

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: esecuzione immobiliare iscritta al N. 7/2022 del R.Es.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**G.E.: Dott.ssa FRONGIA VALENTINA in sostituzione del
Dott. DE GIORGI FRANCESCO**

C.T.U.: Geom. Simona Cossu

UDIENZA: 25 novembre 2025

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

I. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, con incarico del 24/10/2023, la sottoscritta Simona Cossu, nata a Cagliari il 25 Novembre 1977, geometra libero professionista con studio in Dolianova, al n.16 della Via Trieste, regolarmente iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari con il n. 2591 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominata CTU nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. gli veniva affidato il seguente incarico:

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile*



pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

- b) **predisponga**, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*
- c) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- d) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- e) **verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.; 2*
- 3) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) **proceda** –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice*



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

- 6) indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
- 7) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile** è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini 3 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;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali



pertinenze compresi);

- c) allegli** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) invii telematicamente**, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"
- f) segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di Villacidro (SU) per l'intero:

- 1) Catasto fabbricati Sezione F Foglio 1 part. 3772 cat. A/3 classe 3 consistenza 5,5 vani – via scalette Umberto I n. 17 - 3 Piano T e 1° del Comune di Villacidro**

Il pignoramento è stato eseguito con atto trascritto il 27 gennaio 2022 al numero 1499 reg. part. e 2097 al reg. gen. Contro “

_____ ,



3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 30 agosto 2024 lo scrivente inoltrava via pec, al protocollo del Comune di Villacidro per la richiesta dei certificati di residenza e stato di famiglia, rilasciati in data 20 settembre 2024.

In data 30 agosto 2024 inoltrava via pec, al protocollo del Comune di Villacidro richiesta di accesso agli atti inerente l'immobile oggetto di pignoramento, in data in data 24 settembre 2024 ricevevo dall'ufficio Tecnico del Comune di Villacidro copia conforme dei titoli edilizi richiesti; gli accertamenti proseguivano, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, la conservatoria dei RR.II. di Cagliari, fissando l'inizio delle operazioni peritali alle ore 9.30 del 23 Novembre 2024 presso l'immobile oggetto di stima, con invio di comunicazione via raccomandata a/r n. 145233538615 alle parti in data 15 novembre 2024, restituita al mittente per compiuta giacenza.

Si è dovuto richiedere il numero di telefono del [redacted] all'Istituto di Vendite Giudiziarie al fine di comunicare la data del sopralluogo. Il [redacted] in data 22 novembre 2024 invia mail con richiesta di posticipazione alla data del 27 novembre 2024, per indisponibilità.

Le operazioni Peritali hanno avuto inizio alle ore 11.30 del 27 novembre 2024 in presenza del [redacted] con il quale ho potuto visionare lo stato dei luoghi dell'immobili in oggetto ed effettuare le misurazioni in loco.

4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1

[provveda (...) a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore (...);

L'informativa è stata inviata alle parti con raccomandata a/r in data 15 novembre 2024 n. 145233538615, restituita al mittente per compiuta giacenza. Pertanto, la consegna, sentito il [redacted] è stata effettuato con invio alla mail [redacted] (si allega mail alla CTU)

4.2. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2

2) **Catasto fabbricati Sezione F Foglio 1 part. 3772 cat. A/3 classe 3 consistenza 5,5 vani – via scalette Umberto I n. 17 - 3 Piano T e 1° del Comune di Villacidro**

[verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (...); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...); verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, (...)]



PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CAPO AL SOGGETTO ISPEZIONATO

Comune: **Villacidro**
Categoria: **A/3**
Indirizzo: **via scalette Umberto I n. 17**
Piano: **piano terra e piano primo**
Dati catastali: **Sezione F fg. 1 mapp. 3772 categoria A/3 Classe 3 vani 5,5**
Diritti e oneri reali: [redacted] **Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con**
[redacted]
[redacted] **Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con**
[redacted]

GRAVAMI

1) Iscrizione reg. part. 7117 reg. gen. 38422 del 27/11/2009

Ipoteca Volontaria a Rogito Notaio Dott.ssa Ghiglieri Paola del 25/11/2009 rep. 23545/9079

A favore: [redacted]

Contro: [redacted] *Per la quota di ½*
[redacted] *Per la quota di ½*

2) Iscrizione reg. part. 23545/9079 reg. gen. 38423 del 27/01/2022

Costituzione Vincolo a Rogito Notaio Dott.ssa Ghiglieri Paola del 25/11/2009 rep. 23545/9079

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

3) Iscrizione reg. part. 1499 reg. gen. 2097 del 27/01/2022

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Corte D’Appello di Cagliari rep. 4828 del 21/12/2021

A favore: [redacted]

Contro: [redacted] *Per la quota di ½*
[redacted] *Per la quota di ½*



QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

1. *Trascrizione registrata in Cagliari ai n. 5273/ 3830 il 20/02/2009*
Atto di Compravendita a Rogito Notaio Dott.ssa Ghiglieri Paola del 12/02/2009 rep.
22747/8496

A favore: [REDACTED] **Nuda proprieta' 1/1 (deceduto il 24/07/2024)**

[REDACTED] **Usufrutto ½ (deceduto il 29/01/1994)**

Contro:

IMMOBILE:

Quota pari a 1/1 Villacidro Catasto Urbano Sezione F fg. 1 mapp. 3772 cat. A/4 classe 2
consistenza 5 vani;

Stato civile esecutato risultante dal certificato rilasciato dal comune di Villacidro in data

20/07/2024:

- [REDACTED], risulta **coniugato** con [REDACTED] in Villacidro il 21/07/2002;
- [REDACTED] risulta **coniugata** con [REDACTED] in Villacidro il 21/07/2002;

4.3. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3

[descrive (...) 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 (...)] _

L'immobile risulta essere un'unica unità immobiliare sita nel comune di Villacidro in via scalette Umberto I civ. 17.

Situata nel paese di Villacidro, comune della Provincia del Sud Sardegna, dista dalla città metropolitana di Cagliari circa Km 55.



All'unità immobiliare, si sviluppa in modo funzionale su due livelli, piano terra e primo con accesso dalla via scalette Umberto I civ. 17 e risulta così composta:

Accedendo dalla via scalette Umberto I civ. 17 si percorre un portico garage che, attraverso due rampe di scale di n. 20 gradini, permettono di arrivare al piano terra dell'abitazione, superando un dislivello di circa 3,50 m.

Al piano terra sono presenti un ingresso soggiorno di 27,21 mq, una cucina di 16,94 mq, una veranda di 2,89 mq che funge da disimpegno al bagno di 6,94 mq.

Da una scala interna è possibile accedere dal soggiorno al piano primo, dove troviamo la zona notte nel quale sono presenti tre ambienti disimpegnati tra loro; una camera matrimoniale di 15,59 mq, una camera singola di 11,24 mq e un ulteriore vano battezzato in progetto come "lavanderia stenditoio" di 12,73 mq, utilizzato come camera da letto singola.

- Il bagno al piano terra, unico presente nell'unità, è rivestito con mattonelle in monocottura, dotato di lavabo, wc e bidet e doccia;
- L'angolo cottura della cucina risulta rivestito con piastrelle;
- Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in PVC di colore marrone effetto legno, dotati di persiane; davanzali in e soglie in granito sardo nella colorazione grigio/rosa;
- Tutti gli impianti: elettrico, di illuminazione, idrico e fognario presenti nel bagno e nell'angolo cottura, risultano a norma;
- sono presenti gli impianti telefonico, citofonico e TV.
- L'immobile è privo impianto di condizionamento; per il riscaldamento viene utilizzata una stufa a legna non canalizzata, posta nel soggiorno al piano terra.
- è presente impianto a gas per il funzionamento del piano cottura.
- Tutti i locali interni sono adeguatamente illuminati ed aerati naturalmente.

L'unità residenziale è stata realizzata in muratura portante con solai tra il piano terra e



piano primo in laterizio e al piano primo in legno lamellare di abate.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava completo di tutte le rifiniture interne ed esterne, compresa la tinteggiatura esterna.

L'unità abitativa nel suo insieme risulta in **ottimo stato di manutenzione** sebbene sia presente della muffa in bagno, nell'angolo sopra la doccia.

VETUSTA: dalle ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di Villacidro, rilevato che con la richiesta di accesso agli atti, è stata rilasciata copia di un "Nulla Osta per l'esecuzione di Lavori Edili per la realizzazione di fabbricato ad uso abitazione e di un garage, che prevedeva la demolizione del fabbricato in esecuzione. Dalle foto aeree presenti sul sito della Regione Sardegna, l'immobile è visibile nelle foto aeree risalenti al 1968, pertanto si considera la realizzazione in data antecedente al 1° settembre 1967. **L'immobile è stato poi oggetto di ristrutturazione con adeguamento igienico sanitario nel 2009;**

CONSISTENZA: sulla base misurazioni eseguite in loco e l'ausilio delle tavole dell'ultimo progetto approvato con "Autorizzazione per lavori di ristrutturazione e adeguamento igienico sanitario di un fabbricato urbano destinato ad uso civile abitazione unifamiliare" N. 49/2009 Prot. N8817 del 14.05.2009, si calcolano 126,00 mq di superficie coperta utile lorda residenziale, 12,07 mq di superficie lorda del portico al piano terra e 65,80 mq di corte.

- Criteri utilizzati per il calcolo della Superficie Commerciale

Per il calcolo della Superficie Commerciale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ovvero:



	Sup. reali (mq)	Coeff. Di ragguglio fino a 25 mq	Sup. raggugliate (mq) con coeff. di ragguglio fino a 25 mq	Superficie inecedenza oltre a 25 mq	Coeff. Di ragguglio per eccedenze oltre a 25 mq	Sup. raggugliate (mq) con coeff. di ragguglio Oltre a 25 mq	Somma Sup. raggugliate
Superficie lorda piano terra	70,05	100%	-	-	-	-	70,05
Superficie lorda piano primo	55,95	100%	-	-	-	-	55,95
Superficie lorda porticato piano terra	12,07	35%	-	0,00	10%	0,00	4,22
Superficie lorda Corte	65,79	10%	2,50	27,60	2%	0,55	3,05
Sup. commerciale							133,54

Per quanto sopra esposto: *Superficie Commerciale* o *Superficie Convenzionale*

Vendibile pari a circa **mq 133,54 circa**;

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalla *situazione degli atti informatizzati del 29/05/2024*, riscontrabile dalla *visura catasto fabbricati*, l'immobile risulta accatastato:

Comune di Villacidro Sezione F, Foglio 1 mapp. 3772 cat. A/3 Cl 3° consistenza 5,5 vani; rendita € 340,86

Intestatori: [redacted] *Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con* [redacted]
[redacted] *Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con* [redacted]

Indirizzo: *via scalette Umberto I n.17;*

Tale situazione deriva da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/06/2011 Pratica n. CA0279153 in atti dal 29/06/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18659.1/2011)

Si allega copia della planimetria catastale e visura storica rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati.

Nota bene: la struttura risulta accatastata, la planimetria **corrisponde alla situazione reale.**



4.4. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]

- L'identificazione riportata nell'atto di pignoramento corrisponde con l'attuale identificazione catastale dell'unità abitativa al catasto urbano.

4.5. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

[proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...)]

La struttura risulta regolarmente accatastata e conforme allo stato di fatto.

4.6. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 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, quantificando 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; (...)]

L'immobile ricade all'interno della zona B di completamento Urbano all'interno del Piano Particolareggiato della Zona B, Lotto numero 23, dell'Isolato G del Comparto 2.

Inoltrata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti, presso l'Area Tecnica Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune il Comune di Villacidro in data 30 agosto 2024, gli uffici, rilasciano la copia dei progetti approvati.

Il fabbricato dalle verifiche precedentemente illustrate, risulta essere stato



realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Come precedentemente illustrato, nel “Nulla Osta per la esecuzione Lavori Edili” N.36/1973, era prevista la demolizione del fabbricato in esecuzione, al fine della realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale con garage e locale di sgombero sul fronte strada. L’immobile non è stato demolito e a seguito dell’approvazione del Piano Particolareggiato della Zona B, con la Delibera C.C. N. 62 del 14/06/1995 è stato incluso nella categoria edilizia “Ristrutturazione 3” delle norme di Attuazione.

Nel 2009 il comune di Villacidro rilascia l’Autorizzazione N. 49/2009 (prot. 8817 del 14/05/2009) per la ristrutturazione con adeguamento igienico sanitario.

Eseguiti i necessari rilievi sull’unità oggetto di perizia, **si rilevano delle difformità dal progetto approvato riguardanti la modifica dei prospetti per la diversa realizzazione degli infissi di cucina e veranda; nella cucina era stata prevista una vetrata, sono presenti una porta ed una finestra. Nella veranda è stata realizzata una finestra al posto di una portafinestra. Si rilevano inoltre delle differenze nel rilievo delle superfici interne per la mancata realizzazione dell’intercapedine per l’isolamento termico, previsto in progetto, su alcune pareti perimetrali.**

Al fine di regolarizzare la difformità rilevata, sarà possibile, il deposito all’ufficio Suape del Comune di Villacidro, di Mancata SCIA per lavori realizzati in variante all’Aut. N. 49/2009. Il deposito della SCIA determinerà l’applicazione di una sanzione amministrativa a cui andranno aggiunti gli oneri professionali, di un tecnico abilitato. Pertanto, gli oneri stimati saranno:

- 1) € 1.500,00 presentazione di Mancata SCIA per lavori realizzati in variante all’Aut. N. 49/2009;
- 2) € 500,00 sanzione Accertamento;

ovvero complessivamente ammonteranno a € 2.000,00.

Per l’immobile sarà necessario presentare dichiarazione di Agibilità successiva al



rilascio del provvedimento unico della Sanatoria edilizia.

4.7. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7

[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)]

L'immobile in oggetto **non è comodamente divisibile**, pertanto, si considera un unico lotto.

4.8. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]_

Il bene pignorato risulta di proprietà:

- Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
- Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

4.9. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

[accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (...) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (...); 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 (...)]

L'immobile alla data del 27 novembre 2024 risultava “occupato dal debitore e suoi familiari”;



4.10. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10

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

Per l'immobile non sussiste tale condizione.

4.11. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 11

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

Per quanto è stato possibile accertare, sul bene oggetto di esecuzione, non è stata rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità.

4.12. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12

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

Per quanto è stato possibile accertare, sul bene oggetto di esecuzione, non è stata rilevata l'esistenza di altri diritti, l'immobile risulta di piena proprietà dei [REDACTED].

4.13. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;]

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel **valore più probabile** che lo stesso, in regime di ordinarietà,



assume in libero mercato, ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto *a valore di mercato*. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'*indagine di mercato*, mediante *indagini dirette (incentrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nella zona, eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame)* ed *indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO)*, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Individuata una *valutazione media* di mercato di immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipicità dell'immobile ma anche delle spese necessarie per la ristrutturazione e valorizzazione, il valore medio di mercato si aggira intorno a **€/mq 1.100,00** ed il conseguente *valore più probabile di mercato (Vm)*:

Superficie utile commerciale mq 133,54 x €/mq 1.100,00 = € 146.894,00

Al valore così determinato dovranno essere sottratti i costi di adeguamento urbanistici dell'immobile che sono stati stimati in € 2.000,00

Pertanto, il valore finale stimato risulta il seguente

€ 146.894,00 - € 2.000,00 = € 144.894,00

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a

€ 144.850,00 cifra tonda

4.14. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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]



Sul bene oggetto di esecuzione **non** vi sono spese condominiali;

4.15. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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]

5 CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatogli rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

La presente relazione viene depositata telematicamente dal sottoscritto, secondo le disposizioni dell'art. 44 del D.L. n. 90/2014 ed inviata in copia al creditore e al debitore con l'invito di far pervenire eventuali note tecniche entro il quindicesimo giorno antecedente l'udienza.

Cagliari 23 novembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geom. Cossu Simona

Documentazione Allegata

Allegato 1) Elenco sintetico All'Agenzia delle Entrate ex Conservatoria dei RR.II. CATASTO F DI VILLACIDRO PARTICELLA 3772 SEZIONE F FOGLIO 1 SU CAGLIARI;

Allegato 2) Planimetrie catastali aggiornata allo stato attuale;

Allegato 3) Visure catastali;

Allegato 4) Nulla Osta per la esecuzione Lavori Edili” N.36/1973 per la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale con garage e locale di sgombero;



Allegato 5) Autorizzazione N. 49/2009 (prot. 8817 del 14/05/2009) per la ristrutturazione con adeguamento igienico sanitario;

Allegato 7) Documentazione Fotografica;

Allegato 8) Richiesta accesso agli atti comune Villacidro;

Allegato 9) Certificati Residenza e Stato civile esegutati;

Allegato 10) Verbale Sopralluogo;

Allegato 11) Elaborato stato attuale

Allegato 12) Mail consegna informativa all'esecutato;

Allegato 13) raccomandata a/r restituita per compiuta giacenza;

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geom. Cossu Simona

