

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 150/2025

tra



R. E. S. 150/2025

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA COCCO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. LUCA SANNA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1.		Premessa ed elenco quesiti	3
2.		Svolgimento operazioni di consulenza	6
	2.1	Foglio riassuntivo	8
3.		Risposte ai quesiti	9
	3.1	Quesito 1 – Invio informativa	9
	3.2a	Quesito 2a - Verifica della documentazione	10
	3.2b	Quesito 2b – Predisposizione elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	11
	3.2c	Quesito 2c – Acquisizione mappe censuarie	11
	3.2d	Quesito 2d - Acquisizione atto di provenienza ultraventennale	12
	3.2e	Quesito 2e - Verifica certificato stato civile	13
	3.3	Quesito 3 – Descrizione dell’immobile	13
	3.4	Quesito 4 - Conformità della descrizione all’atto di pignoramento	16
	3.5	Quesito 5 – Aggiornamento dati catastali	16
	3.6	Quesito 6 – Verifica conformità urbanistica	17
	3.7	Quesito 7 – Verifica possibilità vendita in lotti	19
	3.8	Quesito 8 – Pignoramento pro quota	20
	3.9	Quesito 9 – Stato di occupazione dell’immobile	21
	3.10	Quesito 10 – Acquisizione provvedimento di assegnazione immobile	22
	3.11	Quesito 11 – Verifica sussistenza vincoli di inalienabilità ed indivisibilità	22
	3.12	Quesito 12 – Gravami di censo, livello o uso civico	22
	3.13	Quesito 13 – Stima dell’immobile	22
	3.14	Quesito 14 – Verifica degli oneri condominiali	25
	3.15	Quesito 15 – Predisposizione check list	25
4.		Conclusioni ed elenco allegati	26

R. ES. 150/2025



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Silvia Cocco, io sottoscritto ing. Luca Sanna, con studio in Cagliari via Verdi 27, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3180, in data 25/08/2025, sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dalla S.V.I. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n°150/2025, promosso

Sottoscritto il giuramento di rito in data 03/09/2025, con il quale mi veniva conferito 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 vent'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

R. ES. 150/2025



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

3. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
4. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
5. Proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc. dd. Immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
6. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'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 dell'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 in altezza, distacchi,

R. ES. 150/2025



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

cubatura o superficie coperta eccedano o no, per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;

7. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
8. Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta di 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 ed 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

R. ES. 150/2025



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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 P.C.T.; 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;

R. ES. 150/2025

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver sottoscritto l'accettazione dell'incarico il 03/09/2025, io sottoscritto C.T.U. procedo prioritariamente alla trasmissione della informativa per il debitore mediante raccomandata

comunicazione non è stata consegnata al destinatario dal vettore, in quanto "Irreperibile"; pertanto è rientrata al mittente il 15/09/2025.

Procedo quindi all'acquisizione di visure e planimetrie catastali, tramite il sito dell'Agenzia del Territorio di Cagliari.

Il 12/09/2025 si è inoltrata al Comune di Monserrato, Settore Edilizia Privata, la richiesta per accesso agli atti relativi alla documentazione tecnica dell'immobile.

Il 12/09/2025 ho inoltrato agli uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari, l'istanza tramite P.E.C., (ALL 20 PROT. AG. ENTRATE SETTEMBRE) per accesso agli atti amministrativi in possesso dell'Agenzia delle Entrate, in particolare verificare l'esistenza di eventuali Contratti di Locazione sussistenti per l'immobile in esame; in data 05/12/2025, non avendo ricevuto risposta si invia un ulteriore sollecito all'agenzia delle entrate (ALL. 21 PROT. AG. ENTRATE DICEMBRE). L'ufficio ha fornito risposta il 23.12/2025.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 11/11/2025 il Comune di Monserrato, ha trasmesso, i documenti relativi alla Concessione Edilizia del fabbricato di cui fa parte l'immobile, in particolare si sono acquisiti i seguenti documenti:

- Progetto presentato il 16/12/96 (ALL. 10 PLANIMETRIA CONCESSIONE)
- Integrazioni alla pratica del 30/07/1997 con modifica scala (ALL. 11 COPERTURA MODIFICATA)
- Concessione edilizia n. 103/97 del 17/10/1997 fascicolo 1419/9 (ALL.12 CONCESSIONE EDILIZA)
- Accertamento di conformità per diversa distribuzione interna piani primo e secondo n.17 del 03/09/1999 (non riguardante l'immobile oggetto di perizia)
- Abitabilità n.8/AB del 03/07/2002 (ALL. 13 ABITABILITA')

Si è proceduto quindi con la definizione della data del sopralluogo. Si è preso contatto con IVG di Cagliari (nominata custode dell'immobile). Si è stabilito di effettuare il sopralluogo il giorno 26.11.2025, alle ore 10.00. [REDACTED] si

redige verbale (ALL. 16 sopralluogo del 26.11.2025). Si stabilisce pertanto la data del 04/12/2025 alle ore 10.30 per effettuare la visita dell'immobile (ALL. 01 Verbale sopralluogo 04.12.2025).

Oltre il sottoscritto C.T.U. era presente l'ing. Gabriella Simbula (assistente del C.T.U.), il delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, il sig. Luca Farre e l'occupante dell'immobile [REDACTED]

Durante le operazioni di sopralluogo è stata verificata la consistenza della proprietà tramite misurazioni e rilievi fotografici degli immobili 1 (ALL. 14 FOTO IMMOBILE 1) e 2 (ALL. 15 FOTO IMMOBILE 2).

1 - Immobile per civile abitazione sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c. Piano terra N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 8 Categoria A3 - Classe 3[^] - Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 68 m² – Totale escluse aree scoperte 62 m² – Rendita euro 322.79.

2 - Immobile per autorimessa sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c. Piano terra N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 4 Categoria C6 - Classe 1[^] - Consistenza 9 m² – Rendita euro 17.20 Con diritto proprietà 100/100 [REDACTED]

Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale (ALLEGATO 01 – VERBALE SOPRALLUOGO).

R. ES. 150/2025



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

2.1

FOGLIO RIASSUNTIVO

Procedimento 150/2025		Giudice Dott.ssa SILVIA COCCO	CTU Ing. Luca Sanna
Parti	Creditore		
	Esecutato		
STATO CIVILE ESECUTATO			
N° DI IMMOB. PIGNORATI		2	
UBICAZIONE IMMOBILI		Immobili siti in comune di Monserrato (Ca) via Serpentara s.n.c. piano T	
IMMOBILE 1			
RIFERIMENTI CATASTALI IMM.		Immobile per civile abitazione sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c. Piano terra N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 8 Categoria A3-Classe 3 [^] - Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 68 m ² – Totale escluse aree scoperte 62 m ² – Rendita euro 322.79	
ANNO DI COSTRUZIONE		1997-1999	
DESTINAZIONE		Immobile Residenziale – Categoria A3 – Abitazione di tipo economico	
TIPOLOGIA		Immobile a piano rialzato di un edificio a tre livelli senza ascensore in aderenza sui confini laterali, accesso sul fronte nella via, con corte interna parcheggio sul retro (immobile 2). Copertura a terrazza non praticabile.	
AMBIENTI IMMOBILE		Ingresso sul pranzo soggiorno, cucina/angolo cottura, disimpegno due camere da letto e bagno. Balcone	
ZONA P.U.C.		B – Aree di completamento residenziale	
SUPERFICIE NETTA RESIDENZIALE IMM.1		53 m ²	
SUPERFICIE COMMERCIALE		IMM. 1 68.90 m ²	
VALORE/ m ² DI PERIZIA		1'600 €/m ²	
VALORE STATO DI FATTO		110'240 €	
ABUSI		DIFFORMITA'/ABUSI	
SANABILI		ACERTAMENTO DI CONFORMITA' E RIPRISTINO PROGETTO APPROVATO CON OPERE	
COSTI RIPRISTINO CONFORMITA': SANZIONI, SPESE TECNICHE E OPERE EDILI.		6'000 €	
VALORE DI PERIZIA		104'000 €	
AGIBILITA'		SI	
LIBERO/OCCUPATO		LOCATO- Scadenza contratto 21.03.2028	
CONCESSIONE EDILIZIA		n.103/97 del 17/10/1997	

R. ES. 150/2025



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PERCENTUALE PIGNORAMENTO	100%
VINCOLI	NO
SERVITU'	NO
SPESE CONDOMINIALI	Non verificabili

IMMOBILE 2	
RIFERIMENTI CATASTALI IMM.	Immobile posto auto scoperto, sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c. Piano terra N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 4 Categoria C6-Classe 1 [^] - Consistenza 9 m2 – Rendita euro 17.20
ANNO DI COSTRUZIONE	1997-1999
DESTINAZIONE	Immobile per autorimessa – Categoria C6 – Posto auto scoperto
TIPOLOGIA	Posto auto scoperto
ZONA P.U.C.	B – Aree di completamento residenziale
VALORE DI PERIZIA A CORPO	12'000 €
LIBERO/OCCUPATO	Libero
CONCESSIONE EDILIZIA	n.103/97 del 17/10/1997
PERCENTUALE PIGNORAMENTO	100%
VINCOLI	NO
SERVITU'	NO
SPESE CONDOMINIALI	Non verificabili

R. ES. 150/2025

2. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N.1

1. **Provveda** – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.

Si è provveduto all'invio dell' informativa per il debitore, trasmessa mediante raccomandata postale al



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

QUESITO N.2

1. a) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 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 a) La documentazione di cui all'articolo 567 2° comma C.P.C. è presente; in particolare Certificazione notarile, dalla quale si evince, che l'oggetto del pignoramento sono i seguenti immobili:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1 - Immobile per civile abitazione, di tipo economico, sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c. Piano terra, N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 8 Categoria A3-Classe 3[^] - Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 68 m2 – Totale escluse aree scoperte 62 m2 – Rendita euro 322.79.

2 - Immobile per autorimessa sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c. Piano terra N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 4 Categoria C6 - Classe 1[^] - Consistenza 9 m2 – Rendita euro 17.20

2 b) Trascrizioni pregiudizievoli tutt'ora in essere:

Dalla Certificazione Notarile si evince che l'immobile in esame risulta oggetto della seguente iscrizione pregiudizievole:

A carico di [REDACTED]

per la quota 100/100;

A favore di [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Corte d'Appello di Cagliari in data 14 luglio 2025, repertorio 4.378/2025, per il credito di Euro 34.593,39, dei seguenti immobili, in Comune di Monserrato N.C.E.U.
- 1 - Immobile per civile abitazione sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c. Piano terra
- N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 8 Categoria A3 - Classe 3[^] - Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 68 m2 – Totale escluse aree scoperte 62 m2 – Rendita euro 322.79.
- 2 - Immobile per autorimessa sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c. Piano terra
- N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 4 Categoria C6 -Classe 1[^] - Consistenza 9 m2 – Rendita euro 17.20
-

2 c) Sono State acquisite le mappe censuarie e le visure catastali, utili per l'individuazione del bene (ALL. 02 VISURA STORICA IMMOBILE 1 – ALL. 03 VISURA STORICA IMMOBILE 2 – ALL. 04 PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE 1 – ALL. 05 PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE 2 – ALL 06 VISURA PLANIMETRICA).

R. ES. 150/2025



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

2d) Dalla certificazione Notarile, agli atti della procedura, risultano i seguenti passaggi:

1- Compravendita a rogito dott. Giovanni Rossetti, in data 15 settembre 1999 Repertorio 34.483.

A favore di [REDACTED].
[REDACTED]

IMMOBILI:

- Immobile per civile abitazione, di tipo economico, sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c.
Piano terra
N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 8 Categoria A3-Classe 3[^] - Consistenza 5 vani,
Superficie Catastale 68 m2 – Totale escluse aree scoperte 62 m2 – Rendita euro 322.79.
- Immobile per autorimessa sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c. Piano terra
N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 4 Categoria C6-Classe 1[^] - Consistenza 9 m2 – Rendita
euro 17.20

2 Compravendita a rogito dott. Paolo Emilio Pasolini, in data 7 febbraio 2012,
repertorio 29.942, raccolta 8.756,

a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

IMMOBILI:

- Immobile per civile abitazione, di tipo economico, sito in Monserrato (F383) via
Serpentara s.n.c. Piano terra
N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 8 Categoria A3-Classe 3[^] - Consistenza 5 vani,
Superficie Catastale 68 m2 – Totale escluse aree scoperte 62 m2 – Rendita euro
322.79.
- Immobile per autorimessa sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c. Piano
terra N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 4 Categoria C6-Classe 1[^] - Consistenza 9 m2
– Rendita euro 17.20.

R. ES. 150/2025



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

3 Compravendita a rogito dott. Marcello Dolia, in data 12 luglio 2017, repertorio 38.275, raccolta 22.547,

a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

IMMOBILI:

- Immobile per civile abitazione, di tipo economico, sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c. Piano terra N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 8 Categoria A3-Classe 3[^] - Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 68 m² – Totale escluse aree scoperte 62 m² – Rendita euro 322.79.
- Immobile per autorimessa sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c. Piano terra N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 4 Categoria C6-Classe 1[^] - Consistenza 9 m² – Rendita euro 17.20.

2 e) Il creditore procedente ha depositato il certificato di residenza, ma non è presente tra i documenti agli atti il certificato di stato civile dell'esecutato. Il certificato di stato civile dell'esecutato, è stato richiesto all'ufficio dei servizi demografici del Comune di [REDACTED] l'amministrazione ha risposto indicando il Comune di [REDACTED] come destinatario dell'istanza; il 12/09/2025 si è inviata la richiesta al sopracitato Comune. L'amministrazione ha fornito numero di protocollo dell'istanza, 31491 del 16/09/2025. In data 08.01.2026 si è acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che

[REDACTED]

QUESITO N.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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

In data 04/12/2025 alle 10.30 si è effettuato il sopralluogo presso l'immobile. (ALLEGATO 01 – VERBALE SOPRALLUOGO).

Gli immobili, oggetto del pignoramento sono situati a Monserrato (CA) F383, Via Serpentara s.n.c. Piano terra

– **Immobile 1:** – Immobile per civile abitazione, di tipo economico, N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 8 Categoria A3-Classe 3[^] - Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 68 m2 – Totale escluse aree scoperte 62 m2 – Rendita euro 322.79.

– **Immobile 2:** Immobile per autorimessa N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 4 Categoria C6-Classe 1[^] - Consistenza 9 m2 – Rendita euro 17.20.

Gli immobili sono situati a circa 500 m dal centro di Monserrato, a 100 m dalla fermata degli autobus delle linee 8-8A-8H-M-Qsa ed a 500 m dalla fermata delle linee 19-ER che collegano Monserrato a Cagliari Centro (12 km), Cittadella Universitaria e Policlinico (4 km), Quartu Sant'Elena (6 km), Assemini (17 km).

L'edificio in cui si trova l'immobile 1 è di complessivi tre livelli ed ha una copertura a terrazza. L'immobile 2 è ubicato nel cortile nel retro dell'edificio, accessibile tramite un cancello carrabile manuale che si apre nella via Serpentara. [REDACTED]

Immobile 1:

– Immobile per civile abitazione, di tipo economico, sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c. Piano terra N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 8 Categoria A3-Classe 3[^] - Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 68 m2 – Totale escluse aree scoperte 62 m2 – Rendita euro 322.79.

L'appartamento si trova al piano rialzato, ad una quota di +80 cm. rispetto al piano stradale, accessibile tramite una scala esterna di 5 gradini, che conduce al pianerottolo del portoncino d'ingresso (superficie netta sona ingresso aperto **2.25 m²**).

L'accesso all'appartamento sulla via Serpentara, consente di accedere direttamente ad un ambiente adibito a pranzo soggiorno (Superficie netta **22.75 m²**), nel soggiorno si trova anche l'angolo cottura.

R. ES. 150/2025



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Tramite un piccolo disimpegno (Superficie netta **2.25 m²**) si accede alle due camere da letto (Superficie netta **10.00 m²** e **12.40 m²**) ed al bagno finestrato (Superficie netta **5.52 m²**). Dalla camera da letto matrimoniale si accede al balcone/veranda (Superficie netta **5.89 m²**), ed al cortile al livello dell'area parcheggio (Superficie netta **11.12 m²**) . Tutti gli ambienti sono dotati aero-illuminazione naturale.

L'appartamento ha esposizione, zona giorno Nord-ovest, zona notte Sud-Est.

L'altezza netta interna è 2.70 m.

La copertura dell'edificio è a terrazza non praticabile.

La superficie netta, abitabile, coperta dell'immobile, risulta pari a circa **53 m²** .

L'immobile in esame confina sui lati Nord-Ovest, con la via Serpentara, lato Nord-Est con il passo carrabile, d'accesso all'area parcheggio dello stesso edificio, lato Sud-Ovest è in aderenza con altro fabbricato, sul lato Sud-Est si affaccia nell'area parcheggio interna nel quale è ubicato l'immobile 2.

I lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati il 20/11/1997 e si sono conclusi il 01/04/1999.

Concessione edilizia del Comune di Monserrato n. 103/97 del 17/10/1997 (ALL. 10 PLANIMETRIA – ALL. 11 COPERTURA MODIFICATA – ALL. 12 CONCESSIONE EDILIZIA).

L'appartamento si trova in adeguate condizioni di manutenzione.

L'edificio sorge in un lotto a forma di trapezio rettangolo, con lato inclinato sulla via Serpentara. Il fabbricato risulta in aderenza sui lati Sud-Ovest e Nord Est con un altri edifici ed ha un distacco minimo di 11.65 m sul lato finestrato posteriore. L'edificio si sviluppa in tre piani fuori terra, con complessive 5 unità immobiliari. L'appartamento oggetto di perizia è l'unico appartamento ubicato al piano terra/rialzato, due appartamenti si trovano al piano primo e due al piano secondo. Tutti gli appartamenti sono serviti esclusivamente da una scala esterna situata nel cortile posteriore destinato a parcheggio. La copertura è a terrazza, non praticabile.

L'edificio ha le seguenti caratteristiche costruttive: Struttura in cemento armato con solai in latero cemento, le murature di tamponamento sono in laterizio a doppia parete con intercapedine spessore 25 cm, tramezzature in laterizio forato spessore 10 cm. Gli infissi esterni sono in legno dotati di serranda avvolgibile in pvc. La finitura esterna della facciata è trattata ad intonaco e tinteggiatura ed alcune parti rivestite in piastrelle di gres porcellanato. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

e le porte interne sono in legno tamburato. Il bagno è rivestito con piastrelle in gres fino ad un'altezza di circa 2.2 m. I pavimenti sono in gres parquet laminato, battiscopa in legno.

Per quanto riguarda l'impianto d'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno a gas situato nel cortile esterno. Sono presenti due pompe di calore (pranzo soggiorno e letto matrimoniale) per il condizionamento dell'immobile, alimentate da due unità esterne ubicate anch'esse nel cortile sul retro dell'appartamento.

IMMOBILE 2:

- Immobile per autorimessa sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c. Piano terra N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 4 Categoria C6-Classe 1[^] - Consistenza 9 m² – Rendita euro 17.20. Si tratta di un posto auto scoperto situato nel cortile posteriore interno dell'edificio, il terzo dei cinque disposti "a pettine" lungo il muro di recinzione posteriore. Il posto auto è accessibile tramite cancello carrabile manuale sulla via Serpentara.

QUESITO N.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;

IMMOBILE 1: I dati catastali indicati nella documentazione allegata alla procedura, identificano il bene ma presentano degli errori nella rappresentazione grafica dell'immobile. Si evidenziano le seguenti difformità: mancata rappresentazione della scala d'accesso sul retro e mancata indicazione della destinazione d'uso del balcone/veranda.

IMMOBILE 2: I dati catastali indicati nella documentazione allegata alla procedura, sono conformi alla descrizione attuale del bene.

R. ES. 150/2025



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

QUESITO N.5

Proceda – prima di tutto – all’accatamento di fabbricati non accatati 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;

Gli identificativi catastali degli immobili ne consentono l’identificazione. Si evidenziano difformità planimetriche per quanto riguarda l’immobile 1. Si veda il quesito 4.

QUESITO N.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’art. 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore 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 dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell’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;*

R. ES. 150/2025



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no, per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;

L'immobile oggetto di perizia, è ubicato in zona "B Aree di completamento residenziale", sottozona B8, del Comune di Monserrato, parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A. (ALL. 8 STRALCIO P.U.C. – ALL. 09 Stralcio NORME PUC).

Rispetto alla Concessione Edilizia n. 103/97 del 17/10/97 e lo stato di fatto verificato con il sopralluogo, relativamente all'immobile 1, si evidenziano le seguenti difformità (ALL. 18 PLANIMETRIA STATO DI FATTO):

Descrizione difformità 1

Non è stato realizzato il divisorio tra la cucina ed il soggiorno; il tramezzo è presente nella planimetria di Concessione, ma nello stato di fatto è stato realizzato un unico ambiente con destinazione pranzo-soggiorno-angolo cottura.

Descrizione difformità 2

Il balcone della camera da letto matrimoniale è stato annesso all'appartamento, chiuso con parete di tamponamento e reso accessibile dall'interno tramite la portafinestra della camera da letto e dall'esterno da una porta che si apre sul cortile interno adibito a parcheggio. La violazione in cubatura eccede il 2% del totale.

Le difformità risultano sanabili con una C.I.L.A., per opere già realizzate:

Eliminazione difformità 1

Con la CILA, si rende conforme la nuova situazione planimetrica senza il divisorio tra pranzo-soggiorno e cucina.

Eliminazione difformità 2

Si procede al ripristino della situazione conforme al progetto approvato con demolizione della volumetria in eccesso.

Occorre inoltre procedere alla presentazione di una nuova DOCFA per aggiornare la planimetria catastale allo stato di fatto.

R. ES. 150/2025



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

I costi della pratica comprensivi di:

Spese di gestione della pratica da parte dell'Amministrazione Comunale

Spese tecniche per il Professionista

Spese per la demolizione della parete di chiusura (ALL. 17 COMPUTO)

Spese per la variazione catastale

Il totale **ammonta a circa 6'000 €**

Il fabbricato risulta provvisto di Certificato di Abitabilità n. 8/AB del 03/07/2002, conforme al progetto approvato (ALL 13 ABITABILITA').

QUESITO N.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.*

I beni pignorati sono due distinti:

IMMOBILE 1

- Immobile per civile abitazione, di tipo economico, sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c. Piano terra N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 8 Categoria A3-Class 3[^] - Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 68 m² – Totale escluse aree scoperte 62 m² – Rendita euro 322.79.

IMMOBILE 2

- Immobile per autorimessa sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c. Piano terra N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 4 Categoria C6-Class 1[^] - Consistenza 9 m² – Rendita euro 17.20.

I due immobili sono indipendenti e teoricamente possono essere venduti in due lotti distinti.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

QUESITO N.8

*Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

R. ES. 150/2025

Il pignoramento immobiliare insiste sui seguenti immobili:

IMMOBILE 1

– Immobile per civile abitazione, di tipo economico, sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c.

Piano terra

N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 8 Categoria A3-Classe 3[^] - Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 68 m2 – Totale escluse aree scoperte 62 m2 – Rendita euro 322.79.

La cui piena e completa proprietà è 100/100 di [REDACTED]

IMMOBILE 2

– Immobile per autorimessa sito in Monserrato (F383) via Serpentara s.n.c. Piano terra

N.C.E.U. foglio 28 mapp. 1873 sub. 4 Categoria C6-Classe 1[^] - Consistenza 9 m2 – Rendita euro 17.20.

La cui piena e completa proprietà è 100/100 di [REDACTED]

(ALL.07 ROGITO)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

QUESITO N.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 di 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 ed 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);*

[REDACTED]
[REDACTED], l'occupazione avviene in forza di un contratto di locazione, trasmesso dall'Agenzia delle Entrate registrato in data 02.04.2024 e valido dal 21.03.2024 al 21.03.2028. Il canone d'affitto è fissato in 350 € mensili (All. 22 CONTRATTO DI LOCAZIONE)

Come disposto dal Giudice per l'esecuzione con il Decreto del 17/12/2025, il sottoscritto C.T.U. valuta il canone d'affitto indicato nel contratto, registrato il 02.04.2024. Dalla verifica della tipologia dell'immobile, del prezzo medio d'affitto per appartamenti con analoghe caratteristiche ubicati nella zona in cui è situato l'appartamento oggetto di perizia, il sottoscritto C.T.U. è giunto alla conclusione che il canone d'affitto non risulta congruo; il prezzo di locazione medio per immobili simili nella stessa zona è di circa 700 € al mese; il canone stabilito dal contratto, pari a 350 € al mese, risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al canone di mercato, alla data della stipula.

R. ES. 150/2025



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

QUESITO N.10

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

Si è inviata, tramite P.E.C. al Comune di [REDACTED] Stato Civile, richiesta di certificato di stato Civile ed eventuale estratto dell'atto di Matrimonio con note al margine riferito all'esecutato; l'amministrazione indica in Comune di [REDACTED] destinatario dell'istanza. In data 12.09.2025 si è inviata PEC per richiesta dei suddetti certificati. [REDACTED]

R. ES. 150/2025

QUESITO N.11

***Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N.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;*

Dalle verifiche effettuate, non è emersa la presenza di tali diritti gravanti sull' immobile oggetto di stima.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

QUESITO N.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;

Per la valutazione dell'immobile si tiene conto della situazione attuale, si stima l'intero immobile e dal valore così ottenuto si detraggono i costi per il ripristino della situazione progettuale conforme al progetto approvato. In ogni caso con la stima dell'immobile in oggetto, si determina quel valore più probabile che questo assumerebbe, in regime di libera commercializzazione, si ritiene adeguato il criterio che si basa sull'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di riferimento il prezzo a m² di superficie commerciale (€/m²). In particolare, per l'immobile oggetto di perizia, si è proceduto ad un'analisi del mercato per immobili della stessa tipologia, ubicazione e con la medesima destinazione d'uso. Ci si è riferiti ad immobili in vendita nella stessa zona, o in mancanza di questi, nelle zone circostanti.

Il prezzo di mercato per immobili simili si è osservato variabile tra 1500-1800 €/m², il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare il valore pari a 1600 €/m².

Stabilito il più probabile prezzo unitario si procede pertanto alla definizione del valore dell'immobile.

SUPERFICI COMMERCIALI

Dai rilievi e le misurazioni eseguiti durante il sopralluogo e dalle verifiche effettuate sui documenti dell'edificio, forniti dall'amministrazione Comunale si è determinata la consistenza di superficie dell'immobile:

R. ES. 150/2025



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILE 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

SUPERFICI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

DESTINAZIONE D'USO SUPERFICIE		SUPERFICIE [m ²]	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
Area coperta Abitabile	Piano rialzato	62.4	100%	62.4
Balcone	Piano rialzato	13.4	30%	4.02
Cortile	Piano terra	12.4	20%	2.48
TOTALE				68.9

R. ES. 150/2025

Considerato il valore unitario pari a 1600 €/m² si determina per l'immobile il valore commerciale più probabile:

SUPERFICIE	Valore unitario	Valore
68.90 m ²	1'600 €/m ²	110.240,00 €

Da questo importo vengono dedotte le spese per il ripristino della configurazione plano-volumetrica assentita 6'000 € (quesito n.6)

$$(110'240 - 6'000) \text{ euro} = 104'240,00 \text{ euro}$$

Approssimabile ad

€ 104.000,00 (Euro centoquattromile)

IMMOBILE 2 – POSTO AUTO SCOPERTO

Stima a corpo 12'000 €

€ 12'000,00 (Euro dodicimila)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

QUESITO N.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;

Per quanto attiene le spese condominiali riferite all'immobile 1 si evidenzia che quest'ultimo ha accesso diretto dalla strada e pertanto non ha spazi condivisi con gli altri appartamenti dell'edificio che invece accedono tramite scale comuni sul retro. Non risulta pertanto un amministratore condominiale di riferimento per l'immobile oggetto di perizia.

QUESITO N.15

Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica P.C.T.; 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 predispongono check list (ALL. 19 CHECK LIST) e foglio riassuntivo inserito in relazione.

R. ES. 150/2025



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

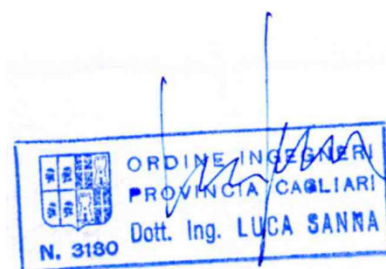
CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Luca Sanna rassego la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Allegati	Descrizione sintetica Documento	Allegati	Descrizione sintetica Documento
ALL. 01	Verbale Sopralluogo	ALL.02	Visura Catastale storica immobile 1
ALL. 03	Visura catastale storica immobile 2	ALL.04	Planimetria Catastale immobile 1
ALL. 05	Planimetria Catastale immobile 2	ALL. 06	Visura planimetrica
ALL. 07	Rogito	ALL. 08	Stralcio PUC
ALL. 09	Estratto norme PUC	ALL. 10	Planimetria concessione
ALL. 11	Copertura modificata	ALL. 12	Concessione edilizia
ALL. 13	Abitabilità	ALL. 14	Foto immobile 1
ALL. 15	Foto immobile 2	ALL. 16	Verbale sopralluogo del 26.11.2025
ALL. 17	Computo	ALL. 18	Planimetria stato di fatto
ALL. 19	Check list	ALL. 20	Prot. Ag. Entrate settembre
ALL. 21	Prot. Ag. Entrate dicembre	ALL. 22	Contratto di locazione
ALL. 23	Stato civile Quartu	ALL. 24	Estratto di matrimonio
ALL. 25	Documento CTU		

Cagliari, 12.01.2026

Il consulente tecnico d'ufficio
(Dott. Ing. Luca Sanna)



R. ES. 150/2025

