

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 112/2024

PROMOSSO DA

[REDACTED] (CREDITORE PROCEDENTE)

Via [REDACTED] (TV)

[REDACTED] (PROCURATORI SPECIALI)

Via [REDACTED]

AVV. [REDACTED]

AVV. [REDACTED]

Via [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

AVV. [REDACTED] (PROCURATORE)

AVV. SILVIA ALBIANI

Via [REDACTED] (CA)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa SILVIA COCCO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing. FIAMMETTA SAU



INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
3. CHECKLIST ESECUZIONI IMMOBILIARI SISTEMA CONSERVATORIA	8
4. RISPOSTE AI QUESITI	9
QUESITO N° 1	9
QUESITO N° 2	15
QUESITO N° 3	18
QUESITO N° 4	19
QUESITO N° 5	20
QUESITO N° 6	23
QUESITO N° 7	23
QUESITO N° 8	24
QUESITO N° 9	26
QUESITO N° 10	26
QUESITO N° 11	26
QUESITO N° 12	27
QUESITO N° 13	31
5. PROSPETTO RIEPILOGATIVO E DESCRITTIVO	31



1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Fiammetta Sau, nata a Cagliari il 20/11/1973, con studio professionale in Cagliari nella via Giovanni Antonio Piccioni n° 150, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 6603 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari al n° 3847, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per il **procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. 112/2024**, dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, **Dott.ssa Silvia Cocco**.

Prestato il giuramento di rito, il Giudice dell'Esecuzione, ha affidato alla sottoscritta l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *provveda – prima di tutto – ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo Ufficio;*
- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
e) verifichi se il creditore 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.;
- 3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*



- 4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) *proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati ed 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 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.*



2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nei giorni successivi alla nomina di Consulente Tecnico.

In una prima fase è stato svolto uno studio approfondito del fascicolo d'ufficio, acquisendo i documenti ritenuti indispensabili per la stesura della presente Relazione di Consulenza Tecnica, tra i quali l'Atto di Pignoramento Immobiliare (allegato B.1).

Successivamente è stata indagata la situazione censuaria delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento immobiliare, richiedendo all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, in data 29/09/2025, alcuni documenti indispensabili per la corretta identificazione dei beni (allegati B.2/B.3/B.4).

In data 30/09/2025 è stata inoltrata istanza di accesso agli atti amministrativi al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Capoterra (CA) (allegato A.1), protocollata in data 01/10/2025 al Prot. n° 34776/2025, finalizzata alla consultazione di eventuali pratiche edilizie presenti agli atti e al rilascio in copia di progetti e concessioni edilizie, di domande e/o concessioni in sanatoria, di certificato di agibilità. In data 14/10/2025 è stata acquisita la documentazione richiesta (allegati B.5/B.19/B.20/B.21/B.22/B.23/C.2/C.3).

In data 30/09/2025 è stata presentata apposita richiesta (allegato A.2), indirizzata al Dirigente dell'Ufficio del Registro degli atti privati – Direzione Provinciale di Cagliari, per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e/o di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, protocollata in data 02/10/2025 al Prot. n° 429400. È stata data risposta a tale richiesta in data 31/10/2025 (allegato B.6).

Nella stessa data del 30/09/2025 è stata inoltrata, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Capoterra (CA), la richiesta del certificato di residenza e di stato civile del Debitore Esecutato, [REDACTED], con Prot. n. 34794 del 01/10/2025 (allegato A.3). E' stata data risposta in data 02/10/2025 (allegato B.7), con Prot. n° 34989, con esito negativo. Conseguentemente è stata inoltrata la stessa richiesta presso il Comune di Uta (CA), in data 14/10/2025 con Prot. n. 20540 (allegato A.4). In data 16/10/2025 è stato emesso il certificato di residenza e stato civile in oggetto con Prot. n° 20758 (allegato B.8).

In data 10/10/2025, alle ore 15:00 (allegato C.1) la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo di rito, verbalizzando quanto emerso dalle operazioni peritali. In tale occasione, mediante l'ausilio di strumentazione elettro-ottica di precisione, è stato eseguito un accurato rilievo planimetrico dell'immobile oggetto di pignoramento (allegato C.4), oltre che un approfondito rilievo fotografico (allegato D.1).

Nelle date del 15/10/2025 e successive, sono state effettuate le ispezioni ipotecarie telematiche, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, a nome del debitore esecutato e sull'immobile oggetto di

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 112/2024



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing. FIAMMETTA SAU

pignoramento (allegati B.9/B.18) al fine di riportare l'elenco delle formalità pregiudizievoli, come richiesto al quesito n°1.

In seguito al sopralluogo effettuato e sulla base della documentazione reperita e delle successive indagini di mercato effettuate, la sottoscritta C.T.U. ha potuto redigere la presente Relazione di Consulenza Tecnica, che si articola nelle puntuali risposte ai quesiti formulati all'atto della nomina.



3. CHECK LIST ESECUZIONI IMMOBILIARI SISTEMA CONSERVATORIA

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente	4MORI S.P.A. S.P.A. CREDIT SPA		
Debitore	[REDACTED]		
Titolo	Mutuo ipotecario		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	60.419,16	
Pignoramento	R.G.	R.P.	
	Annotaz./trascriz.	15490	12219 di data 15/05/2024
Atti opponibili?	no	Quali?	
		Data di notifica (497 c.p.c.)	28/03/2024
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
Documentazione depositata		precetto	1 si
		atto di pignoramento	1 si
		nota di trascrizione	1 si
		attestazione conformità della documentazione da 5 parte del legale	
Istanza di vendita	Data deposito istanza v.		
Scadenza in festivo?	no	(497;567 c.p.c.)	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	
		Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile (Se s - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)	no		
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	Immobile identificato nel NCEU al F. 5, Mapp. 441, Cat. C/1 ubicato in via Sicilia 3 a Capoterra (CA)		
DOCUMENTI MANCANTI			
	Nome (si/no)		
Notifica ex art. 498 c.p.c.			
	Nome (si/no)		
Notifica ex art.599 c.p.c.			
	Nome		
Annotazione altri pignoramenti			



4. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

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.

a) Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a verificare la documentazione presente all'interno del fascicolo d'ufficio depositato agli atti, reperendo l'**Atto di Pignoramento Immobiliare** (allegato B.1) e la **certificazione notarile** (allegato B.25).

Nello specifico, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, datato 05/04/2024, viene fatta menzione all'esecuzione forzata per espropriazione del locale commerciale di proprietà di [REDACTED] sito in Capoterra (CA), con accesso autonomo dalla via Sicilia al civico n°3, posto al piano terra e composto da tre vani, servizi e tratto di cortile esclusivo, il tutto per complessivi 79 mq circa, confinante con la via, proprietà Dessì Piero o aventi causa, proprietà Piga o aventi causa salvo altri e identificato al NCEU del medesimo comune al F. 5, Mapp. 441, Cat. C/1, classe 1.



b) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Si riporta qui di seguito l'**elenco delle formalità pregiudizievoli**, desunte dall'Atto di Pignoramento Immobiliare (allegato B.1) e dalle ispezioni ipotecarie telematiche eseguite dalla sottoscritta sulla proprietà ricadente nella persona di [REDACTED] e sul locale commerciale ubicato nel comune di Capoterra (CA) e identificato al NCEU del medesimo comune al F. 5, Mapp. 441, Cat. C/1, classe 1, via Sicilia 3 (allegati B.9/ B.18).

1. TRASCRIZIONE DEL 02/03/2000 – REG. PART. 3777 REG. GEN. 6001 (Allegato B.11)

PUBBLICO UFFICIALE: NOTAIO DOTT. ERCOLE BARTOLI

REPERTORIO: N. 79234 DEL 04/02/2000

A FAVORE DI: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

OGGETTO: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA IMMOBILE SITI IN CAPOTERRA (CA) ISCRITTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 5, PARTICELLA 441, C1 – NEGOZI E BOTTEGHE (86 MQ)

2. TRASCRIZIONE DEL 06/11/2003 – REG. PART. 28479 REG. GEN. 40975 (Allegato B.12)

PUBBLICO UFFICIALE: NOTAIO DOTT. ERCOLE BARTOLI

REPERTORIO: N. 99831/20471 DEL 23/10/2003

A FAVORE DI: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

OGGETTO: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA IMMOBILE SITO IN UTA (CA) – TERRENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 61, PARTICELLA 188 (TERRENO DI CONSISTENZA 46 ARE 49 CENTIARE) UBICATO IN REGIONE S'ACQUA TOMAI A UTA (CA)

3. TRASCRIZIONE DEL 06/11/2003 – REG. PART. 28480 REG. GEN. 40976 (Allegato B.13)

PUBBLICO UFFICIALE: NOTAIO DOTT. ERCOLE BARTOLI

REPERTORIO: N. 99831/20471 DEL 23/10/2003

A FAVORE DI: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

OGGETTO: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA IMMOBILE SITO IN UTA (CA) – TERRENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 61, PARTICELLA 189 (TERRENO DI CONSISTENZA 4 ARE 56 CENTIARE) UBICATO IN REGIONE S'ACQUA TOMAI A UTA (CA)

4. ISCRIZIONE DEL 16/11/2004 – REG. PART. 6889 REG. GEN. 42086

PUBBLICO UFFICIALE: NOTAIO DOTT. ERCOLE BARTOLI

REPERTORIO: N. 105094 DEL 11/11/2004

A FAVORE DI: BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

CONTRO: [REDACTED] IN

QUALITA' DI DATRICE D'IPOTECA E [REDACTED]
[REDACTED] N QUALITA' DI PARTE MUTUATARIA



OGGETTO: IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DELL'IMPORTO DI 100.000€

5. TRASCRIZIONE DEL 17/11/2004 – REG. PART. 29062 REG. GEN. 42257

PUBBLICO UFFICIALE: NOTAIO DOTT. ERCOLE BARTOLI

REPERTORIO: N. 105095/21718 DEL 11/11/2004

A FAVORE DI: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

OGGETTO: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA IMMOBILI SITI IN CAPOTERRA (CA) AL FOGLIO 5, PARTICELLA 441

6. ISCRIZIONE DEL 18/12/2009 – REG. PART. 7783 REG. GEN. 41247 (Allegato B.14)

PUBBLICO UFFICIALE: EQUITALIA SARDEGNA SPA, AGENTE RISCOS. CAGLIARI

REPERTORIO: N. 2009/897 DEL 11/12/2009

A FAVORE DI: EQUITALIA SARDEGNA SPA, AGENTE RISCOS. CAGLIARI

CONTRO: [REDACTED]

OGGETTO: IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA IPOTECA ESATTORIALE – ART. 77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D. LGS. 26/02/99 N. 46) SU IMMOBILE SITO IN CAPOTERRA (CA) ISCRITTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 5, PARTICELLA 441, C1 – NEGOZI E BOTTEGHE (86 MQ)

7. TRASCRIZIONE DEL 03/06/2013 – REG. PART. 10867 REG. GEN. 13891 (Allegato B.15)

PUBBLICO UFFICIALE: NOTAIO DOTT. ERCOLE BARTOLI

REPERTORIO: N. 118623/28788 DEL 29/05/2013

A FAVORE DI:

- [REDACTED] relativamente per l'UNITA' NEGOZIALE 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di SEPARAZIONE DI BENI e relativamente per l'UNITA' NEGOZIALE 2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di SEPARAZIONE DI BENI
- [REDACTED] relativamente per l'UNITA' NEGOZIALE 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di SEPARAZIONE DI BENI e relativamente per l'UNITA' NEGOZIALE 2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di SEPARAZIONE DI BENI

CONTRO:

- [REDACTED] relativamente per l'UNITA' NEGOZIALE 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di SEPARAZIONE DI BENI e relativamente per l'UNITA' NEGOZIALE 2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di SEPARAZIONE DI BENI
- [REDACTED] relativamente per l'UNITA' NEGOZIALE 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di SEPARAZIONE DI BENI e relativamente per l'UNITA' NEGOZIALE 2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di SEPARAZIONE DI BENI

OGGETTO: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE SU IMMOBILI SITI IN UTA (CA) E NELLO SPECIFICO:

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 112/2024



- UNITA' NEGOZIALE 1:
 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A2) IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 61, PARTICELLA 240 DEL COMUNE DI UTA (CA) UBICATA IN LOCALITA' S'AQUA TOMAI
 - TERRENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 61, PARTICELLA 239, DI CONSISTENZA 45 ARE 8 CENTIARE DEL COMUNE DI UTA (CA) IN LOCALITA' S'AQUA TOMAI
- UNITA' NEGOZIALE 2:
 - TERRENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 61, PARTICELLA 189, DI CONSISTENZA 4 ARE 56 CENTIARE DEL COMUNE DI UTA (CA) IN LOCALITA' S'AQUA TOMAI

NOTA: Vedasi Allegato B.15

8. TRASCRIZIONE DEL 31/03/2021 – REG. PART. 7223 REG. GEN.9734 (Allegato B.16)

PUBBLICO UFFICIALE: NOTAIO DOTT. ERCOLE BARTOLI

REPERTORIO: N. 122229/31653 DEL 11/03/2021

A FAVORE DI: [REDACTED]

[REDACTED] relativamente per l'UNITA' NEGOZIALE 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI e relativamente per l'UNITA' NEGOZIALE 2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di SEPARAZIONE DI BENI

CONTRO: [REDACTED],

relativamente per l'UNITA' NEGOZIALE 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI e relativamente per l'UNITA' NEGOZIALE 2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di SEPARAZIONE DI BENI

OGGETTO: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA DI IMMOBILI SITI IN UTA (CA) E NELLO SPECIFICO:

- UNITA' NEGOZIALE 1:
 - TERRENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 61, PARTICELLA 129, DI CONSISTENZA 14 ARE 44 CENTIARE DEL COMUNE DI UTA (CA) IN LOCALITA' S'AQUA TOMAI
 - TERRENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 61, PARTICELLA 132, DI CONSISTENZA 41 ARE 5 CENTIARE DEL COMUNE DI UTA (CA) IN LOCALITA' S'AQUA TOMAI
 - TERRENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 61, PARTICELLA 182, DI CONSISTENZA 65 CENTIARE DEL COMUNE DI UTA (CA) IN LOCALITA' S'AQUA TOMAI
 - TERRENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 61, PARTICELLA 191, DI CONSISTENZA 58 CENTIARE DEL COMUNE DI UTA (CA) IN LOCALITA' S'AQUA TOMAI
 - TERRENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 61, PARTICELLA 187, DI CONSISTENZA 17 ARE 7 CENTIARE DEL COMUNE DI UTA (CA) IN LOCALITA' S'AQUA TOMAI
 - TERRENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 61, PARTICELLA 193, DI CONSISTENZA 2 ARE 38 CENTIARE DEL COMUNE DI UTA (CA) IN LOCALITA' S'AQUA TOMAI
 - TERRENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 61, PARTICELLA 194, DI CONSISTENZA 5 CENTIARE DEL COMUNE DI UTA (CA) IN LOCALITA' S'AQUA TOMAI
- UNITA' NEGOZIALE 2:
 - TERRENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 61, PARTICELLA 184, DI CONSISTENZA 20 CENTIARE DEL COMUNE DI UTA (CA) IN LOCALITA' S'AQUA TOMAI
 - TERRENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 61, PARTICELLA 185, DI CONSISTENZA 2 ARE 22 CENTIARE DEL COMUNE DI UTA (CA) IN LOCALITA' S'AQUA TOMAI

NOTA: Vedasi Allegato B.1



9. TRASCRIZIONE DEL 15/05/2024 – REG. PART. 12219 REG. GEN. 15490 (Allegato B.17)

PUBBLICO UFFICIALE: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI

REPERTORIO: N. 2038 DEL 15/04/2024

A FAVORE DI [REDACTED] **. CON SEDE IN** [REDACTED] **)** relativamente all'UNITA' NEGOZIALE 1 per la quota di 1/1

CONTRO: [REDACTED]

in qualità di parte mutuataria relativamente all'UNITA NEGOZIALE 1 per la quota di 1/1

OGGETTO: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE SITO A CAPOTERRA (CA) ISCRITTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 5, PARTICELLA 441, C1 – NEGOZI E BOTTEGHE UBICATO IN VIA SICILIA 3 AL PIANO TERRA

10. ISCRIZIONE DEL 03/09/2024 – REG. PART. 3414 REG. GEN. 28311 (Allegato B.18)

PUBBLICO UFFICIALE: NOTAIO DOTT. ERCOLE BARTOLI

REPERTORIO: N. 105094 DEL 11/11/2004

A FAVORE DI: [REDACTED] relativamente all'UNITA' NEGOZIALE 1 per la quota di 1/1

CONTRO: [REDACTED] **IN**

QUALITA' DI TERZO DATORE D'IPOTECA relativamente all'UNITA' NEGOZIALE 1 E [REDACTED]

[REDACTED] **IN QUALITA' DI PARTE MUTUATARIA** relativamente all'UNITA' NEGOZIALE 1 per la quota di 1/1

OGGETTO: IPOTECA IN RINNOVAZIONE CON DURATA 15 ANNI DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DI IMMOBILE IN CAPOTERRA (CA) ISCRITTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 5, PARTICELLA 441, C1 – NEGOZI E BOTTEGHE UBICATO IN VIA SICILIA 3 AL PIANO TERRA

NOTA: Vedasi Allegato B.18

c) Risultanze dei vigenti registri catastali e certificato di destinazione urbanistica

La sottoscritta C.T.U., in una prima fase, ha indagato la **situazione censuaria** dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, alcuni documenti aggiornati, indispensabili per la corretta identificazione dei beni, consistenti in:

- **Estratto di mappa (F. 5, P. 363)** (allegato B.2)
- **Visura catastale storica Catasto Fabbricati (F. 5, P. 441)** (allegato B.3)
- **Planimetria catastale Catasto Fabbricati (F. 5, P. 441)** (allegato B.4)

Ai sensi dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il **Certificato di Destinazione Urbanistica** è richiesto esclusivamente per i terreni ovvero per i beni immobili comprendenti aree scoperte di superficie superiore a 5.000 mq.

Nel caso in esame, trattandosi di un fabbricato urbano (e non di area edificabile o terreno), il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica **non è dovuto**.

Pertanto, non è stato richiesto né allegato alcun CDU, in quanto non pertinente alla tipologia dell'immobile oggetto di stima.



d) Atto di provenienza ultraventennale

Dalle verifiche ipocatastali e dall'esame della documentazione agli atti, risulta quanto segue.

La sottoscritta CTU ha pertanto ricostruito la catena delle provenienze mediante l'esame dell'Atto di Pignoramento Immobiliare (allegato B.1) e la relazione notarile (allegato B.25), presente agli atti, e delle ispezioni ipotecarie telematiche sulla proprietà ricadente nella persona di [REDACTED] e sul locale commerciale ubicato nel comune di Capoterra (CA) e identificato al NCEU del medesimo comune al F. 5, Mapp. 441, Cat. C/1, classe 1, via Sicilia 3 (allegati B.9/ B.18), come già illustrato nella sezione precedente, lettera b).

Dalle risultanze ipotecarie emerge che la titolarità dell'immobile pignorato (negoziato sito in Capoterra, via Sicilia n. 3, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, particella 441, sub. C1 – categoria C/1, classe 1, consistenza 86 mq) è pervenuta all'attuale proprietario come segue:

- Con atto di compravendita del 11/11/2004 (rep. n. 105095/21718, notaio dott. Ercole Bartoli, trascritto il 17/11/2004 ai nn. reg. part. 29062, reg. gen. 42257), [REDACTED] vendeva il bene ad [REDACTED] attuale esecutato.
- Precedentemente, con atto di compravendita del 04/02/2000 (rep. n. 79234, notaio dott. Ercole Bartoli, trascritto il 02/03/2000 ai nn. reg. part. 3777, reg. gen. 6001), [REDACTED] vendeva il bene a [REDACTED]

Tali atti costituiscono **titolo di provenienza ultraventennale** dell'immobile oggetto di pignoramento.

Non risultano acquisti mortis causa non trascritti, e la continuità delle trascrizioni appare regolarmente mantenuta fino alla data odierna.

e) Certificato di stato civile del debitore esecutato

Dall'esame della documentazione agli atti, non risulta il **certificato di stato civile dell'esecutato**.

La sottoscritta CTU ha pertanto provveduto a ricostruire le informazioni anagrafiche attraverso gli atti notarili reperiti in sede di ispezione ipotecaria (**allegati B.9/ B.18**) e il certificato contestuale di residenza e di stato civile rilasciato dal Comune di Uta (CA) (**allegato B.8**).

Dalle risultanze emerge che:

- il sig. [REDACTED] **risulta coniugato con la sig.ra [REDACTED]**;
- il matrimonio risulta stipulato in **regime di separazione dei beni**, come dichiarato negli atti notarili di compravendita e di costituzione di fondo patrimoniale (atti rogati dal notaio dott. Ercole Bartoli, rep. n. 118623/28788 del 29/05/2013 e rep. n. 122229/31653 del 11/03/2021).

Pertanto, **alla data di acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento (atto di compravendita del 11/11/2004, trascritto il 17/11/2004), l'esecutato non risultava coniugato.**



QUESITO N° 2

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.).

a) Localizzazione e descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento (allegati C e D)

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Capoterra (CA), centro abitato di circa 23.009 abitanti, situato a circa 17 km da Cagliari.

L'accesso al bene è avvenuto in data 10 ottobre 2025 alle ore 15:00, previo accordo con il Sig. [REDACTED] incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie.

Caratteristiche generali (allegato C.4)

L'unità immobiliare pignorata consiste in un **locale commerciale** posto al **piano terra** di un fabbricato, dotato di **accesso autonomo** dalla **via Sicilia n. 3**, nonché da un tratto di **cortile esclusivo** con accesso dalla medesima via, privo di numerazione civica.

Distribuzione interna e superfici

Dall'ingresso principale su via Sicilia n. 3, tramite un gradino, si accede a un atrio d'ingresso, di superficie pari a 3,42 m², che immette nell'ambiente principale del locale commerciale di superficie pari a 41,48 m².

Da tale ambiente si accede a un secondo vano principale della superficie di 48,66 m². I due ambienti comunicano tramite un varco di dimensioni 2,14 m x 2,20 m e un ulteriore varco di 0,80 m x 2,10 m, realizzato in una partizione in cartongesso, finita solo sul lato dell'ambiente principale. Sul fondo dell'ambiente principale è presente un ripostiglio, di superficie pari a 6,61 m², dotato di finestra che si apre sul vano principale.

Attraverso una porta in legno tamburato (0,80 m x 2,10 m) si accede a un disimpegno di 3,35 m². Da questo si diramano due percorsi: a sinistra, l'accesso a un servizio di 6,08 m²; a destra, l'accesso a un magazzino di 17,29 m², tramite una porta a doppia anta (di cui restano solo le cerniere, di dimensioni 1,00 m x 2,10 m), che comunica a sua volta, mediante un varco di 0,85 m x 1,95 m, con il secondo vano principale precedentemente descritto.

L'altezza interna all'intradosso del solaio varia tra 2,94 m e 3,12 m.

La superficie totale calpestabile è di 126,90 mq.

Cortile pertinenziale

L'accesso al cortile avviene tramite un cancello in acciaio carrabile (dimensioni 2,52 m x 2 m) al fine di permettere le operazioni di carico e scarico.

L'area cortilizia è in parte comune con il fabbricato avente accesso dal civico n. 1, mentre una quota parte di **48,68 m² risulta di pertinenza esclusiva del locale commerciale.**

Non esistono però separazioni fisiche tra le due porzioni.

L'area è incolta e presenta una rampa in cemento atta a compensare il dislivello tra la soglia del locale commerciale e il cortile.

I muri di confine sono solo parzialmente intonacati e realizzati in muratura di mattoni di terra cruda realizzati con un impasto di argilla, acqua e paglia, essiccati al sole.



Finiture e serramenti

L'ingresso è costituito da due serramenti esterni in PVC prospicienti la via Sicilia: la porta principale ad anta singola con sopraluce fisso (1,00 m x 2,32 m) e una porta secondaria integrata in un infisso più ampio con sopraluce fisso (3,00 m x 2,40 m).

Entrambi gli infissi sono protetti da serrande in alluminio.

È inoltre presente un serramento esterno in legno, affacciato sul cortile (dimensioni 0,90 m x 2,20m) e altri infissi in ferro e vetro smerigliato, risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione, dotati di griglie di protezione in ferro.

In particolare, il vano principale presenta una finestra a vasistas di 3,00 m x 0,65 m e il servizio di una finestra analoga di 0,70 m x 0,55 m.

La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato di vari colori, eccetto nella seconda porzione del locale principale, dove è presente la pavimentazione originaria in graniglia di marmo. Nell'ambiente principale è stato posato un film in PVC, effetto parquet, sopra la pavimentazione esistente.

Il bagno è dotato di lavabo, bidet e water ed è rivestito con piastrelle bianche con motivi chiari fino a un'altezza di circa 2,40 m.

Le pareti interne sono tinteggiate con una pittura in bordeaux e giallo crema negli ambienti principali, e in bianco nei locali di deposito e nel secondo vano principale.

Le facciate esterne su via Sicilia presentano intonaco liscio tinteggiato nei medesimi colori, mentre la parte prospiciente il cortile è parzialmente intonacata e tinteggiata color giallo crema.

Struttura e copertura

La struttura portante è di tipo misto, realizzata in muratura portante e cemento armato. La copertura è in parte a doppia falda (sopra il locale principale) e in parte a tetto piano. Nella porzione a falde è presente un controsoffitto piano.

Impianti

In riferimento agli impianti presenti è stato possibile rilevare che gli impianti idrici e igienico-sanitari sono regolarmente allacciati alla rete idrica; gli impianti fognari sono regolarmente allacciati al sistema fognario comunale; gli impianti elettrici risultano sotto traccia.

Si rileva la presenza di impianto di riscaldamento e raffrescamento dell'aria, tramite split aria-aria, installati dall'attuale locatore dell'immobile.

Stato di conservazione

Le **condizioni generali** dell'unità immobiliare al piano terra risultano **sufficienti**, con finiture datate ma funzionali e impianti apparentemente in uso.

Rapporti aeroilluminanti

Dall'esame dei locali interni e dai rilievi effettuati in sito, si è verificato che i **rapporti aeroilluminanti rispettano i valori minimi** stabiliti dal D.M. 5 luglio 1975, garantendo adeguata illuminazione naturale e ventilazione dei vani abitabili.



CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI		
Vani principali e accessori diretti		
ambiente	destinazione d'uso	superficie utile (m ²)
1	atrio	3,43
2	area commerciale 1	41,48
3	disimpegno	3,35
4	servizio	6,08
5	ripostiglio	6,61
6	magazzino	17,29
7	area commerciale 2	48,66
SUPERFICIE TOTALE (m ²)		126,90

Vani principali e accessori diretti		
ambiente	destinazione d'uso	superficie utile (m ²)
A	cortile	48,68
SUPERFICIE TOTALE (m ²)		48,68

RAPPORTI AEROILLUMINANTI				
ambiente	superficie ambiente	superficie finestrata	% superficie	R.A.I.
locale comm.	90.1400	13,49	11,2675	13,49>11,27

ABACO INFISSI			
codice	descrizione	dimensioni (m)	superficie finestrata (m ²)
PE1	porta a battente	b=1,00 h=2,32	2.3200
PE2	porta a battente	b=0,90 h=2,20	1.9800
PI1	porta a battente	b=0,80 h=2,10	---
PI2	porta a battente	b=0,70 h=2,10	---
PI3	p. doppia anta	b=1,00 h=2,10	---
PI4	porta a battente	b=0,85 h=1,90	---
F1	vasistas	b=1,10 h=0,90	0.9900
F2	vasistas	b=3,00 h=0,65	1.9500
F3	vasistas	b=0,70 h=0,55	0.3850
PF1	porta finestra	b=3,00 h=2,40	7.2000

Tabella 1 – Calcolo delle superfici calpestabili, abaco infissi e rapporti aeroilluminanti



b) Dati catastali attuali e confini (allegati B.2/B.3/B.4)

Dalla visura storica catastale (allegato B.3) risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel **Comune di Capoterra (CA)** ed è intestato a [REDACTED] per la **quota di proprietà pari a 1/1**.

L'unità immobiliare è così censita al **Catasto Fabbricati (N.C.E.U.)** del medesimo Comune:

CATASTO	F.	PART.	SUB.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
N.C.E.U.	5	441	-	C/1	1	122 mq	Totale: 133 mq	€ 1.310,56

Indirizzo: Via Sicilia 3, piano T – Capoterra (CA)

Tabella 2 – Dati catastali immobile oggetto di pignoramento

Tale unità immobiliare risulta confinante con:

- via Sicilia, a Est;
- F.5, Part. 1845, a Sud;
- F.5, Part. 362, a Ovest;
- F.5, Part. 364, a Nord.

QUESITO N° 3

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.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare (allegato B.1), datato **05/04/2024**, fa riferimento all'espropriazione forzata del **locale commerciale** di proprietà di [REDACTED], sito in Capoterra (CA), con **accesso autonomo da via Sicilia n. 3, posto al piano terra e composto da tre vani, servizi e tratto di cortile esclusivo**, per una superficie complessiva di circa **79 mq**. Nello stesso atto, l'immobile risulta così identificato catastalmente: **N.C.E.U. – Comune di Capoterra (CA) – Foglio 5, Mappale 441 – Categoria C/1, Classe 1** e i confini riportati nell'atto sono i seguenti: confina con via pubblica, proprietà Dessì Piero o aventi causa, proprietà Piga o aventi causa, salvo altri.



Dal confronto tra i dati catastali attuali, la descrizione riportata nell'atto di pignoramento e quanto rilevato in sede di sopralluogo, si evidenzia che:

- L'indirizzo (via Sicilia n. 3), il piano (terra) e la destinazione d'uso (locale commerciale) coincidono pienamente;
- I dati catastali (Foglio 5, Mappale 441, Cat. C/1, Classe 1) sono identici in entrambi i documenti e individuano univocamente il bene oggetto di stima;
- I confini risultano coerenti con la situazione attuale, sebbene nel pignoramento siano espressi in forma descrittiva e non mediante riferimento alle particelle catastali;
- La differenza tra la superficie indicata nel pignoramento (79 mq) e quella catastale (133 mq) è imputabile a diversi criteri di misurazione (superficie utile vs. superficie catastale complessiva), ma non incide sulla corretta identificazione del bene.

Alla luce delle verifiche effettuate, si accerta che **non sussistono difformità sostanziali** tra la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento e quella attuale risultante dalle verifiche catastali e dallo stato di fatto.

La descrizione contenuta nel pignoramento **consente l'univoca individuazione dell'immobile oggetto di procedura esecutiva**, corrispondente a quello effettivamente esaminato.

Pertanto, **il caso rientra nella fattispecie di cui alla lettera (b) del quesito del Giudice, ovvero: "I dati indicati nel pignoramento, pur presentando lievi differenze quantitative, consentono comunque l'esatta identificazione dell'immobile pignorato".**

QUESITO N° 4

Proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati ed 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.

La **Regolarità Catastale** è la corrispondenza tra lo stato di fatto e i dati catastali.

A seguito delle verifiche effettuate presso la banca dati del Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Capoterra (CA) ed in particolare:

- Estratto di mappa (F. 5, P. 363) (allegato B.2)
- Visura catastale storica Catasto Fabbricati (F. 5, P. 441) (allegato B.3)
- Planimetria catastale Catasto Fabbricati (F. 5, P. 441) (allegato B.4)

e del sopralluogo eseguito in data 10/10/2025, si rileva quanto segue.

L'immobile oggetto di pignoramento **risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capoterra** come segue:

Foglio 5, Particella 441 – Categoria C/1 – Classe 1 – Rendita catastale € 1.310,56 – Indirizzo: Via Sicilia n. 3, piano terra.



Non risultano fabbricati non accatastati, né unità immobiliari identificate d'ufficio ("immobili fantasma") insistenti sul medesimo lotto.

Tuttavia, dal confronto tra la **planimetria catastale depositata** e lo **stato dei luoghi rilevato**, si evidenzia una **difformità interna**: in particolare, **non risulta presente il tramezzo divisorio** che, secondo la planimetria catastale, separa l'ambiente principale dal locale adibito a deposito.

La suddetta difformità **non altera la sagoma complessiva dell'unità immobiliare, non modifica la destinazione d'uso e non incide sull'identificazione catastale**, che rimane univoca e coerente con i dati ufficiali.

Pertanto:

- **non è necessario procedere ad accatastamento ex novo;**
- **è consigliabile**, qualora l'immobile dovesse essere oggetto di trasferimento o regolarizzazione, **presentare una variazione catastale di aggiornamento planimetrico (DOCFA)** per allineare lo stato dei luoghi alla situazione reale.

Si conclude che **non si è reso necessario procedere ad accatastamento o variazione**, ma si segnala **una difformità planimetrica di natura interna e non sostanziale, sanabile mediante pratica DOCFA di aggiornamento planimetrico.**

QUESITO N° 5

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.



a) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

In base agli Strumenti Urbanistici vigenti del Comune di Capoterra (CA), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade in **zona omogenea B – "Completamento residenziale"**, e più precisamente nella **sottozona B1 – "Completamento residenziale consolidato"**, come individuata dal vigente **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** (allegato C.2).

Le **zone B** comprendono gli ambiti già parzialmente edificati, con presenza di infrastrutture e servizi, e sono disciplinate dagli artt. 10 e 11 del PUC.

In particolare, la sottozona **B1** deriva dalla zonizzazione originariamente prevista dal Programma di Fabbricazione e dal successivo Piano Regolatore Generale vigente nel periodo 1983-1987, successivamente decaduto.

b) Conformità edilizia e documentazione amministrativa

A seguito di **richiesta di accesso agli atti amministrativi** presentata in data 30/09/2025 (Prot. n. 34776/2025 del 01/10/2025), presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capoterra (CA), in data 14/10/2025 è stata acquisita la documentazione edilizia relativa all'immobile in oggetto, dalla quale è stato possibile ricostruire la seguente **cronistoria amministrativa**.

c) Cronistoria edilizia e titoli abilitativi

Con **protocollo n. 3369 del 02/03/1995** (allegato B.19), il sig. [REDACTED] e residente in località S'Acqua Tomaso, presentava il **progetto di ristrutturazione con modifiche interne ed esterne del fabbricato destinato ad attività commerciale**, sito in via Sicilia n. 3 – Capoterra (CA), identificato catastalmente al Foglio 5, mappali 441 e 915 (parte), allegando i disegni del progetto (in quattro copie) (allegato B.20), la relazione tecnica (allegato B.21), il computo metrico estimativo (allegato B.22) e la dichiarazione sostitutiva di notorietà (allegato B.23) comprovante la preesistenza dell'immobile.

Nello specifico il progetto è stato redatto e sottoscritto dal geom. Francesco Boi, con studio tecnico in Cagliari, via Milano n. 27.

L'intervento aveva ad oggetto l'adeguamento del **locale commerciale alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza**, con i seguenti principali interventi:

- all'interno la **demolizione di tramezzi** per l'ampliamento dell'area deposito e la **realizzazione di un servizio igienico con antibagno**, conforme alle disposizioni della L. 9 gennaio 1989 n. 13 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- all'esterno la **modifica dell'ingresso principale** mediante **avanzamento del fronte vetrina e realizzazione di un accesso laterale con rampa** per consentire l'accesso ai disabili.

Nella **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, il sig. [REDACTED] attestava di essere proprietario dell'immobile pervenutogli per atto di donazione rogato dal Notaio Pietro Alagna in data 07/03/1985, registrato a Cagliari il 25/03/1985 al n. 4406, precisando inoltre che il fabbricato era stato **realizzato in epoca antecedente al 1950 e destinato ad uso commerciale sin dall'origine**, senza mutamenti di destinazione d'uso.

La relativa **concessione edilizia n. 353/95** veniva rilasciata in data 15/12/1995 in favore del sig. [REDACTED]



Successivamente, con **prot. n. 12638 del 17/08/1998**, il medesimo proprietario presentava **istanza di riesame della pratica** ai fini del rilascio di una **nuova concessione edilizia**, non ritirata nei termini per sopravvenuti motivi familiari (allegato B.24).

d) Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e descrizione delle tipologie di abusi riscontrati e dei costi per il conseguimento del titolo in sanatoria

La **conformità urbanistica** è definita come la corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e quanto assentito dal titolo abilitativo rilasciato dall'Ente competente in materia edilizia.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capoterra e dalla dichiarazione sostitutiva di notorietà (allegato B.23), presentata dal sig. ██████████, padre del debitore esecutato, risulta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in epoca antecedente al 1950, presumibilmente in assenza di specifico titolo abilitativo, come peraltro frequente per edificazioni di tale periodo.

Dalla documentazione trasmessa dal Comune a seguito dell'istanza di accesso agli atti si evince la presenza di tavole grafiche, a firma del geom. Francesco Boi, allegate alla richiesta di ristrutturazione interna ed esterna del fabbricato, recanti lo "stato di fatto" e lo "stato di progetto" dell'immobile.

Poiché non risultano altri elaborati progettuali antecedenti, **lo "stato di fatto" rappresentato nelle suddette tavole costituisce il principale riferimento grafico di confronto con lo stato attuale rilevato durante il sopralluogo peritale.**

Dal confronto tra lo stato di fatto emerso dal sopralluogo e la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale, si rileva quanto segue:

1. È stata effettivamente realizzata la porta di accesso al cortile di pertinenza del locale commerciale, come indicato nell'elaborato grafico (allegato B.20), con la realizzazione di una rampa in cemento grezzo atta a compensare la differenza di quota tra il piano del locale e il cortile, posto a quota inferiore.
2. Il cancello di accesso al cortile di pertinenza, prospiciente via Sicilia, risulta spostato rispetto alla posizione originaria, avvicinandosi al fabbricato con civico n. 1. Tale spostamento determina oggi una condizione di fatto in cui l'accesso alla porzione esclusiva di cortile avviene attraversando una più ampia area cortilizia comune, configurando di fatto una servitù di passaggio a favore del fabbricato in esame.
3. È stato realizzato un piccolo setto murario in cartongesso, in posizione differente rispetto a quanto previsto nello stato di progetto, destinato a delimitare il disimpegno di accesso; il manufatto risulta finito solo sul lato interno verso il vano principale ed è facilmente amovibile.
4. È stato inoltre realizzato un secondo setto in cartongesso a chiusura del varco di collegamento tra due ambienti commerciali contigui. Anche in questo caso il manufatto è di tipo leggero, finito solo sul lato verso il vano principale e agevolmente rimovibile.

In sintesi, **le modifiche rilevate rispetto al progetto assentito con concessione edilizia n. 353/95 del 15/12/1995 risultano di modesta entità, riconducibili a opere interne non strutturali e facilmente reversibili, non incidenti sulla sagoma o sulla volumetria complessiva del fabbricato.**



Tali opere possono essere **sanate mediante presentazione di istanza di accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in quanto conformi sia alla disciplina urbanistica vigente al momento della realizzazione sia a quella attualmente in vigore.

Tenuto conto della tipologia e della modesta consistenza delle opere, **il costo stimato per la regolarizzazione edilizia** può essere così indicativamente quantificato:

COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA	
DESCRIZIONE	COSTI
PARCELLA PROFESSIONISTA PER PREDISPOSIZIONE PRATICA IN SANATORIA (compresi oneri)	2.500,00 €
SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNARIA	500,00 €
TOTALE	3.000,00 €

Tabella 3 – Prospetto riepilogativo dei costi per il conseguimento del titolo in sanatoria

Istanze di condono e dichiarazione di agibilità

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Capoterra **non risultano istanze di condono edilizio** presentate ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 o n. 326/2003 e anche **la dichiarazione di agibilità non è presente agli atti.**

QUESITO N° 6

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.

In considerazione delle caratteristiche costruttive e distributive del fabbricato non risulta conveniente dividere l'immobile in oggetto in uno o più lotti.

Si ritiene pertanto che l'immobile in oggetto non sia frazionabile.

QUESITO N° 7

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.



L'immobile oggetto di pignoramento risulta pignorato per intero e non pro quota in capo al debitore esecutato, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] attualmente titolare del diritto di piena proprietà dei beni immobili in oggetto per una quota pari a 1/1. **Si ritiene pertanto che l'immobile in oggetto non siano divisibili in natura.**

QUESITO N° 8

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).

Dal sopralluogo effettuato in data **10/10/2025**, la sottoscritta C.T.U. ha accertato che l'immobile oggetto di pignoramento risulta **occupato da terzi** e, nello specifico, dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] operante nel settore del commercio di materiali edili e termoidraulici.

In data **30/09/2025** è stata presentata apposita istanza (allegato A.2), indirizzata al **Dirigente dell'Ufficio del Registro degli Atti Privati – Direzione Provinciale di Cagliari**, finalizzata a verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati e/o di comunicazioni alla locale Autorità di Pubblica Sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito nella L. 18 maggio 1978 n. 191, relativi all'immobile pignorato.

L'istanza è stata protocollata in data **02/10/2025** al n. **429400**.

La **Direzione Provinciale di Cagliari** ha riscontrato la richiesta con nota del **31/10/2025** (allegato B.6), comunicando che, in relazione all'immobile oggetto di pignoramento, risulta **registrato il contratto di locazione n. 2887 – serie 3T**, stipulato in data **27/04/2019** e registrato il **04/06/2019**, avente ad oggetto un immobile sito nel Comune di Capoterra, i cui dati catastali coincidono con quelli del bene in esame. Alla comunicazione sono state allegate **copia del contratto registrato e copia dell'RLI Telematico**.

Il contratto, ad uso commerciale e con opzione per il regime fiscale della **cedolare secca**, è stato stipulato tra:



- **Locatore:** sig. [REDACTED] e residente in Uta, loc. [REDACTED];
- **Conduttore:** sig. [REDACTED] residente in Capoterra, [REDACTED].

Ai sensi dell'art. 1 del contratto, il locatore concede in locazione al conduttore l'immobile oggetto di pignoramento per la durata di **anni 6**, decorrenti dal 27/04/2019, con tacito rinnovo per un ulteriore sessennio in mancanza di disdetta da comunicarsi con lettera raccomandata almeno **tre mesi prima della scadenza**.

Il **canone di locazione** (art. 3) è stabilito in **€ 550,00 mensili**, da corrispondersi entro il primo di ogni mese.

Il **termine contrattuale** è venuto a scadenza in data **27/04/2025**, mentre l'**atto di pignoramento** è stato trascritto in data **05/04/2024**.

Non risulta agli atti la stipula di un nuovo contratto né comunicazioni di proroga o rinnovo. Alla data del sopralluogo, il conduttore **occupa ancora l'immobile**, continuando presumibilmente a versare il canone di locazione pattuito.

Il canone di locazione pari a € 550,00 mensili può considerarsi congruo rispetto ai valori medi di mercato per immobili analoghi ad uso commerciale nel Comune di Capoterra, zona Via Sicilia.

In base ai dati rilevati dalla **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** per il **primo semestre del 2025**, relativi agli immobili a destinazione commerciale situati in **fascia centrale (zona B1)**, si registrano i seguenti valori di riferimento (fonte: **Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare**):

- **Provincia:** Cagliari
- **Comune:** Capoterra
- **Zona/Fascia:** Centrale / Centro storico
- **Codice di zona:** B1
- **Microzona catastale:** n. 1
- **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili
- **Destinazione:** Commerciale

Valori di locazione O.M.I. (€/mq/mese):

- Magazzini: da € 3,80/mq a € 5,50/mq
- Negozi: da € 5,50/mq a € 8,20/mq

Pertanto, ai fini della procedura esecutiva, **l'immobile risulta attualmente occupato da un soggetto terzo in forza di un contratto di locazione regolarmente registrato**, stipulato in data 27/04/2019, e quindi valido e opponibile alla procedura sino alla sua naturale scadenza (27/04/2025).

Decorso tale termine, e in assenza di rinnovo o nuova registrazione del contratto, l'immobile potrà essere considerato libero e disponibile ai fini del decreto di trasferimento.



QUESITO N° 9

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

Niente da segnalare.

QUESITO N° 10

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

A seguito delle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Capoterra, l'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari (Catasto e Conservatoria RR.II.), e sulla base della documentazione urbanistica e catastale acquisita (allegati B.1 – B.6), **non risultano gravare sull'immobile vincoli di natura storico-artistica, paesaggistica, ambientale o alberghiera**, né risultano **limitazioni di inalienabilità o di indivisibilità** ai sensi delle normative vigenti (D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche).

L'immobile **non risulta inserito in alcun elenco di beni tutelati** ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*), né ricade all'interno di zone soggette a vincolo paesaggistico ex art. 136 del medesimo decreto.

Non risultano inoltre vincoli di tipo **alberghiero o convenzionale** ai sensi della L. 17 maggio 1983, n. 217, né convenzioni urbanistiche che impongano limiti alla libera circolazione del bene o alla sua commerciabilità.

Pertanto, **allo stato delle verifiche eseguite, l'immobile risulta privo di vincoli di inalienabilità o indivisibilità** e può ritenersi **liberamente trasferibile** ai fini della procedura esecutiva.

QUESITO N° 11

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.

A seguito delle verifiche effettuate presso:

- l'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari (Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- l'Ufficio Patrimonio e Demanio del Comune di Capoterra;
- l'Ufficio Regionale per gli Usi Civici della Regione Autonoma della Sardegna;



non sono emerse iscrizioni, annotazioni o vincoli che indichino la presenza di **censi, livelli, enfiteusi** o **usi civici** gravanti sui beni pignorati, né risultano precedenti **atti di affrancazione** relativi a tali istituti giuridici.

Dalla documentazione ipotecaria e catastale in atti (allegati B.1 – B.6), risulta che il diritto del debitore pignorato sull'immobile è piena **proprietà libera da pesi e oneri reali** di natura demaniale. Pertanto, allo stato delle indagini, si conclude che **i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello, enfiteusi o uso civico**, né vi è traccia di titoli di affrancazione e il diritto reale vantato dal debitore deve ritenersi **di piena e libera proprietà**.

QUESITO N° 12

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.

Criterio di stima adottato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo della valutazione e dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare.

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" dell'immobile in oggetto, ovvero definire quel valore più probabile per l'immobile, che in regime di ordinarietà, assume in condizioni di libero mercato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il "**metodo sintetico-comparativo di stima**" denominato "**a valore di mercato**".

Questo metodo consente di individuare e determinare il più probabile valore dell'immobile sulla base di un'indagine di mercato svolta nel comune su cui insiste l'immobile stesso.

Nello specifico, il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto, grado d'utilità, stato di manutenzione, etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota. Per la scelta degli immobili da comparare occorre individuare prioritariamente un "mercato omogeneo", ossia una zona all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben specifici.

Una volta individuati gli immobili di confronto all'interno del mercato omogeneo, si devono considerare i parametri qualificanti l'immobile in questione e che consentono il confronto con gli altri simili.

Il parametro di confronto e riferimento adottato per tale metodo di stima, è il **prezzo per metro quadro di superficie commerciale espresso in €/mq**.

Pertanto, il metodo sintetico-comparativo consente di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, dello stato di manutenzione e della localizzazione nel contesto urbano di Capoterra.



Calcolo della superficie commerciale

Nel prospetto che segue si riassume il calcolo della superficie commerciale degli immobili oggetto di pignoramento è data dal prodotto della superficie lorda per un coefficiente di ragguglio:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
COD.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
A	LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	126,90	1	126,90
B	CORTILE SCOPERTO DI PERTINENZA	48,68	0,1 FINO ALLA QUOTA DI (A) + 2% PER LA QUOTA ECCEDENTE (A)	4,68
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				131,58

Pertanto, la superficie commerciale complessiva, espressa in mq, attribuibile all'immobile in oggetto è pari a:

$$S_c = 131,58 \text{ mq}$$

Si precisa che per il **calcolo delle superfici commerciali** si è fatto riferimento al D.P.R. n.138/98 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96", Allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", le quali stabiliscono di utilizzare i **coefficienti di ragguglio** riportati nello schema precedente.

Nello specifico, la superficie commerciale (vani principali e accessori diretti) è stata computata nella misura del 100% della superficie lorda, mentre la superficie esterna scoperta (cortile di pertinenza) nella misura del 10%, fino al concorrere della superficie abitativa e del 2% per la superficie eccedente detto limite.

Determinazione del valore unitario

Viste le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, si è proceduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in cui ricade il lotto di terreno e il fabbricato in oggetto, al fine di poter fare una stima comparativa con altri immobili, per la valutazione di un congruo prezzo unitario di mercato. È stata portata avanti una minuziosa ricerca, volta a trovare immobili in vendita, aventi caratteristiche simili a quello in esame.

Per il suddetto immobile la sottoscritta C.T.U. si è avvalsa dei dati riportati nel bollettino emesso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Capoterra (CA), aggiornato al primo semestre del 2025 e dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricade l'immobile, con l'obiettivo di reperire immobili aventi caratteristiche simili per distribuzione degli spazi, tipologia costruttiva, materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto, grado d'utilità e stato di manutenzione.

Date le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento (locale commerciale al piano terra con cortile di pertinenza) sono stati reperiti immobili ricadenti all'interno del comune di Capoterra.



Fonti:

1. Agenzia del Territorio_Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Provincia: Cagliari; Comune: Capoterra; Fascia/Zona: Centrale / Centro storico; Codice di Zona: B₁; Microzona catastale n° 1; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Commerciale
Valore unitario di mercato per magazzini compreso tra 750,00 €/mq e € 1.100,00 €/mq
Valore unitario di mercato per negozi compreso tra 1000,00 €/mq e € 1.500,00 €/mq

2. Agenzie immobiliari della zona

Immobile n° 1

Ubicazione: Via Vittorio Emanuele – Capoterra (CA)

Stato di conservazione: Discreto

Caratteristiche: Locale commerciale al piano terra con ampie vetrine su strada di superficie di circa 65 mq con antibagno e bagno e, al piano seminterrato, accessibile con ingresso carrabile, magazzino sottostante di circa 70 mq per operazioni di carico e scarico.

Superficie commerciale: 80 mq

Valore complessivo dell'immobile (€): 85.000 €

Valore unitario dell'immobile (€/mq): 1.062,50 €/mq

Agenzia: Oikade.it

Immobile n° 2

Ubicazione: Via Roma – Capoterra (CA)

Stato di conservazione: Sufficiente

Caratteristiche: Locale commerciale al piano terra con ampie vetrine su strada con antibagno e un locale deposito.

Superficie commerciale: 125,00 mq

Valore complessivo dell'immobile (€): 100.000,00 €

Valore unitario dell'immobile (€/mq): 800,00 €/mq

Agenzia: Gabetti Franchising Capoterra

Immobile n° 3

Ubicazione: Via Lampedusa – Capoterra (CA)

Stato di conservazione: Discreto

Caratteristiche: Locale commerciale al piano terra con retro e un bagno e vetrina su piazza con parcheggio/garage comune.

Superficie commerciale: 50 mq

Valore complessivo dell'immobile (€): 75.000,00 €

Valore unitario dell'immobile (€/mq): 1.500,00 €/mq

Agenzia: Nessuno (privato)

Immobile n° 4

Ubicazione: Via Satta – Capoterra (CA)

Stato di conservazione: Sufficiente



Caratteristiche: Locale commerciale al piano terra dotato di due ampie vetrine fronte strada e finestre che lo rendono luminoso.

Superficie commerciale: 80 mq

Valore complessivo dell'immobile (€): 65.000,00 €

Valore unitario dell'immobile (€/mq): 812,50 €/mq

Agenzia: Costa Sarda Servizi Immobiliari – Via Cagliari, 85 - Capoterra

Immobile n° 5

Ubicazione: Via Cagliari – Capoterra (CA)

Stato di conservazione: Discreto

Caratteristiche: Locale commerciale disposto su un unico livello e composto da sala open space con vetrina e da un bagno.

Superficie commerciale: 31,00 mq

Valore complessivo dell'immobile (€): 43.000,00 €

Valore unitario dell'immobile (€/mq): 1.387,10 €/mq

Agenzia: Gabetti Capoterra – Piazza Brigata Sassari, 6 - Capoterra

Valore unitario di mercato agenzie immobiliari compreso tra € 800,00 e € 1.500,00 €/mq

Pertanto, a seguito di indagini effettuate e sopra descritte, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il **valore unitario più attendibile**, calcolato al mq, attribuibile all'immobile in oggetto, nell'attuale stato di conservazione e manutenzione, è pari a:

$$V_u = 1.150,00 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario medio così determinato risulta coerente con le quotazioni OMI aggiornate al primo semestre 2025 per la microzona B1 di Capoterra e con i valori di mercato raccolti presso agenzie immobiliari locali.

A questo punto, la valutazione dell'immobile è di seguito determinata.

Determinazione del valore di mercato (V_m)

Tenendo conto che la stima del valore di mercato per comparazione diretta è data dalla formula:

$$V_m = S_c \times V_u$$

dove:

- V_m indica il valore di mercato del bene oggetto di stima;
- S_c indica la superficie commerciale del bene oggetto di stima;
- V_u indica il valore unitario più attendibile.

Pertanto il valore di mercato V_m che può essere attribuito all'immobile in oggetto è pari a:

$$V_m = S_c \times V_u = 131,58 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} = 151.317,00 \text{ €}$$



Considerate le difformità edilizie riscontrate e gli oneri di regolarizzazione stimati in € 3.000,00, il valore rettificato del bene risulta pari a € 148.317,00, che, arrotondato per difetto, si assume in € **148.000,00 (Euro centoquarantottomila/00)**.

Il valore così determinato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile alla data della presente perizia, in condizioni di libera contrattazione tra parti consapevoli, tenuto conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche costruttive e del contesto urbano di riferimento.

QUESITO N° 13

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.

Relativamente all'immobile, non essendo vigente un regime di condominio nel fabbricato cui esso appartiene, la sottoscritta **non ha rilevato su di esso spese** di cui al quesito in oggetto.

5. PROSPETTO RIEPILOGATIVO E DESCRITTIVO

La sottoscritta C.T.U., Dott. Ing. Fiammetta Sau, avendo assolto il mandato affidatole dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Silvia Cocco, ritiene in conclusione di poter asserire che il valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento possa consistere nella cifra di € 148.000,00 (Euro centoquarantottomila,00).

La sottoscritta C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa della relativa documentazione allegata, rimanendo in ogni modo a disposizione per ulteriori chiarimenti eventualmente ritenuti necessari.

Cagliari, 2 novembre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Fiammetta Sau

