nel caso di interventi su fabbricati esistenti, saranno consentiti gli interventi di cui ai punti **a**, **b**, **c** dell'art. 4 delle presenti Norme di Attuazione, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo. Le modifiche di destinazione d'uso, se finalizzate alla costituzione di nuovi insediamenti residenziali, sono consentite esclusivamente nei limiti stabiliti al precedente punto.

Si applica inoltre quanto previsto dall'art. 83 delle Norme di attuazione del Piano Paesaggistico regionale "Art. 83 - Nuclei e case sparse nell'agro. Prescrizioni":

(..)

- per gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nelle Direttive di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228, previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo. Per gli edifici ad uso abitativo connessi a tali interventi il lotto minimo richiesto per unità abitativa è pari a tre ettari per gli imprenditori agricoli e le aziende che esercitano attività aziendali a carattere intensivo; per l'esercizio di attività a carattere estensivo il lotto minimo è pari a cinque ettari. (...)
- per tutti i rimanenti casi è consentita l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali per una superficie coperta non superiore ai 30 mq., per fondi da 3 fino a 10 ettari, raddoppiabili fino a 60 mq per superfici superiori a 10 ettari, comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 e 180 mc;

L'immobile venne costruito a seguito del rilascio del permesso di costruzione n. 182 del 17 novembre 1973, con il quale si autorizzava il sig. *[nome]* a costruire sessantaquattro alloggi per abitazione rurale in località Is Piricoccus Fo. 27 Mapp. 240-237-233-238, in accordo con quanto previsto dall'allora programma di fabbricazione per le zone agricole (indice 0,10mc/mq).

Il progetto prevedeva la costruzione di alloggi rurali per ricovero su una superficie totale di 40.500 mq, per un volume massimo consentito di 4050mc, di cui previsti in progetto 3680mc.

Negli elaborati grafici sono rappresentate 4 tipologie di alloggio: sulla base di quanto appurato in loco lo stato legittimo dell'immobile pignorato dovrebbe corrispondere ad una di esse (comune a 45 alloggi), costituita da due locali di cui uno al piano seminterrato e uno al piano primo, con scala adagiata sulla parete di fondo e w.c al piano primo.

E' presente anche l'autorizzazione di abitabilità/usabilità rilasciata in data 15/01/1981.

Non sono state recuperate ulteriori autorizzazioni/concessioni anche in sanatoria rilasciate sull'immobile.

In sede di sopralluogo è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico (allegati 5 e 6). Come già accennato in precedenza, dal confronto con lo stato legittimo come desumibile dal progetto approvato (allegato 3) si rilevano sostanziali differenze planimetriche e di sagoma, con ampliamenti di superficie e volume:

- al piano seminterrato/terra, sono stati ricavati due nuovi vani, il primo di 22mq corrispondente attualmente all'ingresso e alla zona cucina e che ha privato il soggiorno pranzo del necessario riscontro di aerilluminazione, il secondo di 10mq posto lateralmente sulla destra e adibito a locale di sgombero/deposito, oltre alla tettoia corrispondente alla legnaia
- al piano primo è stato realizzato un ulteriore locale di 12,7mq, cui si accede sul lato sinistro del pianerottolo della scala.

Tali ampliamenti determinano un aumento di volume urbanistico e non possono essere sanati con una procedura in accertamento di conformità: infatti, in accordo con quanto previsto dal piano urbanistico comunale e dal piano paesaggistico regionale, nella zona urbanistica sono consentite cubature residenziali solo per coltivatori diretti e con almeno 30000 mq di fondo agricolo a disposizione. Inoltre l'area è gravata da uso civico, così come da determinazioni Argea n. 7325 del 17.12.2018 e 7409 del 17.12.2019.

Non è possibile altresì sanare in base al 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, dal momento che le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono di data successiva (il mutuo è del luglio 2006) all'entrata in vigore della legge di condono applicabile.

Occorrerà pertanto procedere alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato dei luoghi. I costi di demolizione comprensivi degli oneri per il conferimento a discarica si stimano in 10.000 euro, oltre iva.

QUESITO N° 7 - POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI IN LOTTI

Il bene deve essere venduto in un unico lotto.

QUESITO N° 8 - DIVISIBILITÀ IN NATURA QUALORA L'IMMOBILE SIA PIGNORATO SOLO PRO QUOTA

L'immobile è pignorato per l'intero del diritto di proprietà.

QUESITO N° 9 - DISPONIBILITA' DEL BENE

In base a quanto depositato agli atti, l'immobile allo stato attuale risulta in usufrutto al sig. **** *Omissis* ****, autorizzato dal G.E a permanere nell'immobile dietro pagamento di un'indennità a favore della procedura esecutiva e sino all'aggiudicazione.

In sede di sopralluogo (durante il quale il sig. **** *Omissis* **** non era presente) si è constatato che a risiedere nell'immobile in qualità di ospite è anche il sig. **** *Omissis* ****, che dichiarava di trovarsi nell'abitazione agli arresti domiciliari, dietro autorizzazione del Tribunale.

Per quanto riguarda la richiesta di accesso agli atti del 15/04/2025 presso l'Agenzia delle Entrate, la stessa non ha ad oggi ricevuto riscontro.

QUESITO N°10 - ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE (CONIUGE SEPARATO)

Il caso prospettato dal quesito non sussiste per la pratica in oggetto.

QUESITO N°11 - PRESENZA DI VINCOLI SULL'IMMOBILE PIGNORATO

Non sono stati individuati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità gravanti sull'immobile.

QUESITO N°12 - CENSO, LIVELLO O USI CIVICI

Il mappale ai terreni (Fo. 27 mapp. 1493, ex 1351) sul quale insistono il fabbricato e l'intera schiera edilizia è gravato da uso civico ai sensi delle determinazioni dell'Argea n. 7325 del 17.12.2018 e 7409 del 17.12.2019.

In base agli standard internazionali ed europei il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione. Col fine di individuare il più probabile valore di mercato si è scelto di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo basato sul confronto con beni aventi caratteristiche analoghe.

Si sono valutate preliminarmente le quotazioni desumibili dai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate sia attraverso l'OMI che attraverso i valori dichiarati negli atti di compravendita, dal borsino immobiliare:

- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "Agenzia Entrate - OMI" dà un prezzo variabile tra i 700 e i 1000 euro/mq di superficie lorda per abitazioni civili situate nella zona suburbana/villaggio dei gigli - Monte Nieddu - Pixina Nuxedda del territorio di Maracalagonis, quotazioni riferite al 2024.
- il borsino immobiliare a luglio fornisce valori oscillanti dai 650 €/mq agli 870 €/mq abitazioni in stabili di fascia media e tra i 523 €/mq e i 745 €/mq per abitazioni in stabili di 2° fascia situate nella zona Villaggio dei Gigli - Monti Nieddu - Pixina Nuxedda.

Sono stati inoltre acquisiti i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi a 4 immobili siti nel Villaggio dei Gigli e comparabili per consistenza, categoria catastale e posizione con l'immobile oggetto di perizia, due di questi appartenenti alla stessa schiera edilizia. Di seguito i valori riscontrati:

	DATA ATTO	CAT. CATASTALE	CONSISTENZA	CORRISPETTIVO	COSTO AL MQ
COMPARABILE 1	giu-19	A3	2,5 VANI (50MQ)	€ 50.000,00	€ 1.000,00
COMPARABILE 2	giu-20	A3	2,5 VANI (50MQ)	€ 27.000,00	€ 540,00
COMPARABILE 3	gen-23	A3	63MQ	€ 45.000,00	€ 714,29
COMPARABILE 4	giu-23	A3	53MQ	€ 47.000,00	€ 886,79

Il valore medio corrisponde ad un prezzo di 785,27 €/mq. Applicando i coefficienti di merito, si ha:

1. Caratteristiche posizionali estrinseche:

Si valutano analoghe a quelle degli altri immobili presi in considerazione. Y1=1,00

2. Caratteristiche posizionali intrinseche:

Si valutano analoghe a quelle degli altri immobili presi in considerazione. Y2=1,00

3. Caratteristiche tecnologiche:

L'immobile ha finiture ordinarie/economiche, lo stato di conservazione è discreto. Y3=1,10

4. Caratteristiche produttive:

Si valutano analoghe a quelle degli altri immobili presi in considerazione. Y4=1,00

Si ottiene pertanto

$V = VM \times (Y1 \times Y2 \times Y3 \times Y4) = 785,27 \text{ €/mq} \times (1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00) = 863,8 \text{ €/mq arrotondato } 864 \text{ €/mq}$

Per la misurazione delle consistenze delle unità immobiliari si è fatto riferimento alla definizione di superficie commerciale riportata nel codice definitorio dei termini realizzato dall'Agenzia del territorio. "Superficie commerciale o Superficie Convenzionale Vendibile (SCV): superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: a) delle superfici coperte dei vani principali e accessori diretti, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri; b) delle superfici ponderate delle pertinenze di ornamento ad uso esclusivo dell'immobile quali terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.)."

La superficie commerciale è quindi data dalla somma della superficie principale e/o accessoria diretta e delle superfici pertinenziali omogeneizzate, arrotondata al mq. I collegamenti verticali interni all'unità immobiliare si computano in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati. Per quanto riguarda le pertinenze si distingue il caso in cui le stesse sono comunicanti con i vani principali o accessori da quello in cui non lo sono.

La superficie commerciale è stata quindi determinata considerando al 100% le superfici coperte dei vani abitabili, il 30% del balcone, senza tener conto delle parti abusive:

Località Villaggio dei Gigli - Maracalagonis (CA) dati rif: A3 cl 1, 2, 5 vani, r.c 111,04				
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Abitazione - piano terra	22,00 mq	25,63 mq	1,00	25,63 mq
Abitazione - piano primo	22,63 mq	27,71 mq	1,00	27,71 mq
Balcone	1,50 mq	1,70 mq	0,30	0,51 mq
Totale superficie convenzionale:				53,85 mq

Conteggi di stima:

Destinazione	Sup. commerciale	€/mq	Valore
Unità immobiliare	54	€ 864	€ 46 656

Il posto auto non viene valutato perché non è stato possibile localizzarlo.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la determinazione del prezzo a base d'asta si applicheranno ai valori ottenuti come sopra le opportune detrazioni, schematizzate come di seguito:

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA		
Valore di stima abitazione		€ 46.656
DETRAZIONI		
Assenza di garanzia per vizi	5%	€ 2.332,8
Totale valore di stima depurato delle detrazioni		€ 44.323,2
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO		€ 44.323

QUESITO N°14 - VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L'amministratore della comunione Villaggio dei Gigli ha fornito regolamento condominiale (allegato 8) con l'indicazione delle proprietà comuni e indivisibili ai proprietari e con i millesimi di proprietà, oltre a copia dell'estratto conto dell'esecutata al 23 luglio 2025 con gli importi relativi all'esercizio ordinario del 2025 e al *saldo dell'esercizio precedente*, per un totale a debito di 2349,19 euro. L'importo semestrale relativo alle spese ordinarie è di 180 euro.

Riferisce che nel 2023 è stata deliberata la spesa per il rifacimento di una linea idrica di risalita al serbatoio che alimenta il Villaggio dei Gigli per caduta, e che questa spesa è attualmente in fase di esecuzione visto le morosità presenti tra cui quella della Sig.ra **** *Omissis* ****

QUESITO N°15 - CHECK LIST

Si allega alla presente il modulo check list compilato.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto il proprio mandato e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione, la sottoscritta rassegna la presente relazione di stima della quale fanno parte i seguenti allegati:

Allegato 1 - Documentazione catastale e ipotecaria: estratto di mappa catastale (1a) visura catastale storica (1b e 1c), planimetria catastale (1d), nota di trascrizione atto di provenienza (1e), ispezione ipotecaria (1f)

Allegato 2 - Inquadramento urbanistico: stralcio del PUC (2a),

Allegato 3 - Autorizzazioni e Permessi: permesso di costruire n. 182 del 1973, elaborati grafici di progetto

Allegato 4 - Autorizzazione di abitabilità/usabilità

Allegato 5 - Rilievo del 17/06/2025

Allegato 6 - Documentazione fotografica (22 immagini)



Allegato 7 – Certificati residenza/stato civile, accesso agli atti all'agenzia delle entrate, verbali delle operazioni peritali

Allegato 8 – Regolamento condominiale ed estratto conto

Allegato 9 – ricevute invio comunicazioni

Allegato 10 – Check-list

Con osservanza,

Cagliari, lì 11 settembre 2025



LA CTU

Ing. Michela Deidda

