

TRIBUNALE di SASSARI

Esecuzione immobiliare n. 149/2022 promossa da:

INTRUM ITALY SPA

contro



Giudice : Dott.ssa C. Manconi
Udienza : 17.03.2026

geom. Giambattista Carboni - via Torres, 8 - Sassari – Telefono 079/277398 - Cell.3392866961 – fax 079/4812014

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

Esecuzione immobiliare n. 149/2022 promossa da:

INTRUM ITALY SPA

rappr.ta dall'Avv.to

Gaetano Caprino

contro

[REDACTED]

Previo accordo con l'I.V.G., lo scrivente, il giorno 14.11.2025 alle ore 9,30 ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare caduta nella odierna esecuzione posta in Sennori in Via Parrocchia n°4, alla presenza del responsabile dell'I.V.G., [REDACTED] rilevando l'assenza degli esecutati e l'impossibilità ad accedere all'interno del bene, per cui si conveniva di rinviare le operazioni peritali per il giorno 21.11.2025, onde eseguire l'accesso forzoso.

Così come concordato, il 21.11.2025 alle ore 9,30, il sottoscritto ed il responsabile dell'I.V.G., [REDACTED] eseguivano l'accesso forzoso grazie all'ausilio del fabbro, il quale provvedeva a sostituire la serratura della porta di ingresso, onde consentire l'accesso all'interno del bene.

Si evidenzia che alle ore 10,45, nel corso delle operazioni peritali, giungeva sul posto la Sig.ra [REDACTED] madre della odierna esecutata [REDACTED] la quale presenziava fino alle ore 11,00, orario nel quale si completavano le operazioni di accertamento, verifica e misurazione.

Sulla scorta dell'accesso e dall'esame degli atti di causa, è ora possibile rispondere ai quesiti posti in udienza, così come da dettaglio che segue.

QUESITO UNO

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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); accertare 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 (link "dati catastali" – sezione "corrispondenza catastale");*

Risposta del C.T.U.

L'esame della documentazione giacente presso il fascicolo d'ufficio ha permesso di accertare la completezza della stessa.

Il bene indicato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare a firma dello studio legale

risulta essere così descritto:

"a) Tutta la casa posta in Sennori con ingresso sia dalla Via Manzoni al civico n°15 che dalla Via Parrocchia al civico n°4, composta di un vano ed accessori al piano terra, di due vani ed accessori al primo piano, di due vani ed accessori al secondo piano e di tre vani ed accessori al terzo piano, collegati fra loro mediante una scala interna, limitante alle Vie anzidette e alla Via Margherita, salvo altri;

distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Sennori al foglio 18, Particella 614, Via Alessandro Manzoni n°15, al Piano T - 1° -2° - 3°, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 10,5, rendita € 466,36

..... omissis.....

In merito agli estremi indicati nell'Atto di Pignoramento più sopra indicato (identificativi catastali, indirizzo ed estratto di mappa), lo scrivente dichiara che gli stessi identificano esattamente l'immobile caduto nella odierna esecuzione.

Si rileva che nell'atto di pignoramento viene indicato un ingresso secondario dalla Via Manzoni n.15, mentre, in realtà, l'ingresso è attestato sulla via Manzoni n.7

QUESITO DUE

Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

..... omissis.....

Risposta del C.T.U.

La documentazione in atti appare priva di carenze, per cui non è necessario segnalare alcunché.

Per quanto concerne la provenienza ultraventennale, la stessa è rilevabile dalla visura della Conservatoria dei RR.II. prodotta dallo scrivente, oltre alla nota di trascrizione dell'atto di provenienza, allegati alla presente relazione.

QUESITO TRE

Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento (link "cronistoria catastale"); se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

..... omissis.....

Risposta del C.T.U.

Mediante accesso presso la piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate - Servizio del Territorio, lo scrivente ha rilevato che, presso il N.C.E.U. di Sennori, il bene risulta intestato a [REDACTED] propr. per 1/2 e [REDACTED] propr. per 1/2 con i seguenti identificativi:

Apartamento al piano T – 1° – 2° – 3°

Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	consistenza	R.C.
18	614	/	A/4	1	10,5 vani	466,36

La situazione rilevata presso i luoghi di causa corrisponde esattamente alla visura ed alla planimetria depositata presso il N.C.E.U.

QUESITO QUATTRO

Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva

proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale");

Risposta del C.T.U.

Il titolo di provenienza del bene è costituito da atto di vendita del 02.05.2006 – rep.

Notaio in Sassari, con il quale l'odierna esecutata acquistava dai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] il bene caduto nella odierna esecuzione (vedere trascrizione allegata).

La verifica dei beni pignorati eseguita in sopralluogo, ha permesso di rilevare che gli stessi corrispondono esattamente sia alla descrizione contenuta nel succitato titolo di provenienza, e sia a quanto desumibile dalle planimetrie catastali.

QUESITO CINQUE

Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso, oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

..... omissis.....

Risposta del C.T.U.

I beni pignorati NON evidenziano porzioni "aliene", né comuni, per cui gli stessi possono andare in vendita con gli esatti identificativi dianzi esposti.

QUESITO SEI

Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "parti comuni");

..... omissis.....

Risposta del C.T.U.

NON sono stati accertati immobili contigui che debbano essere fusi con quelli caduti nella odierna esecuzione.

QUESITO SETTE

Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "regolarità edilizia");

..... omissis.....

Risposta del C.T.U.

La situazione rilevata presso i luoghi di causa corrisponde esattamente alle planimetrie depositate presso il catasto, per cui non è necessario eseguire alcuna variazione catastale.

QUESITO OTTO

Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

(link "formalità pregiudizievoli");

..... omissis.....

Risposta del C.T.U.

L'elenco è allegato alla presente relazione.

QUESITO NOVE

Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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 (link "normativa urbanistica");

..... omissis.....

Risposta del C.T.U.

Le mappe censuarie risultano allegate alla presente relazione.

QUESITO DIECI

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "normativa urbanistica");

..... omissis.....

Risposta del C.T.U.

L'immobile caduto nella odierna esecuzione ricade all'interno dell'area d'ambito del P.U.C. di Sennori in sottozona A.1 (Tessuto urbano con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - nuclei edificati monumentali di elevato valore storico), così come rilevabile dallo stralcio dell'art. 22 delle Norme di Attuazione del P.U.C. di Sennori più sotto esposte, le quali

normano la sottozona all'interno della quale insiste il bene in valutazione, oltreché dalla planimetria generale, all'interno della quale è possibile osservare la posizione del bene in esecuzione grazie alla segnalazione con cerchio rosso:



Art. 22 SOTTOZONA A1

Descrizione

Si tratta degli ambiti di riqualificazione del tessuto urbano con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - nuclei edificati monumentali di elevato valore storico.

Modalità di attuazione, destinazioni ammesse e parametri urbanistici ed edilizi

Per tali sottozone le modalità di attuazione, le destinazioni ammesse ed i parametri urbanistici sono quelli previsti nel piano attuativo vigente all'atto della sua approvazione e sono riportati nell'allegato fascicolo 22.2.1.1.

Il confronto fra le norme urbanistiche e la destinazione d'uso del bene caduto in esecuzione (**abitativa**), ha permesso di accertare che la destinazione residenziale rientra in quelle previste dal P.U.C. attualmente in vigore presso il Comune di Sennori.

QUESITO UNDICI

indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c. (link "regolarità edilizia");

..... omissis.....

Risposta del C.T.U.:

L'edificio caduto nella odierna esecuzione è stato oggetto di ristrutturazione con modifiche interne e varianti prospettiche autorizzato con Concessione Edilizia n. 01/2007 del 23.03.2007.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

L'esame della documentazione giacente presso il Comune di Sennori e lo stato dei luoghi osservato in sopralluogo, ha permesso di accertare che l'edificio risulta urbanisticamente regolare, ad eccezione di una piccola incongruenza edilizia così

identificata:

a) nel prospetto principale sulla Via Parrocchia nel progetto risulta riportata una finestra in corrispondenza del vano scala, mentre nella realtà detta finestra non esiste.

L'abuso è facilmente sanabile mediante presentazione di pratica per "Accertamento di conformità" ai sensi della L.R. n°18/2025 – salva casa – art. 20 con una sanzione pecuniaria pari ad €. 500,00 per parziale difformità dal progetto ed €. 800,00 per sanzione paesaggistica in quanto l'edificio ricade all'interno del centro di prima ed antica formazione – sottozona A/1 del P.U.C.

Oltre a quanto sopra è necessario computare gli oneri professionali per la redazione della pratica presso il Comune di Sennori, da calcolarsi, forfettariamente, nella misura di €. 2.500,00 per il progetto completo di pratica paesaggistica, a cui va aggiunta la variazione catastale nella misura di €. 500,00 + €. 50,00, oltre oneri fiscali e previdenziali, il tutto per un totale complessivo di **€. 5.193,00.**

QUESITO DODICI

Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

..... omissis.....

Risposta del C.T.U.:

La certificazione riguardante l'appartamento, redatta ai sensi dell'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192, modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28, ha sancito che la

classe energetica dell'appartamento è "G", così come da modello allegato alla presente relazione, dotata di regolare deposito presso la piattaforma della Regione Sardegna.

QUESITO TREDICI

Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno (link "dati generali e ubicazione"), caratteristiche interne ed esterne (link "caratteristiche costruttive prevalenti"), superficie (calpestabile) in mq. (link "consistenza immobile"), confini (link "confini") e dati catastali attuali (link "dati catastali"), eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente (link "parti comuni"), nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

Risposta del C.T.U.

Così come indicato al capo in apertura di relazione, lo scrivente, il giorno 21.11.2025 alle ore 9,30 ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare caduta nella odierna esecuzione, situata in Sennori, in Via Parrocchia n.4, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] e del responsabile dell'I.V.G. [REDACTED]

Sulla scorta del sopralluogo, lo scrivente ha provveduto ad individuare l'unità immobiliare oggetto del pignoramento in atti, accertando che la stessa risulta così configurata:

Casa Unifamiliare in Sennori in Via Parrocchia n°4 – piano 1/S – T – 1° – 2°

Foglio 18 mappale 614

Il bene in esecuzione è stato identificato in una casa unifamiliare a quattro piani

fuori terra avente accesso sia dalla Via Parrocchia n.4 e sia Dalla Via Manzoni n. 7, inserito all'interno di un comparto urbano semicentrale della città di Sennori, avente tessuto urbano costituito da edifici monofamiliari di medio livello qualitativo, dotato di tutti i servizi primari e secondari.

L'edificio caduto nella odierna esecuzione risulta edificato verso la metà del novecento, ristrutturato successivamente nel corso dell'anno 2007, realizzato con tecnica costruttiva dell'epoca, da ritenersi qualitativamente di livello medio.

Nello specifico, l'immobile caduto nella odierna esecuzione immobiliare, si configura con tipologia di unità immobiliare monofamiliare articolata su quattro livelli di piano, il tutto così descrivibile:

- piano seminterrato, composto da cucina, ripostiglio e deposito il tutto per una superficie lorda di mq. 65,85 ed una superficie utile di mq. 35,85, con altezza interna pari a mt. 2,70;
- piano terra, composto da ingresso, bagno, soggiorno e cucina il tutto per una superficie lorda di mq. 65,85 ed una superficie utile di mq. 49,95, con altezza interna pari a mt. 3,40;
- piano primo, composto da disimpegno, bagno e n°2 camere da letto il tutto per una superficie lorda di mq. 65,85 ed una superficie utile di mq. 48,65, con altezza interna pari a mt. 3,05, oltre balcone esterno della superficie di mq. 4,95 circa;
- piano secondo, composto da disimpegno, ripostiglio, bagno e n°2 camere da letto il tutto per una superficie lorda di mq. 65,85 ed una superficie utile di mq. 53,05, con altezza interna pari a mt. 3,00, oltre balcone esterno della superficie di mq. 4,95 circa.

In merito al secondo piano dianzi descritto, è opportuno segnalare che lo stesso si trova in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, a causa di importanti

infiltrazioni provenienti dalla copertura, che hanno determinato lo sfondellamento dei solai piani, con crollo di porzioni dello stesso sul pavimento.

Oltre a ciò si rileva che le murature perimetrali risultano interessate da percolazioni di acque piovane, con danneggiamento degli intonaci e delle tinteggiature.

A completamento della descrizione dell'unità immobiliare si rileva che la copertura dell'edificio è costituito in parte da tetto a falde ed in parte da un lastrico solare della superficie di mq. 36,45.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche strutturali e di finitura:

- strutture in elevazione di tipo murario;
- solai in parte a doppia volta ed in parte misti in latero-cemento;
- pareti divisorie in mattoni forati;
- pavimentazione in parte in ceramica 30x30 ed in parte in marmette;
- rivestimento dei bagni in ceramica 20x20 con torelli decorativi;
- infissi interni in legno in legno massello con ottoneria in bronzo;
- infissi esterni in PVC provvisti di vetrocamera;
- pezzi igienico-sanitari e rubinetteria di tipo ordinario;
- intonaci interni ed esterni del tipo civile;
- impianto idrico, elettrico e fognario sotto traccia;
- impianto di climatizzazione con n.2 pompe di calore tipo split.

Nel complesso l'appartamento versa in normali condizioni di manutenzione e conservazione, ad eccezione del piano terzo, il quale, come anzidetto in sede descrittiva, versa in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, fattispecie, questa, che concorrerà all'applicazione del coefficiente riduttivo nella misura del 30%.

QUESITO QUATTORDICI

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale (link "criteri di formazione lotti");

..... omissis.....

Risposta del C.T.U.

L'immobile non è divisibile in sottoquote autonome e deve essere venduto nella sua intera consistenza attuale, così come da lotto di vendita che segue:

LOTTO UNICO

Quota pari all'intero di una palazzina articolata con quattro livelli fuori terra, sito nel Comune di in Sennori, avente accesso sia dalla Via Parrocchia n.4 e sia dalla Via Manzoni n. 7, distinto al N.C.E.U. al foglio 18 mappale 614 così articolato:

- piano seminterrato, composto da cucina, ripostiglio e deposito il tutto per una superficie lorda di mq. 65,85 ed una superficie utile di mq. 35,85, con altezza interna pari a mt. 2,70;
- piano terra, composto da ingresso, bagno, soggiorno e cucina il tutto per una superficie lorda di mq. 65,85 ed una superficie utile di mq. 49,95, con altezza interna pari a mt. 3,40;
- piano primo, composto da disimpegno, bagno e n°2 camere da letto il tutto per una superficie lorda di mq. 65,85 ed una superficie utile di mq. 48,65, con altezza interna pari a mt. 3,05, oltre balcone esterno della superficie di mq. 4,95 circa;
- piano secondo, composto da disimpegno, ripostiglio, bagno e n°2 camere da letto il tutto per una superficie lorda di mq. 65,85 ed una superficie utile di mq.

53,05, con altezza interna pari a mt. 3,00, oltre balcone esterno della superficie di mq. 4,95 circa.

➤ lastrico solare di copertura di mq. 36,45 circa.

L'unità immobiliare risulta urbanisticamente regolare, ad eccezione di una incongruenza sul prospetto principale, sanabile ai sensi della L.R.18/2025 – art. 20 con una sanzione pari ad €. 500,00 + €. 800,00, oltre oneri professionale per complessivi €. 5.193,00.

Il bene confina con la Via Parrocchia, con la Via Manzoni, con la Via Regina Margherita e con propr. [REDACTED]

PREZZO BASE PER LA VENDITA

€. 152.000,00

QUESITO QUINDICI

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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 (link "consistenza immobile");

..... omissis.....

Risposta del C.T.U.

Il bene risulta pignorato per intero, per cui non è necessaria alcuna divisione in

natura.

QUESITO SEDICI

*Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (link "stato di occupazione dell'immobile" e "patti");
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (link "stato di occupazione dell'immobile" e "titolarità dell'immobile" – sezione "regime patrimoniale");*

..... omissis.....

Risposta del C.T.U.

L'immobile caduto nella odierna esecuzione è occupato dall'odierna esecutata, e non risultano esservi contratti di locazione e/o affitto.

QUESITO DICIASETTE

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

..... omissis.....

Risposta del C.T.U.

Considerato che non esiste alcun contratto di locazione, non è necessario relazione nel merito.

QUESITO DICIOOTTO

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) (link "vincoli ed oneri condominiali"); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto (link "servitù"); effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

Risposta del C.T.U.

Sui beni in esecuzione non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, non si rilevano vincoli condominiali, né di uso civico o demaniale.

Oltre a quanto sopra non si rilevano ulteriori vincoli e/o fondi patrimoniali a carico dei beni.

QUESITO DICIANNOVE

Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche

dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (link "stima" e "condizioni"). L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

..... omissis.....

Risposta del C.T.U.

Nell'ambito della valutazione del bene lo scrivente, ritiene opportuno avvalersi del metodo sintetico-comparativo con offerte di vendita di immobili simili rilevate nella zona, orientato sulla base del costo di costruzione e delle concezioni costruttive, oltreché dell'inquadramento urbanistico e dello stato di conservazione e manutenzione rilevato in sopralluogo.

Nel caso specifico si rileva che l'unità immobiliare caduta nella odierna esecuzione si trova in zona semicentrale della città di Sennori, attestato su via di limitato traffico pedonale e veicolare, con prevalente tipologia abitativa costituita da edifici unifamiliari di medio-basso livello commerciale.

Il mercato della zona, nonostante la stagnazione delle compravendite, ha mantenuto una certa attività, in considerazione dell'ampiezza della unità immobiliari, oltreché

della relativa tranquillità del comparto al quale si appartengono, non congestionata dal traffico e vicina al centro cittadino.

Per quanto concerne la ricerca dei valori del bene, la stima è stata effettuata, in prima battuta, mediante utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio di cui alla microzona 1 - codice B/1, che prevede per gli appartamenti ricadenti nella zona di cui trattasi un valore corrente fra un valore minimo di euro 480,00/mq. ed un valore massimo di euro 720,00/mq, con un valore medio pari ad €. 600,00/mq.

In seconda istanza sono stati consultati i tabulati disponibili in rete del Borsino Immobiliare che, per immobili in normali condizioni di conservazione in Sennori nella Via Parrocchia, attribuisce valori compresi fra gli €. 499,00 e gli €. 826,00, con un valore medio pari ad €. 662.20/mq.

In ultimo si è provveduto ad esperire una indagine di mercato nella medesima zona sulla quale insiste il bene in esecuzione, rilevando che un immobile molto simile a quello in esame, distante appena 70,00 mt., risulta essere in vendita ad €. 573,68/mq. lordo ed un ulteriore bene vicina Via Cantù è in vendita ad €. 500,00/mq. lordo.

Pertanto, considerato lo stato del bene (normale), la collocazione nel tessuto urbano cittadino (interessante), e la configurazione del bene, lo scrivente ritiene di applicare un valore "medio" fra tutti i parametri rilevati, giungendo ad una valutazione di €. 583,97/mq.lordo, contabilizzando una percentuale in riduzione pari al 30% per quanto concerne il piano terzo a causa delle cattive condizioni di manutenzione, una parzializzazione del 30% per quanto attiene i terrazzi esterni, ed una percentuale del 25% per quanto riguarda il lastrico solare di copertura.

In ultima analisi lo scrivente ritiene che debba essere scartata l'eventuale stima per

capitalizzazione del reddito lordo presunto in quanto trattasi di immobile a conduzione padronale che certamente non produce redditi attendibili su cui impostare l'eventuale capitalizzazione.

A completamento della descrizione fra i parametri da utilizzare per la stima, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che gli stessi rispecchiano gli indirizzi del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa (Italian Property Valuation Standard) oltrechè dei parametri ABI, FIAIP, Ministero delle Finanze, UNI, etc.

Pertanto, sulla scorta delle indicazioni e parametri più sopra esposti, è possibile proporre la seguente valutazione:

STIMA

1) Casa unifamiliare in Via Parrocchia n. 4 – piano 1/S – T – 1° – 2°

Foglio 18 mappale 614

• abitazione piano 1/S – T - 1° = mq. 197,55 x € 583,97/mq. lordo = €.	115.363,27
• abitazione piano 2° = mq. 65,85 x € 583,97/mq. lordo – 30% = €.	26.918,09
• terrazzo piano 1° = mq. 4,95 x € 583,55/mq. lordo x 30% = €.	866,57
• terrazzo piano 2° = mq. 4,95 x € 583,55/mq. lordo x 30% = €.	866,57
• lastrico solare = mq. 36,45 x € 583,55/mq. lordo x 25% = €.	5.317,59
Sommano complessivamente	€ 152.332,09
a dedurre oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 5.193,00
Sommano complessivamente	€ 147.139,09
ed in cifra tonda	€ 147.000,00

Sassari li 10/03/2026

Il consulente tecnico d'ufficio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – prospetto edificio



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – veduta ingresso da Via Parrocchia



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – piano seminterrato

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – veduta piano secondo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – scala accesso lastrico

VERBALE

L'anno 2026, addì 10 del mese di marzo, mediante deposito della piattaforma telematica del Tribunale Civile di Sassari, il geom. Giambattista Carboni, dichiara di voler depositare, come in effetti con il presente atto fa, la su estesa relazione di perizia che dichiara di confermare in ogni sua parte.

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto:

IL CANCELLIERE

IL PERITO