

Promosso da

"Unicredit Spa", sostituita attualmente per cessione del credito dalla "Soc.
OMISSIS" (Creditore Procedente) rappresentata e difesa da Avv. OMISSIS

contro

"OMISSIS" (debitori esegutati). rappresentati e difesi dall'Avv. OMISSIS

G.E. Dott.ssa Silvia Cocco

Relazione di
Consulenza Tecnica D'Ufficio
con allegati



L'Esperto Stimatore C.T.U.
Dott. Ing. Antonio Ibba



Cagliari, 12/03/2026



PREMESSA

Il Tribunale Ordinario di Cagliari aveva incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Antonio Ibba, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, al n. 2516, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, quale Esperto C.T.U. nell'ambito del Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. 50/2025 del Ruolo Generale delle Esecuzioni Civili, del Tribunale di Cagliari promosso da "Unicredit Spa", sostituita attualmente per cessione del credito dalla "Soc. omissis." (Creditore Procedente) rappresentata e difesa da Avv. omissis contro "omissis" (debitori esecutati), rappresentati e difesi dall'Avv. omissis

Il sottoscritto aveva accettato l'incarico, conferitogli dall'Ill.mo G.Es. Dott.ssa Silvia Cocco con Decreto di Nomina in data 26/06/2025, con giuramento telematico del 08/07/2025. Tale incarico, con i relativi quesiti, poi di seguito riepilogati, riguardava il seguente immobile gravato da pignoramento:

1) Fabbricato unifamiliare sito in Comune di Maracalagonis, Località Piscina Nuxedda snc, censito al C.F. al Foglio 27, Part. 1362, Cat.A/3.

I questi posti dal G.Es. sono così riepilogati:

1) Provveda, prima di tutto, ad inviare all' esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo 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 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.;

3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 06 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;

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;

In ottemperanza a tale richiesta è stata redatta la seguente Consulenza Tecnica d'Ufficio, in risposta ai quesiti posti e tenendo conto degli atti del procedimento, dei rilievi effettuati e delle ricerche catastali ed urbanistiche svolte.

1) ANDAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il sottoscritto Esperto C.T.U. ha proceduto inizialmente ad un attento esame degli atti del procedimento con particolare riferimento a:



- 1) Atto di pignoramento immobiliare del 13/01/2025, depositato in data 17/01/2025, n.rep.301/2025, nel quale l'immobile oggetto del pignoramento veniva testualmente così descritto:

-...Dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata il seguente bene immobile di proprietà dei Sig.ri omissis

*S. Elena (CA) alla via Puccini n.1: in **Comune di Maracalagonis** sito in località **"Piscina Nuxedda"**, casa ad uso civile abitazione posta al piano terra, composta da 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali, con annesso cortile, confinante con proprietà Lallai per due lati e con la strada. Censita al Catasto dei Fabbricati al **Foglio 27, particella n. 1362**, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, rendita catastale Euro 232,41. Il tutto con eventuali pertinenze ed accessori....*

- 2) Relazione notarile, redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini, depositata in data 24/04/2025, inerente il suddetto immobile pignorato (ai sensi della Legge 3 agosto 1998 n.302) relative alle indagini storiche catastali ventennali, provenienza degli immobili ed iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli..

In seguito il sottoscritto C.T.U., tramite il collegamento telematico con gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, di Cagliari (Catasto) ha estrapolato al Catasto Terreni e Fabbricati, l'estratto di mappa catastale. la planimetria e la visura storica catastale all'attualità dell' immobile in oggetto. (vedere allegato n.2).

Prima ancora dell'inizio delle operazioni di sopralluogo peritale, lo scrivente, veniva contattato diverse volte per le vie brevi dall'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), Custode Giudiziario dell'immobile, nella persona del Funzionario addetto Sig. **omissis** il quale manifestava al sottoscritto le difficoltà nel contattare l'esecutato Sig. **omissis** risultante, dalla ricerche anagrafiche effettuate, residente presso l'immobile



pignorato in oggetto, sito in Comune di Maracalagonis, loc. Piscina Nuxedda, ma purtroppo resosi irreperibile. Lo scrivente comunque procedeva in data 12/09/2025 alla richiesta di accesso agli atti urbanistici presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Maracalagonis, estrapolando tutti gli atti presenti (sostanzialmente costituiti da istanze di Condono edilizio totale) in data 22/10/2025. Tali suddette difficoltà nei contatti con il debitore esecutato Sig. **omissis** e nel conseguente mancato accesso all'immobile pignorato, venivano esplicitate dallo stesso I.V.G., con nota del 10/10/2025 depositata in atti, nella quale veniva paventata l'ipotesi di ordine di rilascio forzato dell'immobile. Di seguito però, il G.Es., Dott.ssa Silvia Cocco, nel verbale d'udienza del 18/11/2025 disponeva testualmente che ...il custode effettui un ulteriore accesso al bene pignorato e in presenza di un atteggiamento collaborativo del debitore, non attui l'ordine di rilascio e depositi un relazione..... rinviando la procedura all'udienza del 19/03/2026.

Pertanto in data 03/12/2025 il sottoscritto, alla presenza del funzionario dell'I.V.G. Sig. **omissis** e del debitore esecutato Sig. **omissis**, effettuava finalmente l'accesso all'immobile pignorato sito in Comune di Maracalagonis, Loc. Piscina Nuxedda distinto al C.F. al F. 27, part.1362, Cat A/3, costituito da fabbricato unifamiliare al piano terra, con ampia corte di pertinenza, alla quale si accede attraverso una stradello vicinale connesso alla S.S. 125 al km 20,700 circa, direzione Muravera. Tale fabbricato risulta a pianta rettangolare con struttura portante in muratura e copertura ad una falda inclinata, in lamiera multistrato, e loggia di pertinenza con copertura in pannelli ondulati in materiale plastico sorretta da elementi metallici; all'interno vi sono: ingresso-corridoio, cucina, due camere e bagno, mentre risulta, in aderenza alla struttura, un ripostiglio/sgombero con accesso dall'esterno. Nel corso del sopralluogo si è verificato lo stato dei luoghi attuale, le caratteristiche tipologiche e lo stato di conservazione delle finiture e degli impianti, le caratteristiche del terreno di pertinenza e della recinzione, eseguendo il rilievo metrico dell'immobile ed un accurato rilievo fotografico. (vedere allegato n.3 verbale operazioni peritali)

In merito ai suddetti atti urbanistici dell'immobile, estrapolati dall'Ufficio Tecnico, Sezione Edilizia Privata, del Comune di Maracalagonis, è risultato quanto segue:

Comune di Maracalagonis, fabbricato sito in loc. "Pixina Nuxedda" distinto al C.F. al F. 27 part 1362 cat. A/3 classe 2, cons. 4,5 vani, Rendita € 232,41

- Istanza di rilascio della Concessione edilizia in sanatoria dell'intero fabbricato, ai sensi della Legge 326/2003 e s.m.i., trasmessa in data 06/12/2004, prot. 14499, pratica n.244/P1 a nome dei precedenti proprietari **OMISSIS**, corredata del pagamento 1° rate oneri concessori ed oblazioni e documentazione fotografica,
- Integrazione 1 alla istanza di concessione edilizia in sanatoria trasmessa in data 08/08/2007 prot. n.8702 corredata da relazioni, tavola grafica, pratica Docfa planimetria catastale, a firma dell'ing. **OMISSIS**
- Racc. A.R. Comune di Maracalagonis, Ufficio Condono del 28/04/2008 prot. 4674 richiesta integrazioni all'istanza di richiesta di concessione edilizia del 06/12/2004, prot. 14499 ricevuta dalla precedente proprietaria **OMISSIS**
- Integrazione 2 istanza di rilascio della Concessione edilizia in sanatoria del 11/02/2009 prot.1624 a firma dell'ing. **OMISSIS** con allegate 2° e 3° rata oblazioni e oneri concessori, richiesta dei nuovi proprietari Sig.ri **OMISSIS** di rilascio della Concessione in sanatoria con allegato atto di Compravendita del 25/09/2007, Denuncia ICI e TARSU, Asseverazione di assenza dei vincoli. (vedere allegato n.1)

2) RISPOSTA AI QUESITI POSTI

2.1) In risposta al quesito n.1, lo scrivente a causa della suddetta difficoltà di reperibilità dell'esecutato Sig. **OMISSIS**, ha potuto solo al momento del sopralluogo del 03/12/2025, consegnare a mano l'informativa al debitore, mentre alla debitrice Sig.ra **OMISSIS**, tale informativa è stata inviata via mail pec al domicilio costituito presso il proprio legale difensore Avv. **OMISSIS**

2.2a) In risposta al quesito n.2a, lo scrivente ha verificato dalla relazione notarile agli atti, la regolarità delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

2.2b) In risposta al quesito n.2b, il sottoscritto sulla base delle risultanze del Certificato notarile in atti suddetto, di seguito elenca la cronistoria dei titoli di provenienza del ventennio e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ai danni dei Debitori eseguiti **OMISSIS** con riferimento all'immobile pignorato così descritto nella suddetta relazione notarile:

-fabbricato unifamiliare di tipo economico sito in Maracalagonis (CA) distinto al C.F. al F.27, part.1362 Cat. A/3, Classe 2, Cons. 4,5 vani, Rendita € 232,41, proprietà OMISSIS ½ e OMISSIS ½. in comunione di beni.

Cronistoria titoli di provenienza del ventennio:

- 1. COMPRAVENDITA** fabbricato rogito del Notaio Dott. Giovanni Gorini, sede Quartu Sant'Elena, in data 25/09/2007, rep. 15385, raccolta 4096, trascritto a Cagliari in data 26/09/2007 ai nn. 38293/25246
a favore: **OMISSIS** quota ½ piena proprietà e **OMISSIS** quota ½ piena proprietà, in comunione di beni per entrambi.
Contro: **OMISSIS**
relativa all' immobile sito in Maracalagonis (CA) distinto al C.F. al F. 27, part.1362 Cat. A/3, Classe 2, Cons. 4,5 vani, Rendita € 232,41
- 2. COMPRAVENDITA** terreno, su cui insiste il suddetto fabbricato, rogito del Notaio Dott.ssa Fernanda Locci, sede Cagliari, in data 02/11/1994, rep. 874341, trascritto a Cagliari in data 16/11/1994 ai nn. 23102/15508
a favore: **omissis**, quota ½ piena proprietà e **omissis**, quota ½ piena proprietà..
Contro: **omissis**
relativa al terreno distinto al C.T. al F.27 part. 1362
(ex1048)
- 3. ATTO TRA VIVI DI RETTIFICA** compravendita terreno dell'atto trascritto a Cagliari in data 16/11/1994 ai nn. 23102/15508, rogito Notaio Dott. Roberto Onano, sede Cagliari in data 31/07/2007, rep.11657, raccolta 6396, trascritto a Cagliari in data 01/08/2007, reg.gen.

Ing. Antonio Ibba, Via Siviglia, n.5 - Cagliari - Tel. 070/482262- e-mail ing.antonioibba@libero.it

7



n.31823, reg. part. n.20836.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

4. **IPOTECA VOLONTARIA** rogito Notaio Dott. Giovanni Gorini in data 25/09/2007 rep.n.15386, racc.4097, di euro 120.000,00 a garanzia del mutuo di euro 80.000,00 estinguibile in anni 30,
a favore di : BANCA PER LA CASA S.p.A – sede Milano, C.F. 13263030150
(Domicilio ipotecario eletto Milano, via Tortona n.33)

Contro: **omissis**

gravante sul seguente immobile sito in Maracalagonis (CA) distinto al C.F. al F. 27, part.1362 Cat. A/3, Classe 2, Cons, 4,5 vani, Rendita € 232,41

5. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Ufficiale Giudiziario di Cagliari. sed Cagliari in data 17/01/2025 rep. n. 301/2025 trascritto a Cagliari il 13/03/2025 reg.gen. n.7752, reg. part. n.5784

a favore di : PRISMA SPV S.r.l. – sede Roma, C.F. 05028250263 (Richiedente omissis)

Contro: **omissis**

gravante sul seguente immobile sito in Maracalagonis (CA) distinto al C.F. al F. 27, part.1362 Cat. A/3, Classe 2, Cons. 4,5 vani, Rendita € 232,41

Dai documenti identificati e verificati nella Relazione Notarile suddetta in atti, in merito alla provenienza degli immobili in oggetto, si conferma che sussiste la continuità delle trascrizioni su esposte relative all'ultimo ventennio.

2.2c) In risposta al quesito n.2c, come suddetto il sottoscritto ha acquisito, in via telematica dall'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'estratto di mappa, la planimetria catastale e le visure storiche del cespite pignorato necessari ad una corretta identificazione del bene (vedere allegato n.2).

2.2d) In risposta al quesito n.2d il sottoscritto osserva che gli atti di provenienza degli immobili in oggetto, citati nella Relazione notarile in atti ed in precedenza riepilogati,



garantiscono la continuità delle trascrizioni relative all'ultimo ventennio, in ogni caso è stato acquisito, come suddetto, l'ultimo atto di provenienza del 25/09/2007, rep. 15385/4096, relativo alla compravendita del cespite pignorato da parte dei debitori esegutati. (vedere allegato n.1)

2.2e) In risposta al quesito n.2e il sottoscritto osserva che dagli atti non risulta che il creditore procedente abbia depositato agli atti i certificati di stato civile degli esegutati. Al momento della stipula dell'atto di acquisto del cespite pignorato, in data 25/09/2007, i debitori esegutati **OMISSIS** risultavano regolarmente coniugati in regime di comunione di beni; ad essi è stato regolarmente notificato in data 11/04/2025 l'atto di pignoramento. Pertanto lo scrivente ha inoltrato la richiesta del suddetto certificato allo Ufficio stato civile del Comune di Maracalagonis del Debitore esegutato sig. **OMISSIS** poiché risultante attualmente residente in tale Comune; da tale certificato estratto in data 02/03/2026, si evince che: *il Sig **OMISSIS** residente in Maracalagonis, Loc. Piscina Nuxedda è di stato civile coniugato con **OMISSIS*** (vedere allegato n.4). Attualmente, come dichiarato informalmente dai legali difensori dei Debitori esegutati, è in corso una causa di divorzio tra i coniugi esegutati appena conclusa, conseguente ad una sentenza di separazione tra i suddetti coniugi e pertanto con i dati non ancora trasmessi agli Uffici anagrafe dei Comuni di residenza dei Debitori esegutati.

2.3) In risposta al quesito n.3, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato, come anzidetto, l'accesso presso l'immobile pignorato così descritto:

Fabbricato unifamiliare indipendente al piano terra con ampio cortile di pertinenza sito in zona suburbana del Comune di Maracalagonis, Località "Piscina Nuxedda" snc, con accesso da stradello vicinale sterrato, connesso nelle immediate vicinanze alla S.S. 125 km 20,700 circa, direzione Muravera, distinto attualmente al Catasto fabbricati al F.27, part.1362, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 4,5 vani, Sup. catastale totale 82 mq, escluse aree scoperte 61 mq, Rendita € 232,41. Trattasi di un fabbricato di tipo economico con pianta

rettangolare con finiture essenziali appena sufficienti, costituito da struttura portante in muratura e copertura ad una falda inclinata con solaio in tavelle prefabbricate e finitura in pannelli in lamiera multistrato tipo "Coverib"; connessa a tale struttura è presente una loggia di pertinenza di mq 39,65, con copertura in pannelli ondulati in materiale plastico, sorretta da elementi metallici; all'interno vi sono: ingresso-corridoio, cucina, due camere e bagno, con superficie calpestabile di mq.46,71: risulta, in aderenza alla struttura, un ripostiglio/sgombero con accesso dall'esterno di mq. 3,13 calpestabili (vedere allegato n.5 planim. generale rilievo stato attuale). Le finiture interne sono costituite da: pavimento in monocottura di varie dimensioni, pareti intonacate e tinteggiate con presenza in alcuni punti di evidenti segni di risalita di umidità capillare alla base; intradosso soffitto privo di intonaco solamente tinteggiato; infissi in alluminio con vetro monolitico con presenza di scuri esterni in legno ad eccezione delle finestre del bagno e due finestre della cucina, lato confine lotto; portoncino ingresso in legno massello, dotato di porta esterna di sicurezza con griglia in profilati in acciaio verniciati; porte interne in legno tamburate ad eccezione della porta a soffietto in materiale plastico della camera 2; bagno con sanitari in vetrochina e rubinetterie monocomando con pareti rivestite di piastrelle in monocottura a tutta altezza. Impianto elettrico sufficiente con quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico differenziale salvavita, privo di certificazione di rispondenza alla legge 46/90 e s.m.i.; impianto idrico-sanitario con scarico acque nere connesso a fossa settica ed adduzione idrica prelevata da pozzo presente nell'area cortilizia; impianti di riscaldamento e climatizzazione assenti. Prospetti fabbricato intonacati e tinteggiati, in mediocri condizioni con presenza in alcuni punti di distacchi di intonaco e tinteggiatura. L'area cortilizia, pur se dotata di diverse essenza arboree di medio e alto fusto anche di pregio, si presenta attualmente in stato di abbandono, priva di adeguata manutenzione; la recinzione del lotto, di qualità piuttosto mediocre, risulta costituita da una base di fondazione in blocchi di cemento prefabbricati vibrocompressi, con infissi elementi in profilati metallici che sorreggono una rete a maglie fitte in materiale plastico, tipo

“antivento”; il cancello carrabile, posto sullo stradello vicinale d’accesso, risulta costituito da due ante in profilati metallici, sorrette da due montanti in lamiera d’acciaio a sez. quadrata, infissi alla fondazione entro terra, che sorreggono inoltre una copertura con struttura portante in elementi metallici con copertura in pannelli ondulati in lamiera. (vedere allegato n.8 doc. fotografica). Il lotto di mq. 504 catastali complessivi, confina partendo da Nord in senso antiorario, con lo stradello vicinale, corte terreno distinta al

C.T. alla part. 1430 e porzione di fabbricato in aderenza part. 1429 C.T., proprietà **OMISSIS** entrambi; terreno distinto al C.T. part 693, proprietà **OMISSIS**; corte terreno, con fabbricati presenti all’interno, distinto al C.T. part.1363, proprietà **OMISSIS**

2.4) In risposta al quesito n. 4, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato, come anzidetto, l’accesso e descritto compiutamente l’immobile pignorato e pertanto di seguito si può affermare che, l’immobile costituito da:

“Fabbricato unifamiliare indipendente al P.T. sito in Comune di Maracalagonis (CA) distinto al C.F. al F. 27, part. 1362 Cat. A/3, Classe 2, Cons. 4,5 vani, Rendita € 232,41, confinante sinteticamente, come ampiamente sopradescritto, con stradello vicinale, terreno e fabbricato part.1430 e part. 1429 C.T., proprietà **omissis** entrambi; terreno C.T. part 693, proprietà **omissis**; terreno C.T. part.1363, proprietà **omissis**”, la descrizione attuale di tale cespite è conforme a quella contenuta nel pignoramento e consente la identificazione di tale bene in oggetto.

2-5) In risposta al quesito n. 5, lo scrivente, durante il sopralluogo effettuato ha potuto constatare che la planimetria catastale del fabbricato in oggetto, non corrisponde allo stato attuale rilevato; infatti dal confronto tra la planimetria catastale e la planimetria generale di rilievo stato attuale, si evince quanto segue: premesso che il ripostiglio esterno, in aderenza con il fabbricato, indicato in catasto, risulta attualmente demolito; pertanto l’area di sedime catastale rimanente del fabbricato risulta sostanzialmente uguale a quella attuale; all’interno degli ambienti risultano alcune difformità di posizionamento dei

tramezzi tra cucina e camera 1 e tra camera 1 e camera 2; inoltre risulta attualmente un ripostiglio con accesso dall'esterno, ricavato riducendo le dimensioni della camera 2 e del bagno; infine la loggia, in aderenza al fabbricato, risulta attualmente ampliata rispetto al catastale.

Lo scrivente, a seguito delle considerazioni relative alle criticità urbanistiche esplicitate nel punto 6) seguente, in risposta al quesito specifico, e dopo aver nel corso di un colloquio informale con il G.Es. Dott.ssa Silvia Cocco, illustrato tali difformità catastali ed urbanistiche riscontrate, ha concordato con l'Ill.mo G.Es. di considerare meramente i costi necessari per addivenire all'aggiornamento della planimetria catastale, esplicitati nel punto 2-6) seguente.

2-6) In risposta al quesito n. 6, l'immobile pignorato al P.T. in oggetto, sito in Comune di Maracalagonis, loc. Piscina Nuxedda s.n.c., ricade all'interno della zona urbanistica **Agricola omogenea E4 2b**, così come definita dal vigente **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Maracalagonis**. (vedere allegato n.6. stralcio tavola PUC e Norme d'attuazione).

Lo scrivente, come descritto in precedenza, ha estratto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maracalagonis, con riferimento al fabbricato in oggetto, i seguenti atti concernenti la regolarità urbanistica, acquisiti con accesso agli atti del 22/09/2025:

- Istanza di rilascio della Concessione edilizia in sanatoria dell'intero fabbricato, ai sensi della Legge 326/2003 e s.m.i., trasmessa in data 06/12/2004, prot. 14499, pratica n.244/P1 a nome dei precedenti proprietari **OMISSIS**, corredata del pagamento 1° rate oneri concessori ed oblazione e documentazione fotografica,
- Integrazione n.1 alla istanza di concessione edilizia in sanatoria trasmessa in data 08/08/2007 prot. n.8702 corredata da relazioni, tavola grafica, pratica Docfa planimetria catastale, a firma dell'ing. **OMISSIS**
- Racc. A.R. Comune di Maracalagonis, Ufficio Condono del 28/04/2008



prot. 4674 relativa alla richiesta d'integrazioni all'istanza di richiesta di concessione edilizia del 06/12/2004, prot. 14499, ricevuta in data 09-05-2008 dalla precedente proprietaria **omissis**.

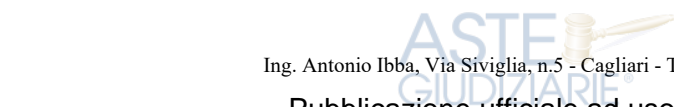
- Integrazione n.2 istanza di rilascio della Concessione edilizia in sanatoria del 11/02/2009, prot.1624, a firma dell'ing. **omissis**, con allegate 2° e 3° rata oblazioni e oneri concessori, richiesta dei nuovi proprietari Sig.ri **omissis** di rilascio della Concessione in sanatoria con allegato atto di Compravendita del 25/09/2007, Denuncia ICI e TARSU, Asseverazione di assenza dei vincoli. (vedere allegato n.1).



Sulla base della suddetta documentazione, risulta pertanto che i debitori eseguiti acquisirono l'immobile con atto di compravendita del 25/09/2007, nel quale veniva citata l'istanza di concessione in sanatoria dell'intero fabbricato ai sensi della Legge 326/2003 e s.m.i., trasmessa in data 06/12/2004, prot. 14499. richiesta dai precedenti proprietari, con i pagamenti completi degli oneri concessori ed oblazioni dovute; di seguito poi nonostante la trasmissione delle integrazioni richieste dall'Ufficio Condono del Comune di Maracalagonis, tale procedura risulta attualmente ancora sospesa. Onde poter procedere pertanto ad una eventuale richiesta di riapertura della procedura di rilascio della Concessione edilizia in sanatoria, lo scrivente ha proceduto ad un dettagliato confronto tra gli elaborati grafici allegati alla suddetta istanza di Concessione in sanatoria con i grafici di rilievo dello stato attuale, evidenziando diverse criticità così descritte nel dettaglio, evidenziate nelle successive "Figura 1 stralcio pianta allegata all'istanza di condono" e "Figura 2 stralcio pianta rilievo stato attuale" con relative tabelle:



- 1) Attualmente risulta demolito il ripostiglio, riportato nella tavola dell'istanza, con accesso dall'esterno, posto in aderenza con il fabbricato e con i confini del lotto.
- 2) All'interno del fabbricato l'altezza media interna da pavimento a soffitto risulta pari a hm=2,23 m. contrariamente a quanto riportato nella tavola d'istanza con





altezza media interna pari a $hm=2.70$ m.



- 3) L'area di sedime lorda rimanente del fabbricato, post demolizione ripostiglio, riportata nella tavola dell'istanza risulta sostanzialmente uguale a quella attuale pari a SL istanza= 56,66 mq – contro SL attuale=55,94 mq; all'interno degli ambienti risultano però alcune difformità quali: posizionamento dei tramezzi tra cucina e camera 1 e tra camera 1 e camera 2; risulta attualmente un ripostiglio con accesso dall'esterno, ricavato riducendo le dimensioni della camera 1 e del bagno con conseguenti differenza delle superfici utili dei vari ambienti.



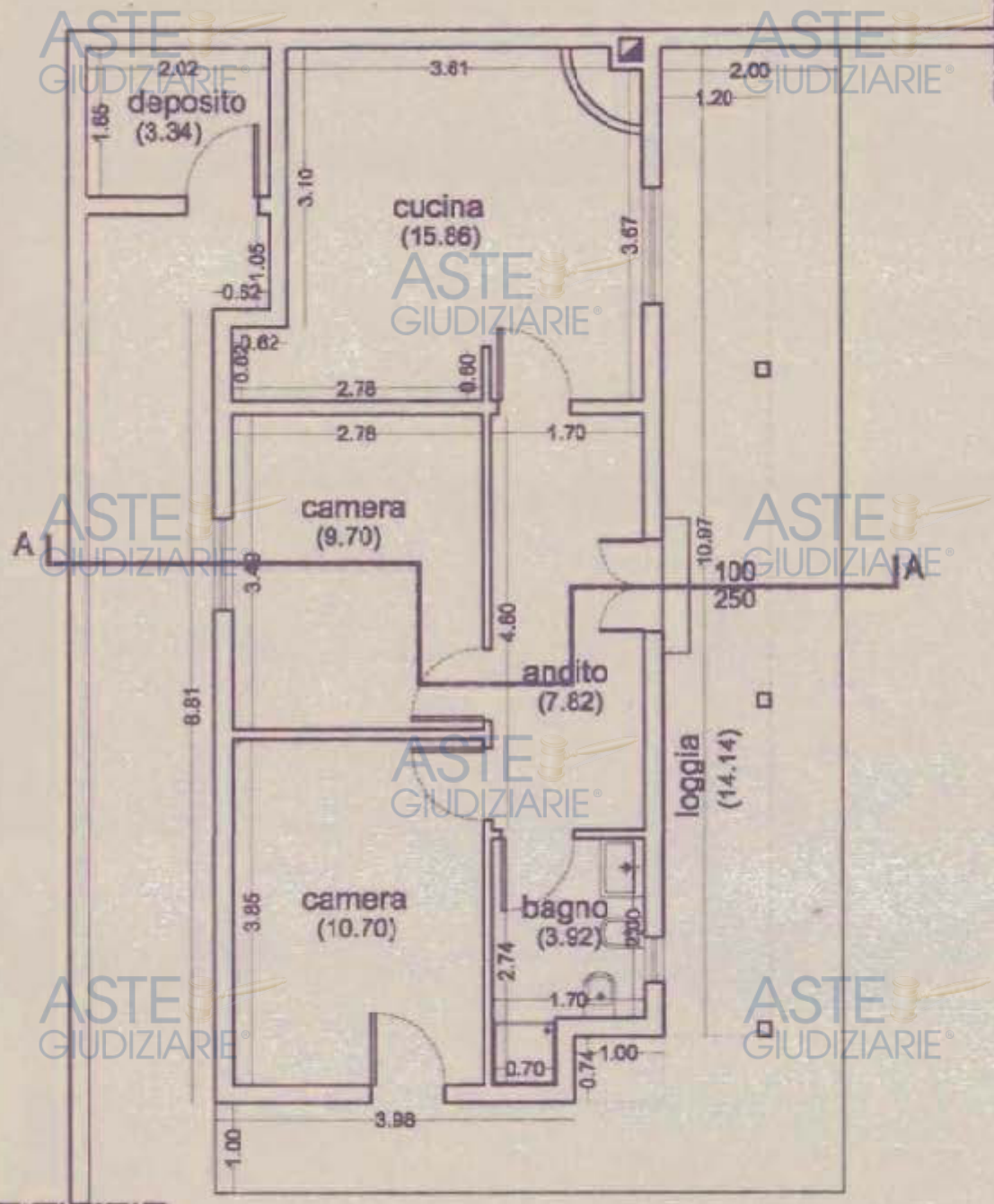
- 4) Gli infissi esterni, riportati nella tavola dell'istanza, risultano difformi, sia come dimensioni che come posizionamento nei vari ambienti, rispetto alle dimensioni degli infissi rilevati attualmente che risultano in generale inferiori, con conseguente non conformità delle superfici aeroilluminanti, che per la normativa vigente in merito alla salubrità degli ambienti residenziali con esclusione di servizi igienici, corridoi e ripostigli (art. 5, D.M. 05/07/1975), devono risultare pari almeno ad 1/8 della superficie utile di ciascun ambiente, come si evince dalle tabelle riportate nelle successive "Figura 1" e "Figura 2".



- 5) Le dimensioni della loggia, riportate nella tavola allegata all'istanza, risultano pari a: Sup.loggia istanza =14,41mq., mentre attualmente la loggia risulta avere una superficie pari a: Sup. loggia attuale=39,66 mq come si evince dal confronto tra le seguenti "Figure 1" e "Figure 2".



Figura 1: Stralcio pianta allegata alla istanza condono del 2004



Piano terra			
vani	sup. utile resid.	sup. finestrata	1/8 sup. utile
cucina	15.86	2.08	1.98
andito	7.82		
camera	9.70	1.30	1.21
camera	10.70	1.68	1.34
bagno	3.92	0.50	0.49
	48.00		
	sup. utile non resid.		
deposito	3.34		

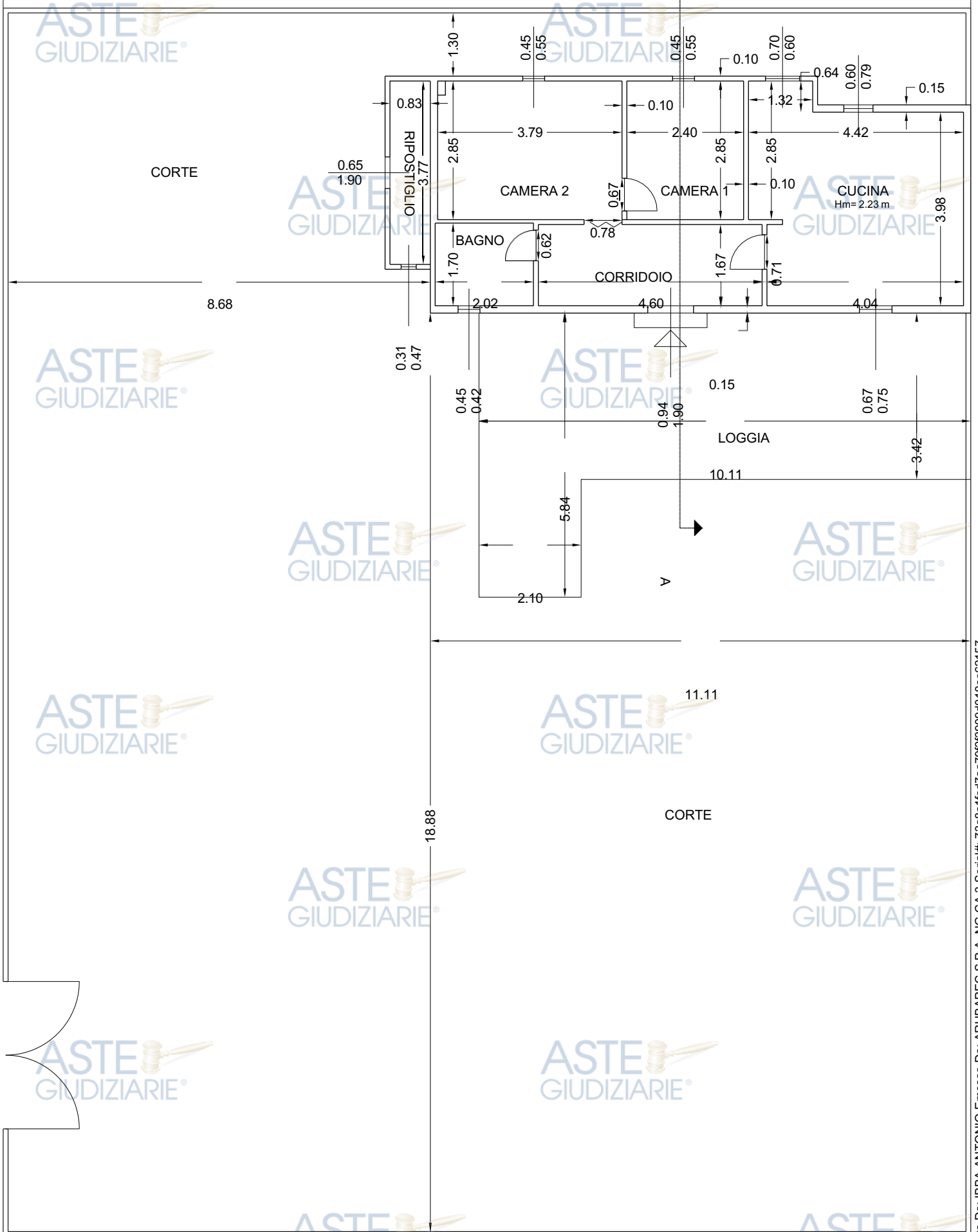
Pianta rapp. 1:100

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IBBA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73a8a1fed7aa79f3f3909d010ae62157

Figura 2: Stralcio pianta rilievo stato attuale con tabelle superfici e volumi

PART. 1363 C.T. ALTRA PROPRIETÀ





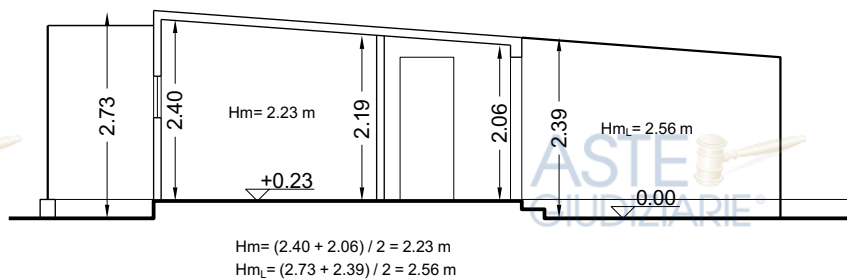
PART. 1430 C.T. ALTRA PROPRIETÀ

PART. 1429 C.T. ALTRA PROPRIETÀ



CALCOLO SUPERFICI UTILI			
VANI	SUP. UTILE RESIDENZIALE (mq)	SUP. FINESTRATE (mq)	1/8 SUP. UTILE
Cucina	17,80	1,40	2,34
Camera 1	6,87	0,25	0,85
Camera 2	10,86	0,25	1,35
Bagno	3,50	0,19	0,42
Corridoio	7,68		
TOT. SUP. RESID	46,71		
SUP. UTILE NON RESIDENZIALE (mq)			
Ripostiglio	3,13		
SUPERFICIE LOGGIA ATTUALE	39,66		

DATI PLANOVOLUMETRICI ATTUALI	
superficie lotto	504.00 mq
superficie coperta	55.94 mq
superficie cortile	449.06 mq
superficie utile residenziale	46.71 mq
superficie utile non residenziale	3.13 mq
superficie ragguagliata	$(3.13 \times 0.60) = 1.88$ mq
superficie complessiva	48.59mq
superficie loggia (da demolire)	39.66 mq
volume lordo	$(55.94 \times 2.56h) = 143.20$ mc



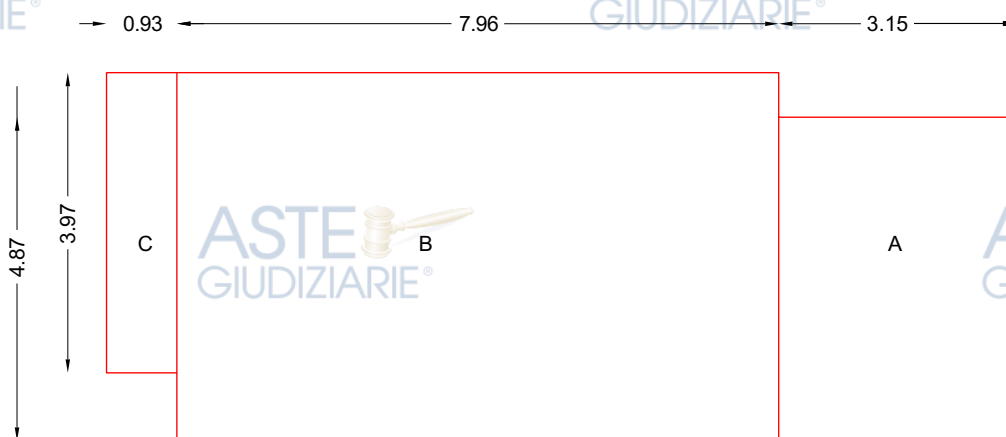
SEZIONE A-A



CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI LORDI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TABELLA CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI LORDI			
SUP.ZONA	CALCOLO SUP. LORDE (m x m)	SUP. TOTALE PARZIALE (mq)	CALCOLO VOLUMI
A	3.15 x 4.28	13.48	
B	7.96 x 4.87	38.77	
C	0.93 x 3.97	3.69	
Tot. Sup e Volumi Resid.		55.94	(55.94 x 2.56 h) = 143.20 mc

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pertanto viste la suddette difformità riscontrate attualmente rispetto alla precedente richiesta di concessione in sanatoria, il sottoscritto onde poter valutare le possibili modalità di richiesta di conclusione della pratica di concessione di sanatoria si è recato presso l'Ufficio condono, Servizio urbanistica, del Comune di Maracalagonis. Da tale incontro con la Responsabile del Servizio, Geom. omissis, è scaturito quanto segue: in linea generale, nonostante le difformità rilevate rispetto all'istanza di concessione in sanatoria presentata in precedenza, può ancora ritenersi possibile presentare un'integrazione documentale completa dello stato attuale in sostituzione della precedente; a seguito però dell'attuale riscontro dell'altezza media interna pari a $hm=2,23$ m., per l'immobile in oggetto, non potrà essere rilasciata l'agibilità o meglio presentata, dopo il rilascio eventuale della concessione in sanatoria, la Segnalazione certificata di agibilità da parte di un tecnico abilitato poiché in contrasto con l'art.24 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 T.U. Edilizia, che prevede che le abitazioni civili per essere agibili debbano avere un'altezza utile interna pari a m.2,70 derogabile m 2,40 per bagni, corridoi e ripostigli, fermo restando inoltre le caratteristiche di salubrità igienico-sanitaria quali superfici areoilluminanti almeno pari ad 1/8 della superfici utili dei singoli ambienti che, come suddetto, allo stato attuale non sono verificate. Il fabbricato in oggetto può ottenere comunque la concessione in sanatoria con la presentazione documentale, a firma di tecnico abilitato, che comprende l'integrazione documentale, in sostituzione della precedente istanza, costituita da: tavole grafiche comprendenti piante, sezioni e prospetti stato attuale, prive della loggia che dovrà essere demolita poiché ampliata rispetto alla loggia presentata nella precedente istanza di condono; relazioni tecniche; nuova planimetria catastale che dovrà essere declassata da residenziale a non residenziale, con gli ambienti denominati locali di sgombero, da Classe catastale A/3 (abitazione di tipo economico) a Classe catastale C/2 (magazzini, e locali di deposito). I costi tecnici professionali necessari per la presentazione dei suddetti documenti relativi all'integrazione

dell'istanza sostitutiva della precedente, per ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 326/2003 e s.m.i, compresi i costi a corpo per lo smantellamento e smaltimento della loggia attuale da demolire, sono così riepilogati:

1) Oneri tecnici professionali per: rilievo fabbricato, restituzione grafica piante, prospetti, sezioni, relazioni tecniche, compresa IVA+cassa=	€ 2.500,00
2) Oneri tecnici e costi pratica DOCFA agg. catastale +IVA e cassa=	€ 1.000,00
3) Costi a corpo per smantellamento e smaltimento loggia attuale =	<u>€ 500,00</u>
Totale costi complessivi istanza integrativa rilascio Concessione in sanatoria=	€ 4.000,00
(diconsi euro quattromila/00)	

Per quanto riguarda il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori, di seguito viene esposta la seguente tabella 1 nella quale si evidenzia che l'importo dell'oblazione calcolata come superficie totale declassata a "non residenziale" pari a:

Importo oblazione non residenziale= € 2.990,00

Tale importo risulta inferiore rispetto all'oblazione già versata, come suddetto in 3 rate, pari a: Importo oblazione già versata= € 5.000,00

L'importo dell'anticipazione degli oneri concessori calcolati come superficie totale declassata a "non residenziale" pari a:

- Importo anticipazione degli oneri concessori non residenziale= € 1.136,20

Tale importo risulta inferiore rispetto all'oblazione già versata, come suddetto, in 3 rate pari a:

- Importo dell'anticipazione degli oneri concessori già versati= € 1.900,00

Pertanto poiché, come dimostrato, gli importi dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, riferiti all'immobile declassato "non residenziale", risultando inferiori agli importi dell'oblazione e degli oneri concessori già versati nell'ambito della precedente istanza, **nulla è dovuto con riferimento ai suddetti oneri per oblazione e anticipazione oneri concessori nell'ambito della nuova istanza integrativa finalizzata ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per l'immobile declassato a "non residenziale" come suddetto.**

Tabella n. 1 calcoli oblazione ed oneri concessori

Nuova istanza integrativa

Calcolo Oblazione non residenziale

1) Superficie non residenziale utile	2) Superficie complessiva (mq)	3) Misura oblazione €/mq	Tipologia della abuso	Importo totale dell'oblazione €
(46,71+3,13) =49,84*0,60	29,90 mq	100,00	1	2.990,00 €

Calcolo delle anticipazioni degli oneri concessori

1) n. abitanti	2) Misura dell'anticipazione (€/mq)	3) Superficie complessiva non residenziale (mq)	Importo totale dell'anticipazione €
fino a 10.000	38,00	29,90	1.136,20 €

Istanza del 06/12/2004 prot.14499

Calcolo Oblazione residenziale

1) Superficie utile residenziale	1) Superficie non residenziale	2) Superficie complessiva (mq)	3) Misura oblazione €/mq	Tipologia della abuso	Importo totale dell'oblazione €
48,00	2,00	50,00 mq	100,00	1	5.000,00 €

Calcolo delle anticipazioni degli oneri concessori

1) n. abitanti	2) Misura dell'anticipazione (€/mq)	3) Superficie complessiva (mq)	Importo totale dell'anticipazione €
fino a 10.000	38,00	50,00	1.900,00 €



2-7) In risposta al quesito n. 7, il bene pignorati, costituiti da fabbricato unifamiliare al P.T, non può essere diviso in più lotti dato che rappresenta un unico cespite urbanisticamente indivisibile.



2-8) In risposta al quesito n.8. Il bene pignorato, non risulta pignorato pro quota, giacché è di proprietà al 100% dei Debitori eseguiti ciascuno per una quota di ½.



2-9) In risposta al quesito n.9, è stato accertato, come suddetto, che il bene è occupato da uno dei debitori eseguiti Sig. **OMISSIS**



2-10) In risposta al quesito n.10, è stato accertato, come suddetto, che il bene è occupato esclusivamente da uno dei debitori eseguiti Sig. **OMISSIS**



2-11) In risposta al quesito n.11, sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

2-12) In risposta al quesito n. 12, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.



2-13) In risposta al quesito n.13., per determinare il valore di mercato del fabbricato in oggetto, si è considerato il criterio del **“metodo diretto o monoparametrico”** che, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, prevede una ricerca di mercato con il raffronto di prezzi con beni comparabili. A tale scopo lo scrivente ha effettuato la ricerca di mercato in rete con immobili simili ubicati nella zona suburbana **“Piscina Nuxedda-Villaggio dei Gigli-Monti Nieddu”** del Comune di Maracalagonis, in vendita presso l’Agenzia Immobiliare **“Tecnorete”** affiliato **“Studio Semart S.r.l.”** con sede in Maracalagonis, via Cagliari n. 74, per la definizione del valore di mercato medio di immobili comparabili compravenduti con caratteristiche tipologiche simili all’immobile in oggetto, descritte esaurientemente nel precedente punto 2-3). Inoltre lo scrivente, onde avvallare la ricerca suddetta, ha tenuto conto, come parametro di riferimento, dei valori di mercato degli immobili della **“Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia Delle Entrate** (aggiornata al 03/03/2026). In tale



pubblicazione, il Comune di Maracalagonis viene diviso per fasce e zone di interesse commerciale differenti. L'immobile in oggetto risulta ubicato, come suddetto, in loc. suburbana "Pixina Nuxedda", risulta pertanto compresa nella pubblicazione nella fascia/zona "suburbana/Villaggio dei Gigli-Monti Nieddu-Piscina Nuxedda"; per tali zone nella pubblicazione, si attribuisce un valore medio di mercato tra gli immobili residenziali con stato conservativo "normale" per abitazioni civili compreso tra **700 e 1000 €/mq** di superficie lorda, e per ville e villini compreso tra **900 e 1200 €/mq** di superficie lorda, (vedere allegato n. 7). Infine la scrivente ha considerato la precedente suddetta compravendita dell'immobile in oggetto del 25/09/2007, nella quale veniva indicata un valore di vendita pari a € 80.000. Sulla base del calcolo della superficie commerciale, ricavata dai grafici allegati all'istanza di richiesta di concessione edilizia in sanatoria, è stato possibile ricavare il valore di vendita al mq dell'epoca dell'immobile così definito nella seguente tabella:

Unità immobiliare	Superficie effettiva [mq.]	coefficiente di ripartizione mercantile	Superficie ragguagliata [mq.]
-------------------	----------------------------	---	-------------------------------

1) Piano terra

- superficie coperta al lordo dei muri perimetrali	56,66	1,00	56,66
- superficie lorda deposito	4,35	0,40	1,74
- superficie loggia	14,14	0,20	2,83
- cortile di pertinenza.	428,87	0,03	12,87

Totale superficie virtuale ragguagliata

Fabbricato indipendente unifamiliare P.T. mq. 74.10

Pertanto il valore di vendita dell'epoca a mq è dato da:

-valore vendita/ sup ragguag.= € 80.000 /mq74.10 = 1.080 €/mq

Pertanto in considerazione delle caratteristiche tipologiche del fabbricato, quali ubicazione, dimensioni e condizioni attuali sia delle finiture che degli impianti, come descritto in precedenza, sulla base delle ricerche di mercato suddette, possiamo ragionevolmente attribuire al cespite in oggetto un valore medio di mercato pari a **Euro**

1.100,00 /mq. Il criterio di stima diretto adottato, si è basato sulla definizione del costo riferito al cosiddetto mq. virtuale ed assegnando alle varie componenti del complesso immobiliare, un rapporto mercantile di riferimento; considerando che a seguito delle criticità attuali, segnalate al punto 2.6), che hanno determinato il declassamento dell'immobile da residenziale a non residenziale, per cui alla superficie non residenziale può essere assegnato ragionevolmente un riduzione del 25% con conseguente **rapporto mercantile pari a 0,75**, stimato in base alle caratteristiche tipologiche precedentemente descritte.

In tal modo si è calcolata, per ciascun componente, una superficie virtuale ragguagliata che ci permette di definire una valutazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene già declassato. Il costo riferito al mq. virtuale, collima con il valore medio di mercato fissato come suddetto in Euro 1.100,00/mq. La ripartizione della intera superficie immobiliare in funzione dei coefficienti assegnati alle varie unità riassunta nello schema seguente tenendo conto che la superficie coperta del fabbricato è stata calcolata considerando il 100% dei muri perimetrali esterni. Per quanto riguarda il valore attuale attribuito al coefficiente di ripartizione mercantile della corte, **pari a 0,05**, si è tenuto conto che esso è dovuto alla presenza di essenze arboree anche di pregio pur con carenze di manutenzione, come suddetto; inoltre la loggia di mq 39,66 attualmente presente dovrà essere demolita come precisato al punto 2.6) precedente.

Pertanto sulla base delle considerazioni suddette il valore della superficie commerciale ragguagliata sarà data dalla seguente tabella:



Unità immobiliare	Superficie effettiva [mq.]	coefficiente di ripartizione mercantile	Superficie virtuale raggugliata [mq.]
-------------------	----------------------------	---	---------------------------------------

1) Piano terra

- superficie non residenziale al lordo dei muri perimetrali	55,94	0,75	41,95
- cortile di pertinenza.	449,06	0,05	22,45

Totale superficie virtuale raggugliata

Fabbricato indipendente P.T. declassato non residenziale mq. 64,40

Pertanto il valore più probabile di mercato dell'immobile in oggetto declassato a non residenziale sarà dato da:

**1) Valore più probabile di mercato fabbricato indipendente non residenziale P.T.:
mq.64,40 * € 1.100,00/mq. = € 70.840,00.**

In cifra tonda € 71.000,00

(diconsi Euro settantunomila)

A tale importo vanno detratti i costi complessivi necessari per presentare la nuova istanza integrativa per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria dell' immobile in oggetto esplicitati al punto 2.6) così riepilogati

1) Valore più probabile di mercato fabbricato indipendente non residenziale P.T.= €71.000,00

2) Oneri tecnici professionali per: rilievo fabbricato, restituzione grafica piante, prospetti, sezioni, relazioni tecniche, compresa IVA+cassa= - € 2.500,00

3) Oneri tecnici e costi pratica DOCFA agg. catastale +IVA e cassa= - € 1.000,00

4) Costi a corpo per smantellamento e smaltimento loggia attuale = - € 500,00

**5) Valore netto più probabile di mercato fabbricato indipendente non residenziale al P.T.= € 67.000,00
(diconsi euro sessantasettemila/00)**

2-14) In risposta al quesito n.14, lo scrivente segnala che l'immobile pignorato essendo un fabbricato unifamiliare indipendente non presente oneri e spese di carattere condominiale.

2-15) In risposta al quesito n. 15, il sottoscritto ha compilato la Check list con tutti i dati richiesti e allegata in epigrafe alla presente relazione.

3) OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA BOZZA

In data 05/03/2026 il sottoscritto ha inviato ai rispettivi Legali difensori del Creditore procedente e dei Debitori esegutati in oggetto, la propria relazione peritale in bozza, in attesa di ricevere le eventuali osservazioni in merito. All'Avv. **omissis**, difensore del Creditore Procedente, è stata inviata la suddetta bozza via pec con successivo invio di una nota in merito via pec, in data 09/03/2026, da parte dell' Avv. **omissis** nella quale veniva testualmente riportato: *"....Egregio ingegnere, confermo che nessuna osservazione viene presentata alla bozza di perizia di stima. Cordiali Saluti, **omissis**".* (vedere allegato n. 9).

All'Avv. **omissis**, difensore della Debitrice Esecutata, Sig.ra **omissis**, è stata inviata la suddetta bozza via pec con successivo invio di una nota in merito via pec, in data 09/03/2026, da parte dell'Avv. **omissis** nella quale veniva testualmente riportato: *"....Chiar.mo Ing. Ibba, nell'interesse della Signora **omissis**, preso atto della bozza di relazione da Lei inviatami, Le comunico che non riteniamo di fare osservazioni. Ringraziandola per la collaborazione, porgo Cordiali Saluti. Avv. **omissis**".*

(vedere allegato n. 9)

All'Avv. **omissis**, difensore del Debitore Esecutato, Sig. **omissis**, è stata inviata la suddetta bozza via pec con successivo invio di una nota in merito via pec, in data 09/03/2026, da parte dell'Avv. **omissis** nella quale veniva testualmente riportato: *"... Egr. CTU Ing. Ibba, vista la bozza di relazione ed i numerosi allegati, trasmessa solo giovedì 5 marzo alle h. 21.25, Le comunico di aver necessità di maggior tempo (almeno una decina di giorni) per la trasmissione delle osservazioni, anche in considerazione della necessità di incontrare il cliente, oltre che reperire ed analizzare altra documentazione a riguardo. Cordialità, Avv. **omissis***

(vedere allegato n.9).

Pertanto lo scrivente esperto stimatore, considerando che allo stato attuale non è stata

inviata alcuna osservazione alla bozza di relazione, si è deciso, in accordo con l' Ill.mo G.Es. Dott.ssa Silvia Cocco, di inviare al PCT la presente relazione definitiva, riservandosi di replicare alle eventuali osservazioni dell'Avv. **omissis**, Legale difensore dell' Esecutato, Sig. **omissis**, in sede di udienza del 19/03/2026.

4) CONCLUSIONI

Per quanto è stato possibile in risposta ai quesiti posti dall' Ill.mo G.Es. Dott.ssa Silvia Cocco, il sottoscritto Esperto C.T.U. Dott. Ing. Antonio Ibba ritiene con la consegna della presente relazione, completata dei 9 allegati compresa la documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico ricevuto, relativo agli immobili pignorati in oggetto, restando a disposizione dell' Ill.mo G.E. per ogni eventuale chiarimento.

CAGLIARI, li 12/03/2026

L'Esperto Stimatore C.T.U.

(Dott. Ing. Antonio Ibba)





ALLEGATO 1



- 1.1) Istanza domanda concessione sanatoria del 06-12-2004 prot.14499 con allegati
- 1.2) Trasmissione documentazione integrativa 1 istanza concess. sanatoria, prot. 3802 del 08-08-2007
- 1.3) Racc. A.R. Comune Maracalagonis Richiesta integraz. istanza Concessione sanatoria. del 28-04-2008
- 1.4) Trasmissione documentazione integrativa 2 istanza concess. sanatoria, prot. 1624 del 11-02-2009
- 1.5) Atto provenienza compravendita del 25-09-2007, rep.15385





ALLEGATO 2



- 2.1) Visura storica catastale C.F. F.27 part.1362
- 2.2) Visura storica catastale C.T. F.27 part.1362
- 2.3) Planimetria catastale F.27 part.1362
- 2.4) Estratto di mappa catastale F.27 part.1362





ALLEGATO 3

- 3.1) Verbale sopralluogo operazioni peritali, del 03/12/2025
fabbricato Loc. Piscina Nuxedda, Comune di Maracalagonis.





ALLEGATO 4



➤ 4.1) Certificato stato civile Debitore esecutato Sig. **omissis**





ALLEGATO 5

➤ 5.1) Planimetria generale rilievo stato attuale





ALLEGATO 6



- 6.1) Stralcio tavola PUC extraurbana MONTE NIEDDU Maracalagonis, zona Agricola E4 2b, F.27 part 1362
- 6.2) Stralcio Norme attuazione PUC, Maracalagonis, zona Agricola E4 2b





ALLEGATO 7



➤ All. 7.1) Scheda Valori OMI zona suburbana, Pixina Nuxedda
Maracalagonis





ASTE GIUDIZIARIE ALLEGATO 8



➤ **8.1) Documentazione fotografica**





ALLEGATO 9

- 9.1) Mail Pec **omissis** risposta alla bozza di perizia Es. Imm. n. 50/2025 Trib. CA
- 9.2) Mail Pec **omissis** risposta alla bozza di perizia Es. Imm. n. 50/2025 Trib. CA
- 9.3) Mail Pec **omissis** risposta alla bozza di perizia Es. Imm. n. 50/2025 Trib. CA

