



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco De Giorgi



R.G. n. 133/2024



CREDITORE PROCEDENTE: **OMISSIONIS** rappresentato dall'Avv. **omissionis**

DEBITORE: **Omissis**

CREDITORE INTERVENUTO: **Omissis**

Pignoramento: 28/05/2024

Nomina CTU: 05/02/2025

Rinvio: 30/09/2025

Consegna: 25/09/2025



IL CTU
dott. ing. Guido Boggio
(firmato digitalmente)





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



1) PREMESSA

Il sottoscritto ing. Guido Boggio, nato a Cagliari il 31/05/1971, C.F. BGGGDU71E31B354C, con studio in Cagliari nella Via Cuoco n. 41, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 4100, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio ha ricevuto incarico in data 05 febbraio 2025 dall'illusterrissimo G.E. Dott. Francesco De Giorgi di dare risposta ai quesiti successivamente riportati.



2) ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI



Sulla base della nota di trascrizione dell'ipoteca giudiziale, dell'atto di pignoramento immobiliare depositato in Cancelleria il 15/05/2024, delle ispezioni ipotecarie e catastali è soggetto a pignoramento il seguente immobile:

- fabbricato in Comune di Cagliari, via Alberto Lamarmora n. 149, piano terra, consistenza 70 mq, categoria C/6, dati catastali NCEU Cagliari Foglio A/18, particella 1567, sub. 23, quota di proprietà 1000/1000, rendita euro 177,14.***



3) SINTESI DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI



A seguito del conferimento dell'incarico, il sottoscritto effettuava gli accessi atti e indagini presso:

- 1. Comune di Cagliari (CA)**, archivio dell'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata, previa richiesta di accesso agli atti, veniva acquisita in data 23/09/2025 la documentazione progettuale dell'immobile (All. 3);
- 2. Lo stesso immobile in pignoramento**, con rilievo metrico e fotografico (All. 4), in data 09/04/2025;
- 3. Agenzia dell'Entrate** - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio in data 08/04/2025, per l'acquisizione della planimetria e della visura catastale allegate e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/09/2025 per le ispezioni ipotecarie sull'immobile (All. 1 e 2)



TABELLA RIASSUNTIVA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 133/2024

n.	tipologia	UDM	risultanze
1	<i>Dati catastali</i>		NCEU Comune di Cagliari F. A/18 part. 1567 sub 23
2	<i>indirizzo</i>		Via Alberto Lamarmora 149 Cagliari
3	<i>Proprietà</i>		omissis
4	<i>conformità catastale</i>		non conforme
5	<i>conformità urbanistica</i>		non conforme
6	<i>valore a mq</i>	€/mq	2 000,00
7	<i>superficie commerciale</i>	mq	87,00
8	<i>valore di mercato</i>	€	174 000,00
10	<i>Costi sanatoria</i>	€	28 000,00
11	<i>Valore netto</i>	€	146 000,00
15	<i>agibilità/abitabilità</i>		no
16	<i>informativa del debitore</i>		inviata
17	<i>Continuità delle trascrizioni</i>		sussiste la continuità
18	<i>Immobile divisibile</i>		no
19	<i>verifica contratti di locazione</i>		immobile libero
20	<i>conformità descrizione del bene</i>		conforme al pignoramento

RISPOSTA AI QUESITI

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

L'informativa è stata consegnata a mani all'esecutato in data 09/04/2025 e firmata dal debitore (All.

5)

- 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;

In atti non è presente la Relazione Notarile ma è presente il certificato ipotecario n.ro CA 63345 anno 2024 Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari che certifica quanto segue:

- 1) Trascrizione a favore del 31/12/1987 reg. gen. 29821 reg. part. 20507;
- 2) Iscrizione contro del 10/02/2006 reg. gen. 4957 reg. part. 856;
- 3) Iscrizione contro del 27/07/2011 reg. gen. 23134 reg. part. 4363;
- 4) Iscrizione contro del 28/05/2024 reg. gen. 16999 reg. part. 13319.

L'elenco delle formalità estratto dal sottoscritto (All. 1) conferma quello in atti in quanto l'iscrizione contro del 12/04/2002 è stata cancellata.

È stata acquisita anche la nota di trascrizione a favore relativa alla provenienza dell'immobile.

Avendo il sottoscritto verificato la corrispondenza tra iscrizione e trascrizioni riportate nel certificato ipotecario e l'ispezione ipotecaria, la documentazione in atti è da considerarsi completa.

- 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;

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è riportato nell'elenco precedente.



Si può attestare che sussista la continuità ventennale delle trascrizioni.

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;*

Si allegano (All. 2) le planimetrie catastali degli immobili in oggetto.

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

L'atto di provenienza ultraventennale è indicato precedentemente (Atto del 14/12/1987 Pubblico ufficiale NOT.GIANNI CHERCHI Sede SENORBI' (CA) Repertorio n. 12748 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 4960 registrato in data 31/12/1987 -Voltura n. 671/1988 in atti dal 05/06/1990)

e) *verifichi se il creditore precedente 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 precedente ed al G.E.;*

Non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In data 20/09/2025 è stata inviata la Pec all'anagrafe del comune di Cagliari al fine di richiedere lo stato civile dell'esecutato. Non si è ricevuta risposta alla data di consegna dell'elaborato peritale.

3) *descrivva, 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.);*

A seguito di accesso presso l'immobile in oggetto si riportano dettagliatamente:

Descrizione immobile	
Comune	Cagliari
Località	-
Via	Via Alberto Lamarmora
numero civico	149
scala	-
piano	Terra
interno	-
caratteristiche interne ed esterne	L'immobile è un garage (autorimessa): le condizioni interne sono scadenti in quanto a manutenzione interna, mentre invece all'esterno il maggior fabbricato è in condizioni sufficienti di manutenzione.
Superficie (calpestabile)	La superficie calpestabile (utile), è di 70 mq circa (rilevati)
confini	Via Lamarmora, proprietà omissis o aventi causa
Dati catastali attuali	NCEU Comune di Cagliari F. A/18 part. 1567 sub. 23, zona cens. 2, cat. C/6, classe U cons. 70 mq, sup. cat. 85 mq, rendita 177,14 €.
Eventuali pertinenze	-
Accessori e millesimi p.c.	-

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;

La descrizione attuale del bene coincide con quella del pignoramento.

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;

La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi, come evidente dal rilievo effettuato (All. 7), per diversa distribuzione interna e rappresentazione grafica: è necessario un aggiornamento catastale



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 obblazioni 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;*

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Comune di Cagliari (CA)

L'immobile è ricompreso all'interno del Piano Urbanistico Comunale (PUC) in zona A (Centro storico), sottozona B1, classe di valore (isolato 125 – fabbricato n. 101250006) IA2.

Si allega la scheda del Piano Particolareggiato (All. 8), dove viene indicato che il maggior fabbricato ha epoca di realizzazione ante 1866.

Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità:

Con l'accesso agli atti (All. 3) presso il Servizio Edilizia privata e condono edilizio sono stati acquisiti i seguenti documenti relativi all'immobile ed in particolare:

- 1) Domanda di sanatoria del 31/12/1986 prot. n. 3016/A6, richiedente **omissis**;
- 2) Comunicazione richiesta documentazione integrativa da parte del Comune in data 24/08/1998 prot. n. 6128;

- 3) Integrazione domanda da parte del richiedente in data 10/09/1998 con progetto, perizia tecnica, relazione tecnica, planimetria e visura catastale, fotografie e ricevuta della presentazione nulla osta RAS;
- 4) Comunicazione RAS del 09/08/1999 prot. n. 4765 per emissione parere ex art. 32 L. 47/85.

Dall'analisi della relazione e del progetto allegati alla domanda di concessione in sanatoria risulta che la domanda era relativa a:

- 1) *Fusione di due unità abitative, mediante abbattimento tramezzi divisorii, ricavante unico locale destinato ad autorimessa della superficie complessiva di mq. 77;*
- 2) *Demolizione di tratto di muratura interposta tra due ingressi pedonali per ricavare unico ingresso carraio.*

Dall'analisi della comunicazione RAS risulta che **“il progetto (di sanatoria) si pone in contrasto con le caratteristiche dell’introno paesistico interessato, in quanto l’apertura sulla via Lamarmora, per eccessive dimensioni, ubicazione sul prospetto non in asse con gli infissi soprastanti, e impiego di materiali non in sintonia con le esigenze di tutela, risulta avulsa al contesto interessato e lesiva delle caratteristiche storiche e architettoniche dello stabile oggetto dei lavori”.**

Non risulta alcuna comunicazione da parte del richiedente, per cui si ritiene che l'Amministrazione RAS avrebbe già dovuto rilasciare il provvedimento negativo.

Si ritiene pertanto non accoglibile la domanda di sanatoria presentata.

Non sono state reperite autorizzazioni e/o dichiarazioni di abitabilità/agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati

La tipologia degli abusi riscontrati è descritta nel punto precedente e consiste nella realizzazione dell'apertura carrabile.

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

L'abuso (apertura carrabile) non è sanabile per la presenza del parere negativo RAS.

Ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 *“nella ipotesi in cui l’immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi*

giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.”

Le ragioni di credito devono essere perciò antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono edilizio (L. 326 del 24/11/2003, recepita in Sardegna dalla L.R. 4 del 26/02/2004): **nella procedura esecutiva in oggetto le ragioni del credito (Sentenza n. 634/2021 del 16/02/2021) sono successive all'entrata in vigore della legge sul condono per cui il disposto della 47/85 non si può applicare.**

altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono.

L'istanza di condono indicata precedentemente è l'unica domanda presentata dalla costruzione originaria del fabbricato.

in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare

Non si ritiene presentabile nessuna ulteriore domanda di condono, né alcuna altra domanda o autocertificazione anche in sanatoria, se non dopo la definizione della domanda di sanatoria, ottenibile solamente mediante il ridimensionamento dell'apertura carrabile o il ripristino dello stato dei luoghi ante condono.

le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Nell'elaborato progettuale allegato alla domanda di condono viene indicato il calcolo delle superfici e dei volumi netti e il calcolo delle superfici e dei volumi lordi.

Vengono indicati:

- Sup. netta: 76,00 mq
- Vol. netto: 235,00 mc
- Sup. linda: 105,57 mq
- Vol. linda: 369,50 mc

Dal rilievo effettuato si sono ottenuti invece i seguenti valori:

- Sup. netta: 72,00 mq
- Vol. netto: $72 \times 3,20 = 230,00$ mc
- Sup. linda: 87,00 mq
- Vol. linda: $87 \times 3,50 = 305,00$ mc

Si rilevi però che, nel calcolo effettuato dal progettista del condono, sono stati considerati i muri perimetrali completamente, invece che al 50% come si conviene.

Considerando quindi i muri perimetrali al 50% si ottiene:

- Sup. netta: 76,00 mq
- Vol. netto: 235,00 mc
- Sup. linda: 90,00 mq
- Vol. lindo: $90 \times 3,50 = 315,00$ mc

Ci sono quindi violazioni di altezza, cubatura e superficie coperta, ma queste violazioni in realtà sono riconducibili a errata progettazione, che si può correggere con un'integrazione documentale, rappresentando esattamente lo stato dei luoghi dato che essi sono verosimilmente invariati dall'epoca dell'originaria costruzione.

Si riporta comunque il riepilogo delle tolleranze:

		sup.	h	vol.
rilievo	netto	72,00	3,20	230,40
	lindo	87,00	3,50	304,50
progetto	netto	76,00	3,10	235,00
	lindo	90,00	3,50	315,00
tolleranza netta		5%	-3%	2%
tolleranza linda		3%	0%	3%

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il bene pignorato è un solo uno, con lotto unico.

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;*

L'immobile non è pignorato pro quota.



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);

L'immobile risulta attualmente libero e nella disponibilità del debitore.

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Nessuna osservazione.

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Non ci sono vincoli di questo tipo.

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;

Non risultano altri gravami.



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;

La stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in esame deve basarsi possibilmente sui valori di scambio effettivi di immobili presenti nel contesto considerato (Atti di compravendita registrati).

Si utilizzerà il criterio del valore di mercato con il procedimento dell'MCA - Market Comparison Approach

Approach per determinare il valore delle unità immobiliari nello stesso mercato omogeneo di riferimento.

Verrà preliminarmente presa in considerazione la zona OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) "Zona centrale/Castello" con codice zona B4 come consultabile dal sito internet Geopoi -Agenzia delle Entrate.

I valori desunti dall'Osservatorio (2° semestre 2020) variano, per autorimesse con stato conservativo normale, tra i **850** e i **1.100 €/mq**.

La stima che si effettuerà dirà se i dati OMI siano attendibili ed in questo caso l'immobile in oggetto rientrerà nei parametri "normalizzati" dell'Osservatorio.

Il valore medio di mercato, rispetto alla superficie commerciale (superficie esterna lorda - SEL), che verrà utilizzato come parametro commerciale di stima è sicuramente più alto dei dati dell'OMI (**pari a 2.000 €/mq**) a seguito della ricerca di mercato effettuata sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate "Consultazione valori immobiliari dichiarati": è stata fatta una ricerca da aprile 2024 a giugno 2025 con raggio di 500m dal quartiere Castello, indicando per ciascun immobile categoria catastale C/06 (autorimessa) la data della compravendita, il valore della vendita, la superficie e il valore a mq.

La media dei valori reperiti (18 immobili) è di 1.693 €/mq, ma appare più corretto calcolare la media, eliminando preliminarmente le "ali" (cioè i 2 valori più bassi e i 2 valori più alti, che evidentemente rappresentano valori dichiarati non attendibili o riferiti a immobili scadenti o nuovi) con scostamento dalla media del 20/30%.

In questo modo si ottiene una media di 1.931 €/mq (20% di scarto) e di 2.036 €/mq (30% di scarto) quindi circa di 2.000 €/mq.

n.	data	cat	valore	sup	€/mq	scarto 30%	scarto 20%	scarto 30%	scarto 20%
1	mag-24	C/06	8 196,00 €	12	683,00 €				
2	giu-24	C/06	10 000,00 €	12	833,33 €				
3	giu-24	C/06	25 000,00 €	18	1 388,89 €	1 388,89 €		1 388,89 €	
4	giu-24	C/06	100 000,00 €	32	3 125,00 €				
5	lug-24	C/06	10 000,00 €	12	833,33 €				
6	ott-24	C/06	15 000,00 €	9	1 666,67 €	1 666,67 €	1 666,67 €	1 666,67 €	1 666,67 €
7	ott-24	C/06	30 000,00 €	14	2 142,86 €	2 142,86 €	2 142,86 €	2 142,86 €	2 142,86 €
8	ott-24	C/06	10 000,00 €	12	833,33 €				
9	dic-24	C/06	43 000,00 €	13	3 307,69 €				
10	dic-24	C/06	35 000,00 €	18	1 944,44 €	1 944,44 €	1 944,44 €	1 944,44 €	1 944,44 €
11	feb-25	C/06	8 196,00 €	12	683,00 €				
12	mar-25	C/06	8 196,00 €	12	683,00 €				
13	mar-25	C/06	56 000,00 €	26	2 153,85 €	2 153,85 €	2 153,85 €	2 153,85 €	2 153,85 €
14	mar-25	C/06	33 000,00 €	14	2 357,14 €			2 357,14 €	
15	apr-25	C/06	25 000,00 €	11	2 272,73 €			2 272,73 €	2 272,73 €
16	mag-25	C/06	35 000,00 €	12	2 916,67 €				
17	giu-25	C/06	77 614,00 €	51	1 521,84 €	1 521,84 €	1 521,84 €	1 521,84 €	
18	giu-25	C/06	62 385,00 €	55	1 134,27 €				
MEDIA					1 693,39 €	1 803,09 €	1 885,93 €	1 931,05 €	2 036,11 €
MEDIA senza ali					1 949,94 €				

Considerando che la superficie commerciale dell'immobile è pari a circa 87 mq, si ottiene un valore di: $87 \times 2.000 = 174.000 \text{ €}$

Gli adeguamenti e le correzioni della stima sono (riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto):

a) oneri di regolarizzazione urbanistica:

Ripristino e/o ridimensionamento dell'apertura carrabile del garage, con dimensioni più contenute (max 2,50m x 2,20), in asse con gli infissi soprastanti, possibilmente in legno.

I costi sono i seguenti (a corpo)

- Rimozione serranda basculante esistente e conferimento a discarica: 2.000,00 €
- Realizzazione opere murarie per ridimensionamento apertura in asse: 10.000,00 €
- Opere di finitura (intonaci, tinteggiature, etc.) 3.000,00 €
- Fornitura e posa in opera nuovo portone in legno 8.000,00 €
- Pratica edilizia e paesaggistica: 5.000,00 €

Totale oneri di ripristino: 28.000,00 €

Valore commerciale dell'immobile in perizia: € 174.000 - 28.000 = 146.000,00 €

b) riduzione del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione:

È già incluso nel valore stimato.

c) riduzione del valore di mercato per lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Nessuno

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;

Nessuna informazione.

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;

Si allega la check list (All. 9) dei principali controlli, per i soli dati che sono a conoscenza del sottoscritto.

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) alleghi 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) alleghi 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.



Avendo assolto il mandato affidato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata.

Cagliari, 25/09/2025

Il consulente tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Guido Boggio
(firmato digitalmente)

Si riporta l'elenco degli allegati:

- All. 1 - Ispezioni ipotecarie;
- All. 2 - Planimetrie e visure catastali;
- All. 3 - Titoli e progetti edilizi;
- All. 4 - Rilievo fotografico;
- All. 5 - Informativa;
- All. 6 - Certificato anagrafe (non presente);
- All. 7 - Rilievo;
- All. 8 - Scheda PPCS;
- All. 9 - Check list.