ETTORE CROBU
DOTTORE AGRONOMO
STIME IN AMBITO CIVILE
ED AGRARIO

Via G. Rossini n° 44 Cagliari 09128
cell. 347/4996334
e-mail: etcrobu@tiscali.it
ettorecrobuagronomo@gmail.com
PEC: ettore.crobu@pec.epap.it

Tribunale Ordinario di Cagliari

Giudice Istruttore Dott.ssa Frongia Valentina

Relazione
Consulenza Tecnica d'Ufficio
Ruolo Esecuzioni Immobiliari n° 55/2024

Creditore	Debitore
[redacted] (Avv.to [redacted]) (Avv.to [redacted]) (Avv.to [redacted])	[redacted] (Avv.to [redacted])

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

G.I. Dott.ssa Valentina Frongia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO TRA:

XXXXXX XXXXXX

(Avv.to XXXXXX XXXXXX)
(Avv.to XXXXXX XXXXXX)
(Avv.to XXXXXX XXXXXX)
ATTORE

contro

XXXXXX XXXXXX

(Avv. XXXXXX XXXXXX)
CONVENUTO

IL C.T.U.
Ettore Crobu Dottore Agronomo

Causa iscritta al N. R.G. 55/2024

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

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. 13**
4. **Risposta ai quesiti**
   - **4.1. in risposta al 1° quesito** **pag. 14**
   - **4.2. in risposta al 2° quesito** **pag. 14**
   - **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. 26**
   - **4.8. in risposta all'8° quesito** **pag. 27**
   - **4.9. in risposta al 9° quesito** **pag. 27**
   - **4.10 in risposta al 10° quesito** **pag. 28**
   - **4.11 in risposta all'11° quesito** **pag. 29**
   - **4.12 in risposta al 12° quesito** **pag. 30**
   - **4.13 in risposta al 13° quesito** **pag. 30**
   - **4.14 in risposta al 14° quesito** **pag. 32**
   - **4.15 in risposta al 15° quesito** **pag. 32**
5. **Conclusioni** **pag. 33**

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

Allegati

1. **Allegato fotografico**
2. **Verbale del 27.03.2026**
3. **Verbale del 20.04.2026**
4. **Verbale del 9.06.2026**
5. **Informativa debitore - Ricevuta di avvenuta consegna**
6. **Ispezione ipotecaria**
7. **Visura e planimetria catastale**
8. **Atto di compravendita**
9. **Certificato di Stato Civile**
10. **Ortofoto**
11. **Elaborato planimetrico**
12. **Planimetria catastale e da C.E. 1050 del 1992**
13. **Concessione Edilizia 1979**
14. **Concessione in sanatoria 1992**
15. **Concessione 2006**
16. **Richiesta abitabilità 2008**
17. **Planimetria con difformità tra stato di fatto e C.E. 1050 del 1992**
18. **Stralcio Regolamento Edilizio**
19. **Richiesta Agenzia delle Entrate**
20. **Quotazioni OMI**
21. **Stima immobile**
22. **Check list**

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

1. Premessa

Il sottoscritto Dottore Agronomo Ettore Crobu, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Cagliari al n. 358, con studio professionale in Cagliari, Via Rossini n. 44, e-mail: etcrobu@tiscali.it, PEC: ettore.crobu@pec.epap.it, tel. 070 45 60 965, fax 070 45 60 965,

premesso che:

- con decreto del 15 luglio 2024, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 55/2024 R.Es., il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Valentina Frongia, nominava quale Esperto Stimatore l'Ing. Ing. XXXXXX XXXXXX;
- il predetto professionista non portava a termine l'incarico conferitogli;
- con successivo provvedimento il Giudice dell'Esecuzione nominava il sottoscritto Dottore Agronomo Ettore Crobu quale Esperto Stimatore della procedura;
- con provvedimento del 27 gennaio 2026 il Giudice dell'Esecuzione invitava il sottoscritto ad accettare l'incarico e a procedere allo svolgimento delle operazioni peritali;
- in data 3 febbraio 2026 il sottoscritto accettava l'incarico con modalità telematica;
- l'incarico è stato conferito al fine di rispondere ai quesiti formulati nel decreto di nomina del 15 luglio 2024.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Esperto Stimatore, eseguiti gli accertamenti tecnici, i sopralluoghi e le verifiche documentali ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico affidatogli, riferisce quanto segue.

I quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione sono i seguenti:

"Esaminati gli atti e i documenti di causa, esperite le indagini tecniche ritenute necessarie:

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

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

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

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

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

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; alleghi, 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

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

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;

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

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 peritali si sono svolte presso gli immobili oggetto di pignoramento. Nel corso dei sopralluoghi si è provveduto a reperire tutti gli elementi tecnici utili per rispondere ai quesiti formulati dal Giudice, nonché ad eseguire un'ampia documentazione fotografica. Parte delle fotografie è allegata alla presente relazione al fine di rendere più chiara la descrizione dello stato dei luoghi (Allegato n. 1).

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

Onde reperire tutte le informazioni e i dati necessari per rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è ritenuto indispensabile svolgere le operazioni peritali sia presso lo studio del sottoscritto sia presso gli immobili oggetto della procedura, al fine di esaminare e documentare lo stato dei luoghi, alla presenza del debitore e del rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG).

Le attività sono poi proseguite presso lo studio professionale del sottoscritto. In particolare, sono state effettuate accurate indagini tecniche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Quartucciu e presso l'Agenzia delle Entrate; sono stati esaminati tutti i documenti acquisiti agli atti della procedura; sono state svolte indagini di mercato presso tecnici, professionisti e operatori del settore, il tutto valutato alla luce dell'esperienza professionale maturata dal sottoscritto Esperto Stimatore nello svolgimento di analoghi incarichi.

1° Incontro

Le operazioni peritali hanno avuto inizio, così come stabilito con comunicazione trasmessa a mezzo Posta Elettronica Certificata in data 17 marzo 2026. In data 27 marzo 2026, alle ore 9:00, con appuntamento presso l'immobile sito in via Oliena n. 8, nel Comune di Quartucciu, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali (Allegato n. 2).

All'appuntamento, oltre i C.T.U., erano presenti:

- **per la parte creditrice:**

  Nessuno;
- **per la parte debitrice:**

  Ing. XXXXXX XXXXXX
- **per l'Istituto Vendite Giudiziarie:**

  Sig. XXXXXX XXXXXX

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

Si è proceduto alla ricognizione dei beni oggetto della procedura e alla rilevazione delle misure metriche. Rilevate alcune difformità rispetto alla Concessione Edilizia acquisita presso il Comune di Quartucciu, il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno effettuare un ulteriore sopralluogo, con l'ausilio del proprio collaboratore, al fine di procedere al rilievo completo degli ambienti.

2° Incontro

Come stabilito con comunicazione trasmessa a mezzo PEC in data 31 marzo 2026, il giorno 20 aprile 2026, alle ore 9:00, sono proseguite le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento (Allegato n.3).

All'appuntamento, oltre i C.T.U., erano presenti:

- **per la parte creditrice:**

  Nessuno;

- **per la parte debitrice:**

  Nessuno;

- **per l'Istituto Vendite Giudiziarie:**

  Sig. XXXXXX XXXXXX.

Si è provveduto a visionare lo stato dei luoghi e a rilevare le misure metriche del fabbricato con l'ausilio del collaboratore di studio del sottoscritto.

3° Incontro

Come stabilito con comunicazione trasmessa a mezzo PEC in data 31 marzo 2026, il giorno 20 aprile 2026, alle ore 9:00, sono proseguite le operazioni peritali presso gli immobili oggetto della procedura (Allegato n.4).

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

All'appuntamento, oltre i C.T.U., erano presenti:

- **per la parte creditrice:**

  Nessuno;

- **per la parte debitrice:**

  Ing. XXXXXX XXXXXX;

- **per l'Istituto Vendite Giudiziarie:**

  Sig. XXXXXX XXXXXX.

Si è provveduto a visionare lo stato dei luoghi e a verificare le misure metriche del fabbricato, già rilevate nel corso dei precedenti sopralluoghi, con l'ausilio del proprio collaboratore di studio.



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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

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		€	73.319,72
Pignoramento	R.G.		R.P.		
Annotaz./trascriz.	7813		6131	di data	13/03/2024
Atti opponibili?	no	Quali?			
			Data di notifica (497 c.p.c.)		24/02/2024
			Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		24/02/2024
Iscrizione a ruolo			Data deposito nota iscriz.		14/03/2024
Scadenza in festivo?	no		titolo esecutivo		si
Documentazione depositata			precetto		si
			atto di pignoramento		si
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.			nota di trascrizione		si
			attestazione conformità della documentazione da parte del legale		si
Istanza di vendita					
Scadenza in festivo?	no		Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)		08/04/2024
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.			Data dep. documentazione		06/11/2024
Scadenza in festivo?	no		Ottenuta proroga del termine?		no
			Numero immobili pignorati		1
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)					si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i					1
N. estratto/i catastale/i depositato/i					
Individuazione beni pignorati		Fabbricato ubicato nel Comune di Quartucciu, distinto al NCEU al foglio 9 particella 3509 sub 7			
INEFFICACIA EX ART. 567 C.P.C.					

	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	

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

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 19 febbraio 2026 il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a trasmettere, a mezzo Posta Elettronica Certificata, all'avvocato dell'esecutato *"l'Informativa per il debitore"*, predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari. Si allega la ricevuta di avvenuta consegna della Posta Elettronica Certificata (Allegato n. 5).

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 di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, al fine di verificare le risultanze della relazione notarile presente agli atti della procedura, ha provveduto, in data 20/02/2026, ad effettuare un'ispezione ipotecaria per immobile mediante il sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate. La relativa visura si allega alla presente relazione (Allegato n. 6).

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

Quadro sinottico provenienza nel ventennio

I. COMPRAVENDITA con atto a rogito del Notaio Alberto Floris in data 19 ottobre 2001, repertorio n. 53330, trascritto a Cagliari il 29 ottobre 2001 ai numeri 31972 di particolare e 42325 di generale.

1. **A favore:**
   - XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX.XX.19XX – C.F. XXXXXXXXXXX.
2. **Contro**:
   - XXXXXX XXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX.XX.19XX - C.F. XXXXXXXXXXX.

Immobili di seguito descritti:

1) Appartamento a uso civile abitazione sito nel Comune di Quartucciu (CA), Via Oliena al civico 10, sviluppantesi al piano primo e sottotetto, composto da 3,5 vani catastali, confinante con via Oliena e cortile condominiale su due lati. Censito al N.C.E.U. del Comune di Quartucciu con i seguenti estremi catastali: Foglio 9; part. 3509; sub. 7; Categoria A/3; classe 1.

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;

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

Formalità pregiudizievoli

Risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità:

I. **IPOTECA VOLONTARIA** atto pubblico rogito dal Notaio Sergio Pinna in data 18 giugno 2008, repertorio 5172/2244, portante ipoteca volontaria, iscritto in data 24 giugno 2008 ai numeri 4265 di particolare e 22276 di generale. A favore di XXXXXX XXXXXX con sede in XXXXX, la quale ha concesso al Signor XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX in data XX XX 19XX, un mutuo di euro 96.000,00 da rimborsare in anni 30, garantito dalla somma ipotecaria di euro 192.000,00, e da abitazione sita nel Comune di Quartucciu alla via Oliena civico 10, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 9 mappale 3509 subalterno 7, categoria A/3 di vani 3,5.

II. **VERBALE DI PIGNORAMENTO** immobili atto giudiziario del 24 febbraio 2024, repertorio 459/2024, portante atto cautelare, trascritto in data 13 marzo 2024 ai numeri 6131 di particolare e 7813 di generale.

Per una maggiore chiarezza di quanto sopra esposto si rimanda alla lettura della Certificazione Notarile presente agli atti della procedura, a firma del Notaio Dott. Alessio Sanna, nonché all'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto, che si allega alla presente relazione (Allegato n. 6).

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'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;

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale, indispensabile per la corretta identificazione del ben (Allegato n. 7).

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

Dalla verifica della documentazione depositata agli atti non risulta presente l'atto di provenienza ultraventennale. Il sottoscritto ha pertanto provveduto ad acquisirlo, allegandolo alla presente relazione (Allegato n. 8).

- **Atto di compravendita del 19/10/2001**, repertorio n.53330; raccolta n.27576, trascritto in data 29/10/2001 al registro generale n.42325, registro particolare n.31972.

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 creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato (Allegato n.9) dal quale il Sig. XXXXXX XXXXXX risulta libero.

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

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Il bene ricade nel Comune di Quartucciu. Per una più dettagliata individuazione della relativa ubicazione si rimanda all'inquadramento su ortofoto (Allegato n. 10).

Il bene oggetto della procedura è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), come riportato nella seguente tabella:

Catasto Fabbricati

Nuovo Catasto Edilizio Urbano							
Comune	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Ditta Catastale**
Quartucciu	9	3509	7	A/3	1	3,5	[redacted]

Per una più dettagliata consultazione della visura e della planimetria catastale si rimanda all'Allegato n. 7.

Il bene confina con la via Oliena e con il cortile condominiale su due lati.

Si precisa che nell'atto notarile è riportata la seguente dicitura *"...omissis... è compresa nella vendita la quota proporzionale delle parti dell'edificio considerare condominiali ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile con la precisazione che i cortili, sia condominiali sia quello di pertinenza esclusiva, sono gravati da servitù di fognatura a favore dei singoli allacci, fino alla fossa settica ubicata nel cortile condominiale posto sul lato sinistro…omissis..."*.

Dal punto di vista urbanistico, si rileva che, secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Quartucciu, l'area in questione ricade nella zona urbanistica "*B2 – Residenziale di completamento*".

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930



Figura 1. Stralcio PUC [Fonte Urbimaps]

L'unità immobiliare è articolata in più ambienti, identificati secondo la numerazione riportata nella planimetria allegata (Allegato n. 11) e descritti, conformemente alla loro effettiva distribuzione interna, come segue:

PIANO PRIMO:

1. Balcone di circa 10,25 mq (Allegato n. 1, foto n. 7, 8 e 9);
2. Camera di circa 17,91 mq (Allegato n. 1, da foto n.10 a n. 15);

SOTTOTETTO:

3. Sottotetto di circa 54,99 mq (Allegato n. 1, da foto n.16 a n. 27);
4. Bagno di circa 4,37 mq (Allegato n. 1, foto n. 28, 29 e 30);
5. Ripostiglio di circa 4,50 mq (Allegato n. 1, da foto n. 31 a n. 34);
6. Ripostiglio di circa 23,05 mq (Allegato n. 1, da foto n.35 a n. 42).

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

Si rileva che gli ambienti in esame non risultano qualificabili come locali a destinazione residenziale.

In particolare, l'ambiente n. 2, della superficie di circa mq 17,91 e con altezza pari a circa m 2,84, pur presentando un'altezza compatibile con quella richiesta per i locali ad uso abitativo, non possiede la superficie minima necessaria per essere qualificato quale autonomo alloggio monolocale. Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 5 luglio 1975, infatti, l'alloggio monolocale deve avere una superficie utile minima non inferiore a mq 28 se destinato ad una persona e a mq 38 se destinato a due persone.

Per quanto riguarda gli ambienti ricavati nel sottotetto, gli stessi presentano un'altezza massima rilevata di circa m 2,37, inferiore sia all'altezza minima di m 2,70 prescritta per i locali ad uso abitativo, sia all'altezza minima di m 2,40 prevista per corridoi, disimpegni, servizi igienici e ripostigli.

Pertanto, alla luce delle dimensioni e delle altezze rilevate, tali ambienti non possono essere considerati locali abitabili né concorrere alla formazione di autonome unità residenziali; gli stessi potranno eventualmente assumere funzione accessoria quale locale di sgombero, nei limiti e secondo le modalità consentite dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Si segnala, infine, che il balcone è privo di ringhiera di protezione. (Allegato n.1 – foto n.1, 7)

L'immobile si presenta in condizioni manutentive complessivamente mediocri, evidenziando elementi di vetustà e obsolescenza degli impianti e delle finiture, nonché fenomeni di infiltrazione d'acqua nel sottotetto. Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

Sotto il profilo costruttivo, i solai risultano realizzati in latero-cemento, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo (Allegato n. 1, foto n. 31).

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

L'unità immobiliare è dotata degli allacci alle principali reti tecnologiche, quali la rete idrica, la rete elettrica e il sistema di smaltimento delle acque reflue.

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".

A seguito dell'esame della documentazione allegata all'atto di pignoramento, delle risultanze catastali acquisite e degli accertamenti eseguiti nel corso dei sopralluoghi, il sottoscritto ha verificato la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene pignorato, con riferimento all'indirizzo, al numero civico, al piano, ai dati catastali e ai confini, e quella riportata nell'atto di pignoramento.

Dalle verifiche effettuate non sono emerse difformità sostanziali tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento. I dati ivi riportati risultano idonei a consentire l'univoca identificazione dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Pertanto, il bene pignorato risulta conforme, sotto il profilo identificativo, a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità;".

Il sottoscritto ha provveduto alla verifica della documentazione catastale acquisita agli atti, nonché al confronto tra la planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Dalle verifiche effettuate è emerso che il bene ubicato nel Comune censuario di Quartucciu risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati e quasi correttamente identificato sotto il profilo catastale. Si rilevano alcune difformità grafiche nella planimetria catastale, consistenti nella rappresentazione del proseguimento del muro a partire dal lavatoio, a delimitazione dell'ambiente sottotetto, nonché nella delimitazione della zona cucinino e del relativo proseguimento nel sottotetto. Pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante la presentazione di idonea pratica catastale, al fine di rappresentare correttamente lo stato dei luoghi.

Si segnala, tuttavia, che il piano sottotetto presenta un'altezza massima rilevata pari a circa m 2,37; tale circostanza non consente di qualificare detti ambienti come locali residenziali abitabili, in quanto non conformi ai requisiti minimi di altezza previsti per i locali ad uso abitativo. Conseguentemente, gli ambienti del sottotetto devono essere considerati quali locali accessori/non abitabili e non possono essere valutati come superfici residenziali.

Per una più dettagliata rappresentazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale, evidenziate graficamente in colore rosso, si rimanda all'Allegato n. 12.

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

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

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".

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Quartucciu è emerso che il bene oggetto di stima, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 9, particella 3509, subalterno 7, ricade, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, nella zona urbanistica B2 – Residenziale di completamento.

Il sottoscritto, in data 20/02/2026, ha provveduto a richiedere al Comune di Quartucciu la documentazione urbanistico-edilizia e gli atti amministrativi relativi al fabbricato oggetto di

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

perizia. L'Ufficio Tecnico comunale ha comunicato la presenza di pratiche edilizie riferibili all'immobile in esame, trasmettendo, in particolare, i seguenti titoli abilitativi e atti amministrativi:

- Concessione edilizia Reg. n. 30-435, Prot. n. 14114 del 7 novembre 1979 (Allegato n. 13);
- Concessione in sanatoria n. 1050 del 12 dicembre 1992, relativa alla domanda del 30/06/1986, Prot. n. 5086, Pratica n. 1213/a (Allegato n. 14);
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 19, Pratica Edilizia n. 2716, Prot. n. 2208 del 14/02/2006 (Allegato n. 15);
- Avvio del procedimento ai sensi della L. 7 agosto 1990, n. 241 e richiesta di integrazione documentale relativa all'istanza di certificato di agibilità (Allegato n. 16).

La documentazione acquisita è stata esaminata e confrontata con lo stato attuale dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Dal suddetto confronto è emerso che il fabbricato andrà riportato a quanto assentito nella concessione in sanatoria n. 1050 del 12 dicembre 1992 (Allegato n. 17).

Si rileva che gli ambienti ubicati al piano sottotetto presentano un'altezza massima pari a circa m 2,37 e un'altezza in corrispondenza della trave centrale pari a circa m 2,21. Per quanto concerne le altezze minime, esse risultano pari a circa m 0,50 su due lati (lato scala e lato opposto) e a circa m 0,85 sul lato cortile, come meglio rappresentato nell'Allegato n. 11. Tali altezze non consentono di qualificare detti vani come locali abitabili o residenziali, in quanto inferiori ai requisiti minimi previsti dalla normativa igienico-sanitaria per gli ambienti destinati alla permanenza stabile di persone.

Il Titolo terzo – Disciplina della progettazione e della fabbricazione, Capo primo – Requisiti ambientali degli spazi interni soluzioni costruttive conformi Art. 33.4 Piani sottotetto

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

del Regolamento edilizio del Comune di Quartucciu recita: "*I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni e uffici se l'altezza media utile è di m 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m 2,20.*" (Allegato n. 18)

Pertanto, gli ambienti del piano sottotetto devono essere considerati esclusivamente quali locali accessori/non abitabili e non possono concorrere alla formazione della superficie residenziale dell'unità immobiliare.

L'ambiente presente al piano terra, della superficie di circa mq 17,91 e con altezza pari a circa m 2,84, pur presentando un'altezza compatibile con quella richiesta per i locali abitabili, non possiede la superficie minima necessaria per essere considerato un autonomo alloggio monolocale così come anche ribadito dal Titolo terzo – Disciplina della progettazione e della fabbricazione, Capo primo – Requisiti ambientali degli spazi interni soluzioni costruttive conformi Art. 34.1 Superficie abitabile interna del Regolamento edilizio del Comune di Quartucciu che recita: *"Ai sensi dell'articolo 2 del DMS 5.7.75, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di metri quadrati 14, per i primi quattro abitanti e di metri quadrati 10, per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie di metri quadrati 9, se per una persona, e di metri quadrati 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno metri quadrati 14. L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a metri quadrati 28, e non inferiore a metri quadrati 38, se per due persone. Ai sensi dell'articolo 7 del DMS 5.7.75, per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo."* (Allegato n. 18).

Quanto alla dichiarazione di agibilità, dalla documentazione acquisita presso il Comune di Quartucciu non risulta concluso il procedimento relativo all'istanza di agibilità riferita

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

all'immobile in esame. Agli atti risultano, infatti, l'avvio del procedimento e la richiesta di integrazione documentale formulata dall'Amministrazione comunale, senza che sia stata rinvenuta documentazione attestante il rilascio del certificato di agibilità.

Per quanto concerne le difformità edilizie, si precisa che le variazioni riscontrate rispetto alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1050 del 12 dicembre 1992 sono evidenziate graficamente in colore rosso nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione (Allegato n. 17).

Alla luce degli accertamenti eseguiti, non risultano elementi tali da consentire la qualificazione degli ambienti del piano sottotetto quali superfici residenziali abitabili, in quanto privi dei requisiti minimi prescritti dalla normativa vigente. Gli stessi potranno essere mantenuti esclusivamente quali locali accessori (locali di sgombero) e, pertanto, non possono concorrere alla formazione della superficie residenziale dell'unità immobiliare.

L'eventuale regolarizzazione delle difformità rilevate resta subordinata alle valutazioni e alle determinazioni del Comune di Quartucciu nell'ambito del relativo procedimento edilizio e all'ottenimento degli eventuali titoli abilitativi necessari, fermo restando che, in ragione della carenza dei requisiti igienico-sanitari e dimensionali prescritti dalla normativa vigente, gli ambienti del piano primo e del sottotetto non potranno, in ogni caso, acquisire destinazione abitativa, permanendo la loro qualificazione quali locali accessori (locali di sgombero).

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

Si rileva che il bene oggetto di pignoramento non risulta comodamente divisibile in più

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

lotti. Pertanto, si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

4.7 - 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 risulta pignorato per l'intera quota di proprietà (1/1) in capo al sig. XXXXXX XXXX. In considerazione della conformazione del bene, della sua consistenza e della destinazione d'uso, non sussistono le condizioni tecniche per procedere ad una sua divisione in più lotti funzionalmente autonomi. Pertanto, si ritiene che la vendita debba essere effettuata in un unico lotto.

4.8 - 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

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

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)".

A seguito dei sopralluoghi effettuati, delle verifiche documentali svolte e delle informazioni acquisite in loco, il sottoscritto ha accertato che l'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente libero da persone; al suo interno è tuttavia presente vario materiale, costituito da scatole, scaffalature e altri beni mobili.

Nel corso del sopralluogo non è stata rilevata la presenza di occupanti, né sono stati rinvenuti o esibiti contratti di locazione, di comodato o altri titoli legittimanti il godimento dell'immobile da parte di terzi. Pertanto, allo stato degli accertamenti eseguiti, non risultano elementi idonei a far ritenere l'immobile occupato da terzi o gravato da rapporti giuridici opponibili alla procedura esecutiva.

In data 20 febbraio 2026 il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di verificare l'eventuale esistenza di contratti registrati (locazioni, comodati o altri titoli di godimento) riferibili all'immobile oggetto di pignoramento. La richiesta è stata protocollata in data 23 febbraio 2026 al Registro Ufficiale con il n. 33865 (Allegato n. 19). Alla data di redazione della presente relazione non è ancora pervenuto alcun riscontro; pertanto, le conclusioni sopra riportate sono formulate sulla base delle verifiche direttamente eseguite dal sottoscritto e della documentazione acquisita agli atti.

4.9 - 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 non risulta occupato dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

4.10 - in risposta al 11° quesito

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

Per quanto concerne la destinazione urbanistica, il bene ricade, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Quartucciu, in zona urbanistica omogenea B2 – Residenziale di completamento (Rinnovo edilizio e urbanistico).



Figura 2. Stralcio zona B2 a destinazione Residenziale di completamento [Fonte Urbimaps]

Il bene ricade, secondo il PAI Sardegna – Mappa del danno potenziale (PAI_PGRA) – Revisione 2023, nella categoria D4 – Danno potenziale molto elevato.

Inoltre, secondo il Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna, l'immobile ricade nella Fascia Costiera – Beni Paesaggistici Ambientali (ex art. 143 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – Bene paesaggistico d'insieme), nonché all'interno di un'Oasi Permanente di Protezione Faunistica.

Dalla documentazione esaminata non risultano, invece, ulteriori vincoli di natura storico-

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

artistica, né vincoli di inalienabilità o di indivisibilità. Pertanto, si accerta che il bene è gravato esclusivamente dai suddetti vincoli paesaggistico-ambientali, senza ulteriori limitazioni giuridiche alla disponibilità o alla trasferibilità dello stesso.

4.11 - 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"

Sulla base delle risultanze acquisite presso l'Agenzia Regionale per il Sostegno all'Agricoltura (ARGEA) della Regione Autonoma della Sardegna, i beni pignorati non risulterebbero gravati da censo, livello o uso civico.

4.12 - 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"

Ai fini della presente procedura esecutiva si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, costituito da un balcone e una stanza al piano primo, nonché da un locale sottotetto, avente una superficie commerciale complessiva pari a circa mq 109,42.

La valutazione è stata effettuata mediante procedimento sintetico-comparativo,

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

assumendo quale riferimento i valori di mercato correnti di immobili con caratteristiche analoghe ubicati nel territorio del Comune di Quartucciu, integrati dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 20) e dalle indagini di mercato svolte presso tecnici, professionisti e operatori del settore immobiliare.

Nella determinazione del valore si è tenuto conto dell'ubicazione del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del contesto urbano, della destinazione urbanistica, della tipologia edilizia, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture, della consistenza, nonché della regolarità edilizia e dell'effettiva utilizzabilità degli ambienti, con particolare riferimento alle superfici effettivamente computabili e ai requisiti dimensionali e di altezza prescritti dalla normativa vigente ai fini dell'abitabilità.

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che l'immobile ricade, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Quartucciu, in zona urbanistica omogenea B2 – Residenziale di completamento (Rinnovo edilizio e urbanistico).

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata tenendo conto dello stato attuale dell'immobile, dell'esistenza del cortile e del passaggio comune previsti dall'atto notarile di provenienza, delle caratteristiche costruttive, delle altezze effettivamente rilevate e della circostanza che gli ambienti del piano sottotetto, privi dei requisiti prescritti dalla normativa vigente, possono essere utilizzati esclusivamente quali locali accessori (locali di sgombero), senza concorrere alla formazione della superficie residenziale.

Sulla base delle indagini di mercato effettuate e delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si ritiene congruo attribuire allo stesso un valore unitario pari a € 1.100,00/mq.

Dal valore così determinato sono state applicate:

- una riduzione del 15% a titolo di vetustà;

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

- una riduzione del 5% per vizi occulti e difetti dell'immobile;
- la detrazione dei costi necessari per l'esecuzione delle opere edilizie occorrenti al ripristino della conformità rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1050 del 1992, nonché delle spese tecniche e di aggiornamento catastale, complessivamente stimate a corpo in € 20.000,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è pertanto determinato in € 60.000,00 (euro sessantamila/00), in cifra tonda.

Per una visione più dettagliata della stima dell'immobile si rimanda all'allegato n. 21.

4.13 - 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".

Si precisa che il bene non risulta inserito in un contesto condominiale; pertanto, allo stato degli accertamenti eseguiti, non risulterebbero spese ordinarie di gestione e manutenzione, né spese straordinarie deliberate.

4.14 - 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. 22) che è stata depositate nel fascicolo telematico in formato *.rtf.*

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

5) CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base dell'esame della documentazione acquisita agli atti, degli accertamenti eseguiti e dei sopralluoghi effettuati, si possono sintetizzare le seguenti conclusioni:

- Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Quartucciu, via Oliena n. 8, ed è censito al N.C.E.U. al foglio 9, particella 3509, subalterno 7, come meglio individuato nell'Allegato n. 7.
- L'accesso all'immobile avviene attraverso un passaggio e un cortile condivisi con altre unità immobiliari. Il fabbricato si sviluppa su due livelli, costituiti dal piano primo e dal piano sottotetto.
- Il balcone risulta parzialmente privo di parapetto; tale circostanza determina una potenziale situazione di pericolo e rende necessario un intervento di messa in sicurezza.
- Il vano ubicato al piano primo, indicato come camera, presenta una superficie inferiore ai requisiti dimensionali minimi prescritti dalla normativa vigente e, pertanto, non può essere considerato un locale abitabile con tale destinazione.
- Il piano sottotetto presenta altezze interne inferiori ai requisiti minimi prescritti dalla normativa vigente per i locali abitabili e deve, pertanto, essere considerato esclusivamente quale superficie accessoria non abitabile (locale di sgombero).
- Per quanto concerne la destinazione urbanistica, il bene ricade, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Quartucciu, nella zona urbanistica omogenea B2 – Residenziale di completamento (Rinnovo edilizio e urbanistico).
- Il bene ricade, secondo il PAI Sardegna – Mappa del danno potenziale (PAI_PGRA) – Revisione 2023, nella categoria D4 – Danno potenziale molto elevato. Inoltre, secondo il Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna, ricade nella Fascia Costiera – Beni

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930

Paesaggistici Ambientali (ex art. 143 del D.Lgs. 42/2004 – Bene Paesaggistico d'insieme), nonché all'interno di un'Oasi Permanente di Protezione Faunistica.

- Il più probabile valore di mercato del bene è determinato in € 60.000,00 (euro sessantamila/00) in cifra tonda (Allegato n. 21).

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione e rassegna la presente relazione estimativa, composta da n. 34 pagine e n. 22 allegati.

Cagliari, 24 luglio 2026

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

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

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ad8e7fdae5d7930