

STUDIO TECNICO
Ettore Crobu Dottore Agronomo
Via Rossini n° 44
09128 CAGLIARI
TEL./FAX 0704560965

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice della Esecuzione Dott.ssa Valentina Frongia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 167/2024 R.Es.

XXXXX XXX XXX

CREDITORE

(AVV.TO CACOPARDO FRANCESCA CONCETTA)

CONTRO

XXXXX XXXXX

DEBITORE

(AVV.TO MEDICI MARCELLO)

IL C.T.U.
Ettore Crobu - Dottore Agronomo



La presente relazione di consulenza tecnica si compone dei seguenti paragrafi:

1. Premessa	pag. 4
2. Descrizione delle operazioni	pag. 9
3. Check list	pag. 10
4. Risposta ai quesiti	
4.1. in risposta al 1° quesito	pag. 11
4.2. in risposta al 2° quesito	pag. 11
4.3. in risposta al 3° quesito	pag. 17
4.4. in risposta al 4° quesito	pag. 21
4.5. in risposta al 5° quesito	pag. 21
4.6. in risposta al 6° quesito	pag. 22
4.7. in risposta al 7° quesito	pag. 25
4.8. in risposta all'8° quesito	pag. 26
4.9. in risposta al 9° quesito	pag. 26
4.10 in risposta al 10° quesito	pag. 27
4.11 in risposta all'11° quesito	pag. 27
4.12 in risposta al 12° quesito	pag. 28
4.13 in risposta al 13° quesito	pag. 29
4.14 in risposta al 14° quesito	pag. 31
4.15 in risposta al 15° quesito	pag. 31
5. Conclusioni	pag. 32



Allegati

- 1) Allegato fotografico**
- 2) Verbale incontro del 13.04.2026**
- 3) Informativa debitore - Ricevuta di avvenuta consegna**
- 4) Atto di compravendita 2007**
- 5) Atto di compravendita 2006**
- 6) Ispezione ipotecaria**
- 7) Nota Ispezione ipotecaria**
- 8) Mappa e visura catastale N.C.T.**
- 9) Planimetria e visura catastale N.C.E.U.**
- 10) Certificato stato civile**
- 11) Ortofoto**
- 12) Planimetria fabbricato**
- 13) Report Urbanistico**
- 14) Riscontro negativo Concessione edilizia**
- 15) Ortofoto storiche**
- 16) Valori OMI**
- 17) Scheda di stima e ambienti**
- 18) Check list**



1) PREMESSA

Il sottoscritto Ettore Crobu, di professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, email etcrobu@tiscali.it, PEC ettore.crobu@pec.epap.it tel/fax 0704560965, in data 14.01.2026 veniva nominato per redigere una relazione di perizia dal signor Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Valentina Frongia nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare n. 167/2024 tra XXXXXX XXX XXX c/ XXXXXX XXXXXX; in data 16.01.2026 accettava l'incarico di Perito Estimatore.

I quesiti posti dal Sig. Giudice 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; e verifichi se gli immobili pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o sovvenzionata, che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, indicando gli oneri necessari per l'affrancazione, e depositi la convenzione;

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.

2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di consulenza si sono svolte sia presso l'immobile oggetto di pignoramento e sia nello studio professionale del sottoscritto.

Durante il sopralluogo sono state scattate numerose fotografie, parte delle quali vengono allegate alla presente relazione (Allegato n. 1).

Sono state effettuate accurate indagini tecniche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nuraminis e presso l'Agenzia delle Entrate; sono stati esaminati tutti i documenti presenti agli atti di causa; sono state altresì svolte indagini di mercato presso tecnici, professionisti e operatori del settore. Il tutto è stato valutato alla luce della conoscenza ed esperienza professionale del sottoscritto dottore agronomo, maturata in occasione di analoghi incarichi.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 13.04.2026 alle ore 09:30 presso i luoghi oggetto di causa (Allegato n. 2).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: NESSUNO
- per la parte **convenuta**: Sig. XXXXX XXXXX C.I. XXXXXXXX

Durante l'incontro sono stati visionati i beni oggetto di perizia ubicati in via Repubblica ai civici n.27/29 del comune di Nuraminis edificati ante 1967. È stato effettuato il rilievo metrico dell'edificio. Il sig. XXXXX XXXXX ha dichiarato di essere residente nell'immobile, come risulta anche dal documento di identità esibito.

3) CHECK LIST

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo		Mutuo ipotecario	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	37.155,55
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	27598	21622	di data 13/07/2024
Atti opponibili?	no	Quali?	
		Data di notifica (497 c.p.c.)	11/07/2024
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	05/07/2024
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		19/07/2024
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
Documentazione depositata	precetto		1 si
	atto di pignoramento		1 si
	nota di trascrizione		1 si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		5 si
Istanza di vendita	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)		25/09/2024
Scadenza in festivo?	no	Data dep. documentazione	25/09/2024
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Ottenuta proroga del termine?		no
Scadenza in festivo?	no	Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile (Se sì - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)		si	
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	Fabbricato distinto al NCEU del Comune di Nuraminis al foglio 22 particella 1744		
Nome		(si/no)	
Notifica ex art. 498 c.p.c.			no
			no
			no
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nome		(si/no)
			no
			no
			no
Annotazione altri pignorament	Nome		

4) RISPOSTA AI QUESITI

4.1 - in risposta al 1° quesito

“Provveda -prima di tutto- a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio”.

In data 16 gennaio 2026 il sottoscritto CTU ha provveduto a trasmettere, a mezzo P.E.C., all'avvocato dell'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale.

Si allega alla presente relazione la relativa ricevuta di avvenuta consegna (Allegato n. 3).

4.2 - in risposta al 2° quesito

“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”

Dalla verifica della documentazione presente agli atti si evince la completezza della documentazione prevista dall'art. 567, comma 2, c.p.c..

Dall'analisi del certificato notarile redatto dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo in data 13.08.2024, acquisito agli atti di causa, emerge il quadro sinottico della provenienza ventennale, nonché delle iscrizioni e trascrizioni (a favore e contro). Tale documentazione è stata integrata con l'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto mediante consultazione del sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, come richiesto dal presente quesito, relativa agli immobili oggetto di perizia.



Quadro sinottico provenienza nel ventennio

I. **ATTO DI COMPRAVENDITA.** *A XXXXX XXXXX la quota dell'intero in proprietà dell'immobile sito in Nuraminis Foglio 22 Particella 1744 è pervenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio Cherchi Gianni in data 13.04.2007, repertorio 40832/18654, trascritto in data 14.04.2007 ai numeri 15628/10372 da potere di XXXXX XXXXX nato il 25/04/1980 a Cagliari, C.F. XXXXXXXXXXXX (Allegato n.4).



II. **ATTO DI COMPRAVENDITA.** *A XXXXX XXXXX la quota dell'intero in proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito in Nuraminis Foglio 22 Particella 1744 è pervenuta per atto di compravendita a rogito del Notaio Corda Lamberto in data 17.01.2006, repertorio 15539, trascritto in data 21.01.2006 ai numeri 2190/1429 da potere di XXXXX XXXXX, nata il 15.08.1934 a Tuili (SU), C.F. XXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXX nato il 23/10/1944 a Nuraminis (SU) C.F. XXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXX nata il 21.06.1942 a Carbonia (SU) C.F. XXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXX nata il 06.07.1947 a Nuraminis (SU) C.F. XXXXXXXXXXXX, XXXX XXXXXXX nata il 22.05.1940 a Nuraminis (SU) C.F. XXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXX nata il 13.08.1932 a Tuili (SU) C.F. XXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXX nata il 07.05.1938 a Nuraminis (SU) C.F. XXXXXXXXXXXX (Allegato n.5).



* Ai soggetti venditori sopra citato atto, il terreno foglio 22 particella 269, su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento, per l'intera proprietà, è così pervenuto:



- In parte a XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXX XXXXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX



XXXXX, per la quota pari a 1/14 ciascuno di proprietà, per successione legittima in morte di XXXXX XXXXX nata il 07.01.1929 a Tuili (SU) Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX, deceduta il 08.02.2003 registrata il 18.04.2003 den. 26/713, trascritta il 27.03.2004 ai nn. 11304/7983 (Risulta trascritta in data 08.02.2006 ai nn. 4522/2662 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXX XXXXX nata il 07.01.1929 a Tuili (SU) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, da parte degli eredi sig.ri XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXX XXXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX nascente da atto Notaio Corda Lamberto sede Iglesias (SU) del 17.01.2006).

- Ed in parte a XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di proprietà, XXXXX XXXXX per il diritto di abitazione, è pervenuta per successione, in morte di XXXXX XXXXX nato a Genuri il 26.02.1901 e deceduto il 27.03.1980, den. N. 3/458, trascritta il 23.01.1981 ai nn. 1926/1621 devoluta per legge.

N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla lettura del certificato notarile presente negli atti di causa.

“b) predisponga, sulla base dei documenti 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”

Formalità pregiudizievoli

- I. IPOTECA VOLONTARIA**, iscrizione nn. 15629/2736 del 14.04.2007, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/04/2007 numero di repertorio 40833/18655 a rogito del Notaio Gianni Cherchi sede Cagliari.
- 1. A favore:** XXXXX XXXXX Sede Milano Codice fiscale XXXXXXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto Milano, via XXXXX).
- 2. Contro:** XXXXX XXXXX nato il 02.11.1954 a Nurri (SU) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

Immobile sito nel Comune di Nuraminis distinto in catasto al Foglio 22 Particella 1744.

Capitale € 105.000,00. Totale € 210.00,00. Durata 20 anni.

- II. TRASCRIZIONE NN.** 27598/21622 del 13.08.2024 nascente dal verbale di pignoramento immobili del 13/07/2024, repertorio n. 3461 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari sede Cagliari.
- 1. A favore:** XXXXXXXXXXXX sede a Milano C.F. XXXXXXXXXXXX (Richiedente XXXXX XXX XXX via XXXXXXX Milano).
- 2. Contro:** XXXXX XXXXX, nato il 02/11/1954 a Nurri (SU) Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX.

Immobile sito nel Comune di Nuraminis distinto in catasto al Foglio 22 Particella 1744.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla lettura del certificato notarile presente negli atti di causa.

In data 15.04.2026 il sottoscritto ha provveduto a estrarre l'ispezione ipotecaria (Allegato n.6) dalla quale emerge un'ulteriore trascrizione non presente nella relazione notarile datata 19 agosto 2024 che di seguito si riporta:

III. TRASCRIZIONE del 10.03.2026 – Registro Particolare 5581 Registro Generale 7446. Pubblico ufficiale Corda Lamberto repertorio n. 15539 del 17/01/2006. Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità.

1. A favore: XXXXX XXXXX + 6.

2. Contro: XXXXX XXXXX, nato il 26/02/1901 a Genuri (CA) Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX.

Immobile sito nel Comune di Nuraminis distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 22 Particella 269.

Nella nota di trascrizione alla *Sezione D - Ulteriori informazioni* (Allegato n. 7) è riportato quanto segue: *“Con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte di XXXXX XXXXX nato a Genuri il 26/02/1901 e deceduto il 27/03/1980 a Nuraminis, da parte di XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXX XXXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX (figli del de cuius) nascente da atto di compravendita ai rogiti del notaio Corda Lamberto da Iglesias in data 17/01/2006, rep. 15539, trascritto in data 21/01/2006 ai nn. 2190/1429 si precisa che la Signora XXXXX XXXXX ha accettato 1/2 in proprio e 1/14 in rappresentazione della sorella XXXXX XXXXX (figlia del de cuius). I signori XXXXX XXXXX, XXXX XXXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX hanno accettato 1/14 ciascuno in rappresentazione della propria sorella XXXXX XXXXX (figlia del de cuius), nata il 07/01/1929 a Tuili e deceduta in data 08/02/2003 senza compiere atti che potessero comportare accettazione tacita dell'eredità relitta di XXXXX XXXXX. Titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 06/06/2012 ai nn. 12572/9525, cui abbiassi pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità devoluta per testamento registrato a Cagliari il 15/05/1980 n.6140. Certificato di morte della signora XXXXX XXXXX già depositato il 08/02/2006 ai*

nn. 4522/2662.si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.”

Per una visione più dettagliata si rimanda lettura dell'allegato n. 7.

Relativamente all'ultimo ventennio sussiste continuità nelle 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'art. 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”.

Il sottoscritto ha provveduto all'identificazione del bene, nonché all'estrazione della mappa e della visura catastale. Dalla documentazione acquisita risulta che il bene è censito al Nuovo Catasto Terreni al foglio 22, particella 1744 (già particella 269), come da visura allegata (Allegato n. 8).

Il sottoscritto CTU ha inoltre acquisito, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, la planimetria e la visura catastale (Allegato n. 9), il tutto al fine di una corretta e completa identificazione del bene.

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

Gli atti di provenienza ultraventennale sono stati acquisiti dal sottoscritto e allegati alla presente relazione (Allegati n. 4 e 5).

Non risultano sussistere, inoltre, 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. ”.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere il certificato di stato civile e il certificato di matrimonio.

Dalla lettura del certificato di stato civile, il sig. XXXXXX XXXXXX, nato a Nurri il 20.11.1954, risulta attualmente di stato libero. Dagli atti acquisiti presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Nuraminis si evince che lo stesso ha contratto matrimonio nel Comune di Cagliari in data 29.01.1983 e che, successivamente, sono cessati gli effetti civili del matrimonio per sentenza del Tribunale di Cagliari (Allegato n. 10).

4.3 - in risposta al 3° quesito

“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 etc.)”.

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Nuraminis, in via Repubblica, al piano terra, così come meglio rappresentato nell'inquadramento su ortofoto (Allegato n. 11).

Si segnala che dal confronto tra i fogli catastali e l'ortofoto emerge la presenza di una traslazione del dato catastale, come spesso avviene nel sistema informatico GIS (Geographical Information System).

Gli stessi risultano facilmente raggiungibili dalla Casa Comunale di Nuraminis,

procedendo per circa 100 metri in direzione di via Cardinal Cadello; si svolta, quindi, a sinistra imboccando via Madonna delle Grazie, che si percorre per circa 96 metri. Successivamente si svolta nuovamente a sinistra in via Umberto, percorrendola per circa 32 metri, per poi svoltare a destra in via Repubblica, da percorrere per circa 75 metri. Infine, mantenendo la destra per proseguire sulla medesima via Repubblica, si percorrono ulteriori 68 metri circa. L'immobile è ubicato sul lato sinistro della suddetta via.

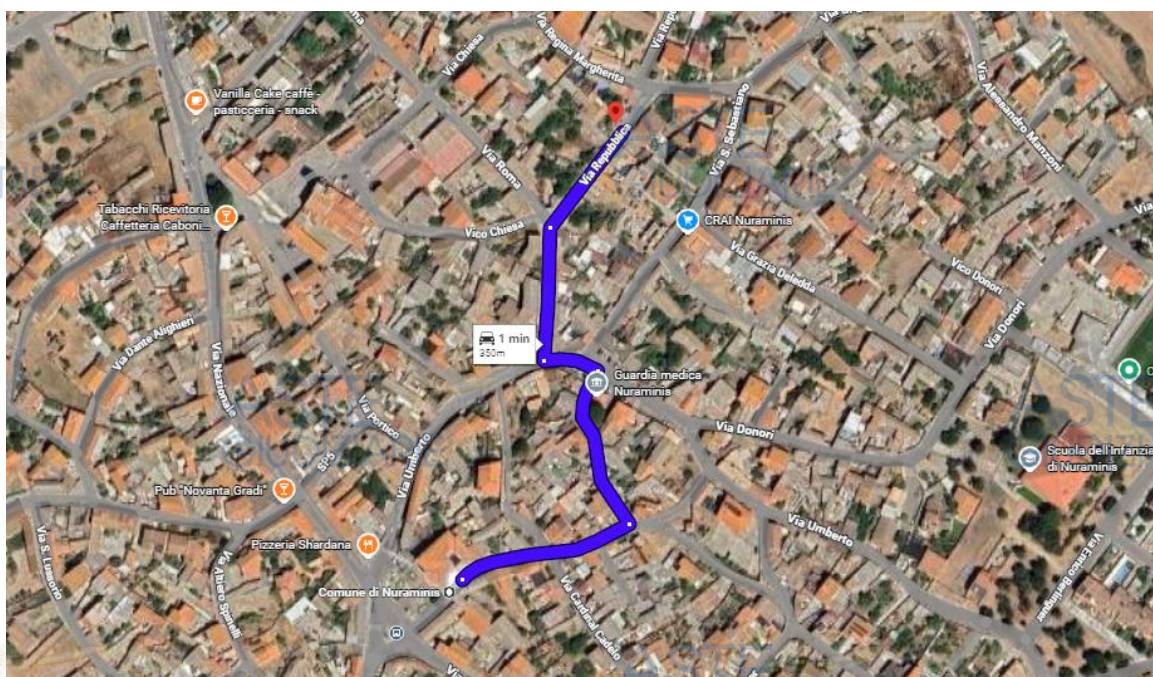


Figura 1. Percorso dalla Casa Comunale di Nuraminis all'immobile oggetto di perizia.

A seguito dell'analisi della documentazione acquisita agli atti e delle verifiche effettuate dal sottoscritto, si rileva che i beni oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.T. e al N.C.E.U., come di seguito riportato.

Nuovo Catasto Terreni

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ CLASSE	SUPERF. CATAST. (HA.ARE.CA)
Nuraminis	22	1744 (ex 269)	ENTE URBANO	00.02.55

Per una visione più dettagliata della mappa e delle visure catastali si rimanda all'allegato n.8.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Nuraminis	22	1744	-	A/3	3	7,5 vani

Per una visione più dettagliata della mappa e delle visure catastali si rimanda all'allegato n.9.

Il lotto confina a nord con le particelle nn. 267 e 268, a est con la particella n. 270, a sud con la via Repubblica e a ovest con la particella n. 267.

Il bene in esame è costituito da un fabbricato realizzato in epoca antecedente al 1967, articolato su più livelli e composto da un piano terra e un piano primo, oltre a due cortili ubicati rispettivamente anteriormente e posteriormente all'abitazione principale.

In data 13.04.2026 è stato eseguito sopralluogo al fine di verificare lo stato dei luoghi; all'esito delle verifiche effettuate, il fabbricato si presenta in condizioni manutentive complessivamente sufficienti.

Sotto il profilo costruttivo, l'edificio risulta realizzato prevalentemente in laterizi (mattoni in terra cruda). Come riferito dal sig. XXXXXX e come riscontrabile in loco, alcune porzioni murarie risultano interessate da fenomeni di degrado e ammaloramento e sono state oggetto, nel tempo, di interventi di ricostruzione mediante l'impiego di blocchetti in calcestruzzo.

I solai della civile abitazione sono in parte in laterocemento con copertura in coppi e in parte in legno, mentre quelli dei locali destinati a deposito risultano realizzati in cemento-amianto (eternit).

Le finiture interne sono costituite da pavimentazioni in piastrelle ceramiche al piano terra, mentre al piano primo i pavimenti sono in legno rivestito con materiale plastico (tipo PVC in rotoli). Le pareti interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate, presentando tuttavia fenomeni di degrado riconducibili alla risalita di umidità.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono realizzati in legno. L'unità immobiliare risulta dotata degli allacci alle principali reti tecnologiche (acqua, energia elettrica e

smaltimento delle acque reflue); gli impianti presenti risultano tuttavia datati e in stato di usura, come documentato nel materiale fotografico allegato.

Si segnala che sul cortile posteriore si affacciano n. 3 finestre di altra proprietà. Si evidenzia inoltre la presenza di un pozzo, non menzionato nell'atto di proprietà.

Per una visione di dettaglio si rimanda all'allegato fotografico (Allegato n.1).

Il fabbricato, come meglio riportato nella planimetria elaborata (Allegato n.12), è composto dai seguenti ambienti.

Piano terra:

1. Deposito di circa 16,56 mq (Allegato n. 1 – foto n. 2, 3, 4);
2. Deposito di circa 6,20 mq (Allegato n. 2 – foto n. 5);
3. Deposito di circa 5,60 mq (Allegato n.2 – foto n. 6, 7, 8, 9);
4. Veranda di circa 25,10 mq (Allegato n. 1 – foto n.11, 12);
5. Bagno di circa 5,08 mq (Allegato n. 1 – foto da n.13 a n.17);
6. Cucina di circa 15,33 mq (Allegato n. 1 – foto n.18, 19);
7. Vano scala di circa 3,10 (Allegato n. 1 – foto n.19)
8. Cucinino di circa 7,70 mq (Allegato n. 1 – foto n.20, 21);
9. Soggiorno di circa 18,85 mq (Allegato n. 1 – foto n.22, 23);
10. Letto di circa 14,80 mq (Allegato n. 1 – foto n.24, 25, 26)
11. Giardino anteriore di circa 77,50 mq (Allegato n. 1 – foto n.27, 28);
12. Giardino posteriore di circa 31,42 mq (Allegato n. 1 – foto da n.29 a n.33);

Piano primo:

13. Letto di circa 77,50 mq (Allegato n. 1 – foto n.34, 35, 36);
14. Letto di circa 31,42 (Allegato n. 1 – da foto n.37 a n.40);

Le superfici calpestabili, al netto delle murature, relative a ciascun piano, sono state rilevate nel corso dei sopralluoghi, come meglio di seguito specificato nell'allegato

n.12. Per una visione dettagliata degli ambienti si rimanda all'allegato n. 1 e 12.

4.4 - in risposta al 4° quesito

“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 consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”.

I dati identificativi riportati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nell'atto di pignoramento consentono la corretta individuazione dell'immobile, risultando coerenti con lo stato attuale dei luoghi e con le risultanze catastali.

Si precisa che l'attuale particella 1744, censita al Nuovo Catasto Terreni, deriva da una variazione catastale eseguita mediante Tipo Mappale in data 27.04.2004 (pratica n. CA0065545), registrata in atti in pari data (n. 65545.1/2004). In precedenza, il bene era identificato con la particella 269, successivamente soppressa a seguito della suddetta operazione di aggiornamento catastale.

Pertanto, si rileva la continuità storico-catastale tra l'identificazione originaria e quella attuale del bene, senza soluzione di continuità nella sua individuazione.

4.5 - in risposta al 5° quesito

“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 difformità;"

In risposta al quesito, il sottoscritto ha proceduto alla verifica della documentazione catastale acquisita e al confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi sono emerse alcune difformità di modesta entità, riconducibili alla presenza di manufatti accessori non rappresentati in atti. In particolare, si rileva:

- la presenza del Deposito 1 (Allegato n. 12), realizzato in ladiri (terra cruda), verosimilmente risalente a epoca antecedente al 1967;
- la presenza del Deposito 2 (Allegato n. 12), realizzato in blocchetti di calcestruzzo;
- la presenza del Deposito 3 (Allegato n. 12), anch'esso realizzato in ladiri (terra cruda), riconducibile a epoca antecedente al 1967.

Le difformità riscontrate in loco comportano la necessità di procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, da effettuarsi successivamente alla verifica della regolarità urbanistico-edilizia dei manufatti rilevati, mediante eventuale procedura di accertamento di conformità.

4.6 - in risposta al 6° quesito

"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 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, 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 del 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".

In base allo strumento urbanistico il fabbricato sito nel Comune di Nuraminis, il bene in esame ricade in Zona A – Centro storico – Centro Matrice.

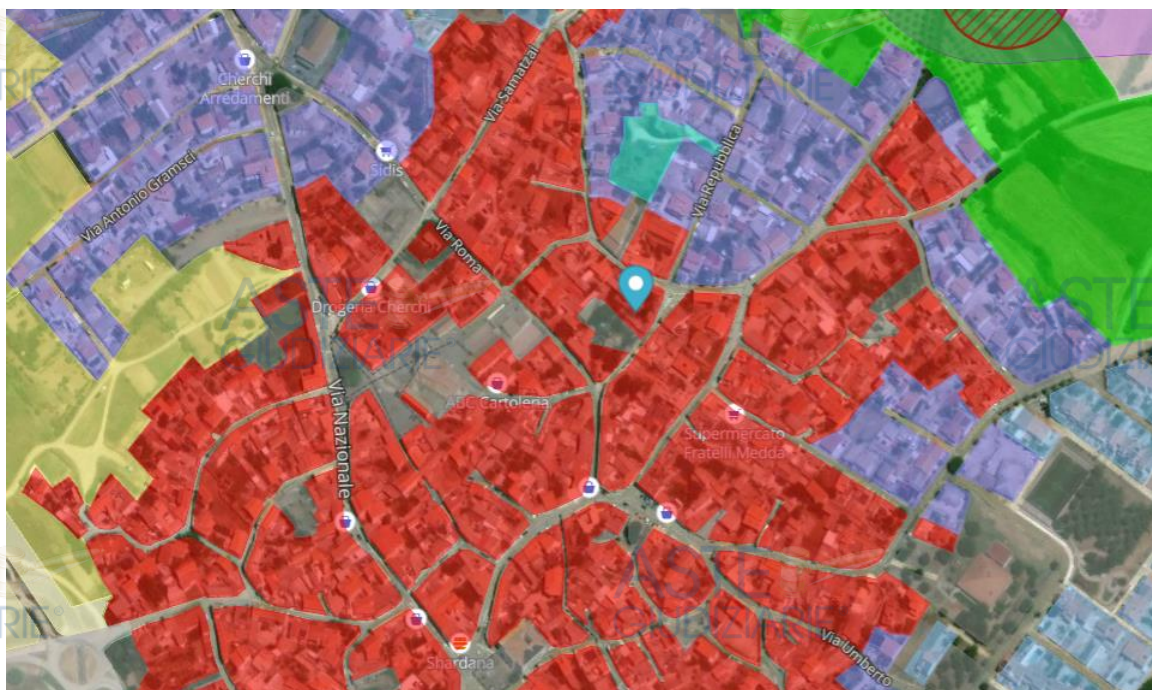


Figura 2. Zonizzazione PUC - Zona A/Centro Storico [Fonte Urbimaps]

Per una visione più dettagliata si rimanda alla lettura del report di Destinazione Urbanistica prodotto da Urbimaps (Allegato n.13).

A seguito di regolare richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio competente del Comune di Nuraminis – Area 3 Tecnica, prot. n. 804 del 23.01.2026, è emerso che, nell'archivio comunale, non è stato reperito alcun documento, né in formato cartaceo né digitale, relativo a eventuali titoli edilizi, concessioni o certificati di abitabilità/agibilità riferiti all'immobile in esame, intestati al sig. XXXXXX XXXXXX, nato a Nurri (SU) il 02.11.1954, C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'immobile sito nel Comune di Nuraminis, in via Repubblica nn. 27/29, censito al N.C.E.U. al foglio 22, particella 1744 (Allegato n. 14).

Non risulta, inoltre, presente la dichiarazione di agibilità dell'immobile. Si conferma che l'edificio è stato realizzato in epoca antecedente al 1967, come riportato anche nell'atto di acquisto del sig. XXXXXX XXXXXX (Allegato n. 4).

Dall'analisi delle ortofoto storiche relative agli anni 1954–1955 e 1968 (Allegato n. 15) si desume che l'immobile era già esistente in epoca antecedente al 1967; ne

consegue che il fabbricato è stato realizzato in un periodo in cui non era ancora obbligatorio il rilascio della concessione edilizia, ai sensi della normativa urbanistica vigente all'epoca. Pertanto, lo stesso può ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico in quanto ante 1967.

Al piano terra si riscontrano alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale. In particolare, si rileva la presenza dei depositi nn. 2 e 3 (Allegato n. 12); si segnala inoltre che nel locale indicato in planimetria come deposito n. 1 è presente una porta con affaccio su pubblica via, non rappresentata nella planimetria catastale (Allegato n.1 – foto n. 1).

Al fine di regolarizzare le difformità sopra indicate, sarà necessario verificare la sussistenza della doppia conformità urbanistico-edilizia delle opere presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nuraminis, valutando sia la normativa vigente al momento della realizzazione degli abusi, sia quella vigente al momento della presentazione dell'eventuale istanza di accertamento di conformità.

Dall'analisi della documentazione esaminata, le difformità relative ai depositi nn. 2 e 3 dovranno essere oggetto di specifica verifica in sede di eventuale accertamento di conformità. Il costo complessivo per la regolarizzazione, stimato a corpo, è pari a € 5.000,00 (cinquemila/00), comprensivo degli oneri urbanistici e delle competenze tecniche per la redazione della pratica edilizia a cura di tecnico abilitato.

Qualora i suddetti manufatti non risultassero sanabili, si dovrà procedere alla loro demolizione, con rimozione dei fabbricati e delle eventuali coperture in cemento-amianto (eternit), per un costo stimato a corpo pari a € 11.000,00 (undicimila/00).

Si precisa che la presente valutazione è stata effettuata dal sottoscritto sulla base della normativa vigente e delle interpretazioni generalmente adottate dagli uffici tecnici competenti, senza la presentazione di alcuna pratica formale presso il Comune di

Nuraminis. Pertanto, le considerazioni espresse in merito alla sanabilità delle difformità potranno essere definitivamente accertate esclusivamente a seguito dell'esame dell'eventuale istanza di accertamento di conformità da parte del competente Ufficio Tecnico comunale.

4.7 - in risposta al 7° quesito

“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”.

Il bene oggetto di pignoramento non risulta frazionabile in più lotti, in quanto costituisce un'unica unità immobiliare e non presenta caratteristiche fisiche, funzionali o catastali tali da consentirne una suddivisione autonoma e coerente ai fini di una vendita separata.

4.8 - in risposta al 8° quesito

“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 di frazionamento 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 oggetto di perizia risulta pignorato per intero.

4.9 - in risposta al 9° quesito

*“accerti se l'immobile è libero o “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); ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”.*

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13.04.2026, è stato accertato che l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dal sig. XXXXXX XXXXXX, come dallo stesso dichiarato e confermato nel corso dell'accesso (Allegato n. 2).

Alla luce delle informazioni acquisite in sede di sopralluogo, l'immobile risulta pertanto occupato dal debitore.

4.10 - in risposta al 10° quesito

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

L'immobile pignorato non risulta occupato da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.

4.11 - in risposta al 11° quesito

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

L'immobile ricade nella zona A – Centro Storico – Centro matrice.

Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) frana Sardegna – Adozione Preliminare Variante, l'area ricade in zona Hg0 – aree studiate per le quali non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali.

Secondo la mappa del danno potenziale del PAI Sardegna – Mappa del danno potenziale Rev. 2023 l'immobile ricade in zona D4/Danno potenziale molto elevato.

Secondo la mappa del pericolo geomorfologico del PAI Sardegna Rev.2023 l'immobile ricade in zona Hg1 – Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana Hg1.

Secondo la mappa del rischio geomorfologico del PAI Sardegna Rev.2023 l'immobile ricade in zona Rg1 - Rischio idraulico moderato.

Secondo il Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna CAPF_Rew il bene ricade nei Centri di Antica Formazione.

Il bene ricade nei siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili a seguito della pubblicazione sul BURAS della Legge regionale n. 20 del 5 dicembre 2024 “Misure urgenti per l'individuazione di aree e superfici idonee e non idonee all'installazione e promozione di impianti a fonti di energia rinnovabile (FER) e per la semplificazione dei procedimenti autorizzativi” si sta procedendo alla predisposizione dei nuovi tematismi aggiornati – Beni paesaggistici ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs 42/2005 - Centro matrice - Centri di antica e prima formazione.

Secondo la mappa nazionale del dissesto idrogeologico - ISPRA nella zona P1- Pericolosità da frana moderata.

Per una visione più dettagliata dei vincoli presenti si rimanda alla lettura del Report di Destinazione Urbanistica prodotta da Urbimaps (Allegato n.13).

4.12 - in risposta al 12° quesito

“verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancata da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;”

I beni pignorati, sulla base delle informazioni acquisite, non risultano gravati da censo, livello o uso civico, come verificato mediante consultazione dell’inventario generale delle terre civiche della Regione Sardegna.

4.13 - in risposta al 13° quesito

“determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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;”

Il procedimento estimativo adottato è di tipo sintetico-comparativo.

L’aspetto economico considerato è quello del valore di mercato dei beni, inteso quale prezzo che gli stessi possono ragionevolmente assumere in una libera contrattazione tra parti consapevoli e indipendenti. Compito del C.T.U. è pertanto quello di individuare il più probabile valore di mercato, mediante il confronto con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetto di stima.

Ai fini dell’applicazione del suddetto criterio, oltre alla personale conoscenza del

mercato immobiliare locale, il sottoscritto ha svolto specifiche indagini presso tecnici e professionisti del settore, nonché presso gli Uffici Tecnici Comunali. Sono stati inoltre consultati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 16), unitamente a fonti specializzate del settore immobiliare, al fine di acquisire elementi utili per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

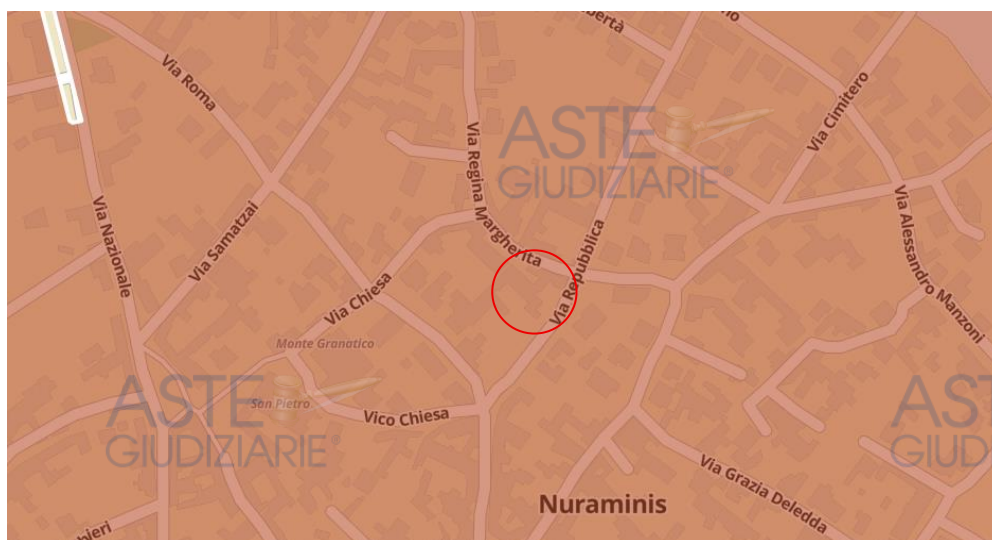


Figura 3. Zona OMI - Centro Abitato

Il valore unitario di riferimento, desunto dalle indagini di mercato, risulta compreso tra € 650,00/m² ed € 850,00/m² per immobili a destinazione residenziale. In relazione alle caratteristiche specifiche del bene in esame, il sottoscritto ha ritenuto congruo adottare un valore unitario pari a € 700,00/m².

Dalle indagini svolte è emerso che il valore commerciale del bene è funzione diretta della sua destinazione d'uso, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

Pertanto, sulla base delle verifiche effettuate, della conoscenza del mercato immobiliare locale e dei valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del valore del fabbricato, tenendo conto anche dell'attuale andamento del mercato.

Il valore lordo del bene è stato stimato in € 143.877,30.

A tale valore sono state applicate le seguenti decurtazioni:

- coefficiente di vetustà pari al 35%;
- riduzione del 5% per vizi occulti e difetti;
- detrazione a corpo delle spese di regolarizzazione catastale e urbanistica, stimate in € 5.000,00;
- detrazione a corpo delle spese per la demolizione dei manufatti e delle coperture in cemento-amianto (eternit) prive di autorizzazione, stimate in € 11.000,00.

Alla luce delle suddette considerazioni, il valore di mercato dell'immobile è stato determinato in € 70.326,38, arrotondato a € 70.000,00.

Per una visione dettagliata della stima si rimanda all'allegato n.17.

4.14 - in risposta al 14° quesito

“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 scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.

In considerazione della natura del bene, non risultano deliberate spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie.

4.15 - in risposta al 15° quesito

“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 Check List (Allegato n. 18) che è stata depositata nel fascicolo telematico in formato .rtf.

5) CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base delle indagini e degli accertamenti svolti, il valore del bene pignorato viene stimato nel dettaglio come segue:

- Il bene è ubicato nel Comune di Nuraminis ed è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 22, particella 1744, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, nonché al Nuovo Catasto Terreni al foglio 22, particella 1744.
- La suddetta particella deriva da una variazione catastale eseguita mediante Tipo Mappale in data 27.04.2004 (pratica n. CA0065545), registrata in atti in pari data (n. 65545.1/2004). In precedenza, il bene era identificato con la particella 269, successivamente soppressa a seguito della medesima operazione di aggiornamento catastale.
- In data 13.04.2025 è stato effettuato sopralluogo al fine di verificare lo stato dei luoghi; all’esito delle verifiche eseguite, si rileva che il fabbricato, realizzato in epoca antecedente al 1967, si presenta in condizioni di manutenzione complessivamente sufficienti.
- In base allo strumento urbanistico vigente del Comune di Nuraminis, il bene in esame ricade in Zona A – Centro Storico (Centro Matrice)
- Il bene oggetto di pignoramento non risulta frazionabile in più lotti, in quanto costituisce un’unica unità immobiliare e non presenta caratteristiche fisiche, funzionali o catastali tali da consentirne una



suddivisione autonoma e coerente ai fini della vendita separata.

- In data 15.04.2026 il sottoscritto ha provveduto a estrarre l'ispezione ipotecaria (Allegato n. 6), dalla quale emerge un'ulteriore formalità non riportata nella relazione notarile del 19.08.2024, consistente in una trascrizione di accettazione tacita di eredità.
- Il valore di mercato del bene è stimato in € 70.000,00; per una lettura dettagliata del procedimento estimativo si rimanda all'Allegato n. 17.



Sig. G.E. e rassego la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di 33 pagine e 18 allegati.

Cagliari, 8 maggio 2026



IL C.T.U.
Ettore Crobu Dott. Agronomo

