

## TRIBUNALE DI CAGLIARI

RUOLO DELLE ESECUZIONI

R.ES. 8/2025

Esecuzione Immobiliare promossa da  
MARTE S.P.V. S.R.L.

contro

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

## 1) ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

Con ordinanza in data 17/02/2025 il Sig. Giudice Dott.ssa  
nominava il sottoscritto \_\_\_\_\_, iscritto  
all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.  
\_\_\_\_\_ e con studio professionale in Cagliari nella  
\_\_\_\_\_ , Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento su indicato, con l'incarico  
di rispondere ai seguenti quesiti:

1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore,  
predisposta da quest'Ufficio;*

2)

*a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui  
all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni  
relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del  
pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei  
registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli  
mancanti o inidonei;*

*b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*

*c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

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

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

*3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 eseguito 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) alleggi 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) alleggi 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.*

Il sottoscritto inviava l'accettazione dell'incarico tramite PEC prestando il giuramento di rito il 10/03/2025.

## **2) PREMESSA**

Letti gli atti inerenti al procedimento, il sottoscritto CTU procedeva inviando l'informativa con AR 619605639256 all'indirizzo che risultava in atti. Si specifica che risulta la residenza nell'indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento.

Procedeva quindi con le opportune ricerche preliminari presso gli uffici tecnici comunali competenti e presso l'Agenzia del Territorio e, a seguito dell'acquisizione della documentazione urbanistica, provvedeva a prendere contatti con il debitore ed il custode per concordare la data di accesso al bene.

È stata inoltre richiesta alla Agenzia delle Entrate la verifica di eventuali canoni di locazione esistenti sull'immobile con PEC prot. ENTRATE.AGEDP-CA.REGISTRO UFFICIALE.27640.15-02-2024-I.

### **2.1) OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali si svolgevano nel giorno e nell'ora indicati: in tale circostanza il sottoscritto si recava presso i beni oggetto del pignoramento, per

accertarne la consistenza e le caratteristiche, accompagnato da un rappresentante del custode giudiziario, il sig. \_\_\_\_\_, e da un collaboratore.

## 2.2) DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di perizia nella presente consulenza è identificato al catasto edilizio urbano del comune di Selargius come segue:

Immobile	Sez	fg.	mapp.	sub.	cat.	classe	consist.	rendita
1	-	41	4053	1	A/2	4	6.5 vani	469,98

## 2.3) DATI URBANISTICI

Il sottoscritto si adoperava per reperire la documentazione urbanistica depositata presso il comune. L'accesso veniva eseguito in data 15/05/2025 come da verbale allegato n. 6 alla presente. Nel fascicolo depositato presso l'ufficio tecnico del comune è presente unicamente la Concessione edilizia n° 53 del 2006.

## 3) RISPOSTE AI QUESITI

### 1) provveda a inviare all'esecutato l'informativa ....

Il sottoscritto CTU procedeva inviando l'informativa con AR 619605639256 all'indirizzo che risultava in atti che risultava consegnata il 25/03/2025.

Si evidenzia che è stato anche richiesta la documentazione all'ufficio anagrafe del comune di Selargius e di Guspini, di cui si allega riscontro.

### 2) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza ... non trascritti

Dal fascicolo già presente in atti e acquisito dal fascicolo telematico in occasione dell'affidamento dell'incarico, sono ricostruibili tutti i passaggi di proprietà e le formalità pregiudizievoli.

È allegata la visura della Conservatoria aggiornata. Sono stati richiesti il

certificato di stato civile e di matrimonio (allegato 7).

**3) descriva, previo necessario ; accesso, ..., riscaldamento ecc.);**

Si tratta di un edificio residenziale a due piani fuori terra e uno interrato in Selargius, via Palestro 32, porzione di una unità bifamiliare. L'immobile è censito con destinazione residenziale.

L'accesso al fabbricato avviene dalla via Palestro al civico 32 per mezzo di cancello pedonale e carrabile. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra (rialzato) con un locale giorno/cucina ed un servizio mentre al piano primo si trovano due camere da letto e un bagno. Al piano interrato (secondo l'utilizzo attuale che, come si vedrà, è difforme da quello previsto dal titolo edilizio) si trovano due locali utilizzati come camere da letto ed una zona destinata a lavanderia secondo quanto autorizzato ma convertita in un vero e proprio bagno.

L'immobile è circondato da giardino su tre lati. Una porzione del giardino è vincolata in quanto inclusa all'interno del piano particolareggiato del centro antico.

L'altezza rilevata è pari a 2,50 m al piano interrato, 2,70 al piano terra e variabile da 2,70 a 4,30 al piano primo. L'immobile gode di doppia esposizione. Le finiture presenti sono tipiche del periodo di edificazione con rivestimenti ceramici alle pareti di cucina e bagni. Porte e infissi sono in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e impianto di climatizzazione e ACS.

**4) accerti la conformità tra la descrizione ... pignorato;**

La descrizione riportata nel pignoramento individua correttamente

l'immobile.

**5) proceda, ove necessario ... non regolarmente accatastate;**

Non pertinente.

**6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ...**

Lo strumento urbanistico comunale inquadra l'immobile in zona A.

L'immobile oggetto di perizia si presenta sostanzialmente conforme sia rispetto alla planimetria catastale che rispetto al progetto depositato presso gli uffici tecnici del comune, salvo minime variazioni entro le tolleranze costruttive dovute presumibilmente alla forma estremamente irregolare della pianta dell'edificio.

Si riscontra comunque un uso difforme dei locali al piano interrato, adibiti a camere da letto senza esecuzione di opere edilizie e la conversione del locale lavanderia in un bagno completo di tutti i sanitari, per il quale dovrà essere ripristinato lo stato assentito di lavanderia.

**7) dica se è possibile vendere i beni pignorati ... Tecnico Erariale;**

Il bene pignorato è unico.

**8) se l'immobile è pignorato ... L. 3 giugno 1940, n.1078;**

L'immobile è complessivamente pignorato per la quota dell'intero.

**9) accerti se l'immobile è libero o occupato; ... relativo giudizio;**

L'immobile è occupato dagli esecutati.

**10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge ... casa coniugale;**

Non pertinente.

**11) indichi l'esistenza sui beni pignorati ... o di indivisibilità;**

Non son stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, .... suddetti titoli;**

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

**13) determini il valore dell'immobile, ... insolute;**

Per determinare il valore unitario da prendere a base di calcolo si utilizza ordinariamente il criterio di stima comunemente utilizzato in conformità agli IVS denominato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Le superfici commerciali, in funzione dei rapporti mercantili sotto adottati, sono le seguenti:

Superficie principale (coefficiente 1,00)	112,00 m <sup>2</sup>
Superficie balconi (coefficiente 0,35)	2,00 m <sup>2</sup>
Superficie cantina (coefficiente 0,50)	56,00 m <sup>2</sup>
Superficie giardino (coefficiente 0,05)	41,50 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	159,03 m <sup>2</sup>

Il valore unitario considerato congruo, come meglio riportato nei report di stima allegati è pari a 1.674,78 €/m<sup>2</sup> che porta ad un valore di prima stima pari a 266.302,05 €. Il valore del bene così determinato deve essere ridotto per considerare la mancanza di garanzia per una percentuale del 10%. Ed andranno detratti i costi per il ripristino del locale lavanderia quantificati in circa 3.600,00 € come da dettaglio allegato.

**In definitiva, il valore attribuito all'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e in c.t. è quindi pari a € 240.000,00 (duecentoquarantamila/00).**

**14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo ... bene pignorato;**

Non sono emerse spese insolute.

**15) predisponga la check list ...di cui all'articolo 567.**

È stata predisposta la check list richiesta nonché il foglio riassuntivo in formato .rtf.

**4) CONCLUSIONI**

Avendo assolto il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 14 pagine di carta legale, compilata con la tecnica e con le necessarie conoscenze in materia.

Cagliari, 08 agosto 2025

IL CONSULENTE TECNICO

*Dott. Ing. Giovanni Masala*

SOMMARIO

1)	ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI .....	1
2)	PREMESSA .....	7
2.1)	Operazioni Peritali.....	7
2.2)	Dati Catastali .....	8
2.3)	Dati Urbanistici .....	8
3)	RISPOSTE AI QUESITI.....	8
1)	provveda a inviare all'esecutato l'informativa .....	8
2)	verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza ... non trascritti ..	8
3)	descriva, previo necessario ; accesso, ..., riscaldamento ecc.);.....	9
4)	accerti la conformità tra la descrizione ... pignorato;.....	9
5)	proceda, ove necessario ... non regolarmente accatastate; .....	10
6)	indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ... ..	10
7)	dica se è possibile vendere i beni pignorati ... Tecnico Erariale;.....	10
8)	se l'immobile è pignorato ... L. 3 giugno 1940, n.1078; .....	10
9)	accerti se l'immobile è libero o occupato; ... relativo giudizio; .....	10
10)	ove l'immobile sia occupato dal coniuge ... casa coniugale;.....	10
11)	indichi l'esistenza sui beni pignorati ... o di indivisibilità;.....	10
12)	verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, .... suddetti titoli;11	11
13)	determini il valore dell'immobile, ... insolute; .....	11
14)	Acquisisca informazioni sull'importo annuo ... bene pignorato;.....	11
15)	predisponga la check list ...di cui all'articolo 567. ....	11
4)	CONCLUSIONI.....	12
5)	ELENCO ALLEGATI .....	14

### 5) ELENCO ALLEGATI

La presente relazione è completata dai seguenti allegati esplicativi:

- Allegato 1: documentazione fotografica
- Allegato 2: documentazione catastale
- Allegato 3: documentazione urbanistica
- Allegato 4: Scheda di valutazione e Rapporto di valutazione
- Allegato 5: riepilogo trascrizioni e iscrizioni e visura conservatoria
- Allegato 6: verbale sopralluogo
- Allegato 7: certificazione residenza e stato di famiglia
- Allegato 8: copia AR comunicazioni (informativa, sopralluogo, perizia)
- Allegato 9: richiesta contratti locazione