



TRIBUNALE DI CAGLIARI
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione Immobiliare n. 179/2023

Promossa da:

Contro: XXXXX



RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA



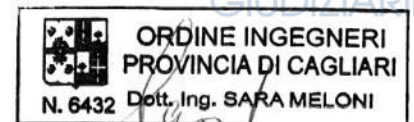
Giudice:

C.T.U.

Dott.ssa Valentina Frongia



Ing. Sara Meloni



Al Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Frongia
Tribunale di Cagliari
Procedura Esecutiva [N. 179/2023 R.G.E.]

Relazione Integrativa del Consulente Tecnico d'Ufficio

Egregio Signor Giudice,

in ottemperanza al provvedimento reso da codesto Ill.mo Giudice all'udienza del 24.03.2026, con il quale è stato assegnato alla scrivente termine di 60 giorni per il deposito di integrazione peritale in merito ai due profili sollevati dalla difesa dell'esecutata con la comparsa depositata in data 07.03.2026 (Ist. n. 6) – e segnatamente: (i) la corretta tipologia del fabbricato (bifamiliare ovvero quadrifamiliare); (ii) la collocazione degli impianti a servizio dell'unità pignorata e l'esistenza o meno di un titolo formale di servitù sulla proprietà limitrofa –, la sottoscritta espone quanto segue.

1. ATTIVITÀ ISTRUTTORIE INTEGRATIVE

Ai fini della presente integrazione la scrivente ha:

- esaminato analiticamente l'atto di compravendita del 02.02.1981 (Rep. n. 29462/6314, Racc. n. 6314, Notaio Fausto Puxeddu, trascritto a Cagliari il 26.02.1981 ai NN. 4548/3806);
- esaminato analiticamente l'atto di donazione del 02.12.1986 (Rep. n. 50908/9013, Notaio Fausto Puxeddu, trascritto a Cagliari il 23.12.1986 ai NN. 18469/25162);
- riesaminato la documentazione tecnica depositata presso il Comune di Capoterra (concessione edilizia n. 114/1979, autorizzazione di abitabilità del 15.03.1980) e la documentazione catastale già allegata alla relazione di stima dell'11.10.2024;
- effettuato un nuovo accesso all'immobile in data 17.04.2026, congiuntamente all'addetto IVG dott. XXXXX, alla presenza della sig.ra XXXXX come da verbale di sopralluogo che si allega;
- eseguito ricognizione fotografica integrativa dello stato dei luoghi, con particolare riguardo alla collocazione degli impianti idrico e gas, al loro tracciato e ai punti di allaccio.

2. PRIMO PUNTO: TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

2.1. Rettifica della descrizione

Si conferma quanto già reso a verbale all'udienza del 24.03.2026: il fabbricato di cui l'unità pignorata costituisce porzione **non è bifamiliare bensì quadrifamiliare**. La descrizione contenuta a pag. 7 della relazione di stima dell'11.10.2024, ove si legge *"È un immobile residenziale situato al piano primo di un fabbricato bifamiliare"*, deve dunque intendersi rettificata nei seguenti termini:

"È un immobile residenziale situato al piano primo di un fabbricato quadrifamiliare composto da quattro unità immobiliari indipendenti, identificate al N.C.E.U. del Comune di Capoterra al foglio 27, particella 1571, e precisamente:

- *sub. 2 cat. A/2, piano terra, accesso autonomo dal Via al Mare;*
- *sub. 4 cat. A/2, piano primo, accesso comune dalla scala esterna lato destro;*
- *sub. 13 cat. A/2, piano primo-secondo, accesso comune dalla scala esterna lato sinistro – **unità oggetto della presente esecuzione;***
- *sub. 14 cat. A/2, piano terra, accesso autonomo dal Via al Mare.*

La circostanza è documentalmente confermata dall'atto di compravendita del 02.02.1981, che descrive analiticamente le quattro porzioni di stabile vendute contestualmente da XXXXX (originario unico proprietario del lotto e costruttore del fabbricato in forza della concessione edilizia n. 114/1979), nonché dall'autorizzazione di abitabilità del Sindaco di Capoterra del 15.03.1980, che attesta la presenza nell'edificio di n. 4 appartamenti per civile abitazione.

2.2. Effetti della rettifica sul valore di stima

L'errore materiale di cui sopra **non incide sul valore di stima**, per le seguenti ragioni di metodo estimativo.

La relazione di stima dell'11.10.2024 ha determinato il più probabile valore di mercato dell'unità pignorata applicando il procedimento sintetico-comparativo. Il prezzo unitario ricavato (espresso in €/mq di superficie commerciale) è stato desunto da una serie omogenea di compravendite di **unità immobiliari** ubicati nella medesima zona omogenea (località Frutti d'Oro), con caratteristiche tipologiche, dimensionali e di finitura simili a quella oggetto di stima. Le compravendite di riferimento utilizzate (allegato 8 della perizia originaria) riguardano singole unità immobiliari residenziali e non l'intero fabbricato di appartenenza.

Ne consegue che il numero complessivo di unità immobiliari ricomprese nello stesso edificio (due, quattro o più) non costituisce parametro discriminante nella formazione del prezzo unitario di mercato di una singola unità: i comparables, infatti, sono apprezzamenti che il mercato esprime con riferimento alla singola porzione di proprietà esclusiva, indipendentemente dalla configurazione plurifamiliare del fabbricato. Diverso sarebbe stato il caso – come correttamente osservato in udienza – ove l'immobile fosse stato classificabile come *unità indipendente* (es. villetta singola), categoria di mercato distinta e generalmente apprezzata con prezzi unitari superiori.

Le ulteriori circostanze richiamate dalla difesa dell'esecutata a sostegno di un asserito minor valore non trovano riscontro nella metodologia estimativa adottata né nei parametri di confronto del mercato locale, posto che l'immobile è stato pacificamente inquadrato sin dall'origine come porzione di fabbricato condominiale plurifamiliare e tale è stato apprezzato in sede di formazione del prezzo unitario di riferimento.

Si conferma pertanto, quanto al presente punto, il valore di stima già esposto nella relazione dell'11.10.2024.

3. SECONDO PUNTO: COLLOCAZIONE DEGLI IMPIANTI E SERVITÙ

3.1. Risultanze del sopralluogo del 17.04.2026

In occasione del nuovo accesso, la scrivente ha effettuato un'accurata ricognizione del tracciato e della collocazione degli impianti a servizio dell'unità pignorata. Si è accertato quanto segue.

Impianto idrico. L'allaccio dell'utenza idrica, alimentato dalla pubblica condotta passante in Viale al Mare, fa capo ad un punto di consegna posto nei pressi del confine del lotto. Il tubo di mandata, dopo una breve tratta interrata, raggiunge una **cisterna di accumulo** dotata di **autoclave**, posta sotto tettoia nell'area scoperta di pertinenza del sub 2 (altra proprietà), in posizione opposta rispetto al confine fra i lotti. Da tale punto diparte la colonna montante che alimenta l'unità sub 13 oggetto di stima sino al collettore ispezionabile all'interno del bagno del piano primo dell'unità pignorata, dietro apposito sportello (cfr. rilievo fotografico allegato).

Impianto gas. Il fabbricato non è servito dalla rete pubblica del gas naturale (circostanza ordinaria nella zona). L'alimentazione avviene a mezzo di **bombole di GPL** stoccate in apposito vano coperto in muratura, anch'esso ubicato nell'area di pertinenza del sub 2. Dalle bombole dipartono le tubazioni che alimentano la caldaia/scaldabagno dell'unità pignorata, posizionata sulla terrazza praticabile del secondo livello.

3.2. Esame della documentazione e profilo giuridico

Sul piano documentale, gli atti di provenienza esaminati offrono i seguenti elementi.

L'atto di compravendita del 02.02.1981 (Notaio Puxeddu, Rep. 29462) — primo titolo costitutivo della pluralità delle proprietà sul fabbricato — trasferisce ciascuna delle quattro porzioni *"con tutte le accessioni e pertinenze, servitù attive e passive"*. La medesima formula è ripetuta nell'atto di donazione del 02.12.1986, con il quale XXXXX la quota di $\frac{1}{2}$ dell'unità sub 13 da cui è poi derivata l'odierna intera proprietà.

Negli atti di provenienza **non figura un autonomo titolo costitutivo di servitù prediale** (di acquedotto o di gasdotto) trascritto a favore dell'unità sub 13 e a carico dell'unità sub 2. Gli elaborati grafici depositati al Comune di Capoterra non riportano dettagliatamente il tracciato impiantistico, sì che non risulta documentalmente determinabile se la collocazione attuale di cisterna, autoclave e vano bombole sia coeva alla costruzione del fabbricato (1979-1980) ovvero sia il frutto di interventi successivi.

In tale quadro, **la verifica della sussistenza di un titolo idoneo a giustificare il passaggio e l'insistenza degli impianti sull'area di pertinenza del sub 2** — sia esso una servitù costituita per destinazione del padre di famiglia in occasione della prima alienazione del 02.02.1981 (art. 1062 c.c.), una servitù acquistata per usucapione, ovvero altra ricostruzione giuridicamente sostenibile — costituisce **questione di natura strettamente giuridica**, non risolvibile sulla base dei soli elementi tecnici a disposizione della scrivente. Si rimette pertanto la questione al Sig. Giudice per ogni determinazione di competenza.

3.3. Riflessi sulla stima del valore di mercato

Alla luce di quanto sopra, la situazione impiantistica accertata in sede di sopralluogo:

(i) non costituisce un vincolo o un onere opponibile all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., posto che la situazione di fatto rilevata – con impianti la cui collocazione interessa l'area di pertinenza di un'altra unità del medesimo fabbricato originariamente costruito come unico complesso edilizio – è desumibile dalle stesse visure catastali, che evidenziano la presenza di quattro distinte unità sulla medesima particella;"

(ii) non incide negativamente sul valore di mercato, posto che la condizione tecnica accertata (alimentazione idrica con cisterna/autoclave condominiale; alimentazione gas a bombole) è la medesima ordinariamente rinvenibile nel patrimonio edilizio della località Frutti d'Oro di pari epoca costruttiva (1979-1980), riflesso della mancata copertura della rete metano e di una pressione idrica pubblica non sempre costante nelle zone periferiche del comune di Capoterra. Le compravendite comparabili utilizzate nella relazione del 11.10.2024 si riferiscono ad immobili soggetti alle medesime modalità di approvvigionamento e di tale circostanza il prezzo unitario riflette già il deprezzamento di mercato.

3.4. Soluzioni tecniche alternative – stima dei costi

Prescindendo dalla costituzione o meno della servitù relativa alla collocazione di impianti su aree di terzi o comuni, si dà conto, per completezza informativa e a beneficio dei potenziali offerenti, della possibilità tecnica di rendere l'unità sub 13 **autonoma** dal punto di vista delle utenze. Tale autonomizzazione comporterebbe:

- attivazione di nuovo contatore idrico individuale presso il gestore Abbanoa (richiesta di nuovo allaccio): incidenza stimata circa € 1.000,00 ÷ € 1.500,00, comprensivi di diritti di allaccio, contatore individuale e prima quota fissa;
- Collegamento alla linea di adduzione prospiciente il muro di tamponamento: incidenza stimata circa € 500,00,
- installazione, ove ritenuta necessaria, di cisterna con autoclave individuale per compensare le oscillazioni di pressione di rete: incidenza stimata circa € 1.000,00 ÷ € 1.500,00;
- spostamento del vano bombole GPL in posizione indipendente (es. piano terrazza), con realizzazione di nuova nicchia ventilata a norma e nuova tubazione di adduzione alla caldaia: incidenza stimata circa € 1.000,00 ÷ € 1.500,00.

L'incidenza complessiva di un eventuale intervento di autonomizzazione integrale è stimata nell'ordine di € 3.500,00 ÷ € 5.000,00. L'importo, anche nella sua proiezione massima, rientrerebbe nell'intervallo di approssimazione tipico della stima sintetico-comparativa adottata e non assume rilevanza tale da imporre una rettifica del valore di stima formulato.

4. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, e nel rispetto del termine di sessanta giorni assegnato all'udienza del 24.03.2026, la scrivente C.T.U.

(a) rettifica la descrizione del fabbricato di cui l'unità pignorata fa parte da "*bifamiliare*" a "*quadrifamiliare*", con le precisazioni di cui al precedente punto 2.1;

(b) dà atto che l'impianto idrico (cisterna con autoclave) e l'impianto gas a bombole sono materialmente collocati nell'area scoperta di pertinenza del sub 2, e che dagli atti di provenienza esaminati non emerge un autonomo titolo costitutivo di servitù prediale formalmente trascritto, così come meglio specificato nel paragrafo 3.2

(c) **conferma integralmente il valore di stima** dell'unità immobiliare pignorata già esposto nella relazione di stima dell'11.10.2024, non ricorrendo i presupposti tecnico-estimativi per una sua rettifica, posto che il livello qualitativo degli impianti accertato in sede di sopralluogo è coerente con quello già apprezzato in fase di stima e con quello dei comparables di zona, e che l'eventuale onere di ricollocazione delle utenze rientra nell'alea di approssimazione propria del procedimento sintetico-comparativo;

(d) segnala, per la dovuta trasparenza informativa nei confronti dei potenziali offerenti, che è tecnicamente possibile rendere l'unità autonoma dal punto di vista delle utenze idrica e gas, con un costo complessivo stimato nell'intervallo di € 3.500,00 ÷ € 5.000,00, oneri fiscali esclusi.

Resta inteso che le conclusioni di cui alla presente integrazione si limitano agli aspetti tecnico-estimativi di competenza della scrivente, restando ogni questione di natura strettamente giuridica relativa alla qualificazione degli impianti e alla loro opponibilità riservata all'apprezzamento del Sig. Giudice.

Elenco allegati alla presente integrazione:

- Allegato n. 1: Verbale di sopralluogo del 17.04.2026 (IVG).
- Allegato n. 2: Rilievo fotografico integrativo (impianti idrico e gas; tracciato e punti di allaccio).
- Allegato n. 3: Estratto dell'atto di compravendita del 02.02.1981 (Rep. 29462, Notaio Puxeddu) – clausole rilevanti.
- Allegato n. 4: Estratto dell'atto di donazione del 02.12.1986 (Rep. 50908, Notaio Puxeddu) – clausole rilevanti.