

CTU

Dott. Ing. Caterina Cocco

Via Federico Confalonieri, 5 - 09047 Selargius (Ca)

P.IVA 03962320929

CF: CCCCNRN79D70B354U

Cell. 3402374302

e-mail: cat.cocco@tiscali.it

pec: caterina.cocco@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI R. E. n. 685/209

GIUDICE ESECUZIONI IMMOBILIARI – DOTT.SSA VALENTINA FRONGIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Indice:

1. Premessa	pag. 3
2. Definizione dell'incarico	pag. 3
3. Descrizione delle operazioni peritali	pag. 6
4. Risposta ai quesiti peritali	pag. 6
4.1. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 6
4.2. Conformità descrizione nell'atto di pignoramento	pag. 10
4.3. Aggiornamenti catastali	pag. 10
4.4. Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico/edilizia	pag. 11
4.5. Stato dell'immobile (possessione del bene)	pag. 12
4.6. Caso di separazione o divorzio degli esecutati	pag. 13
4.7. Vincoli sul bene pignorato	pag. 13
4.8. Censi, livelli o usi civici	pag. 13
4.9. Valore dell'immobile pignorato	pag. 13
4.10. Informazioni su spese fisse, straordinarie e condominiali	pag. 14
5. Conclusioni	pag. 14
Distinta pagine e allegati	pag. 15
Allegato A – Documentazione fotografica	pag. 16
Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria	pag. 21
Allegato C – Documentazione del Comune di Dolianova (SU)	pag. 35
Allegato D – Verbale di inizio lavori	pag. 42
Allegato E – Ricevute pec	pag. 45



1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Caterina Cocco, nata a Cagliari il 30/04/1979, residente a Selargius con studio professionale a Selargius in via Federico Confalonieri n. 5, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al N° 6314, nonché all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Flaminia Ielo, in data 16/04/2024, ed in data 22/04/2024 prestava giuramento secondo la formula di rito e accettava l'incarico di procedere alla consulenza tecnica di cui all'Esecuzione Immobiliare in epigrafe.

La data di inizio delle operazioni peritali è stata il giorno 15/01/2026 alle ore 08:45 presso i luoghi di cui al ricorso.

2. DEFINIZIONE DELL'INCARICO

“Dispone consulenza tecnica sui seguenti quesiti:

- 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.;

2) 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;

3) 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;

4) 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;

5) 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);

6) ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

7) indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

8) 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;

9) 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;

10) 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;



3. DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

L'accesso all'immobile è avvenuto il giorno 15/01/2026, previo accordo telefonico con l'IVG e invio di lettera tramite pec in cui comunicavo la data e l'orario dell'inizio delle operazioni peritali.

L'accesso è avvenuto grazie ad una condomina del complesso in cui ricade il lotto in esame, che si è resa disponibile perché l'avvio delle operazioni peritali è più volte stato annullato per l'impossibilità di accedere ai luoghi oggetto di perizia.

Il giorno stabilito per il sopralluogo la sottoscritta C.T.U., presso i luoghi di cui al ricorso, sito a Dolianova nella località Santa Lucia, viale Italia, procedeva al formale inizio della procedura peritale alla presenza della Sig.ra _____ condomina del complesso, e del delegato custode.

In tale occasione veniva informata la parte presente sull'oggetto e sulle motivazioni della consulenza tecnica relativa all'Esecuzione Immobiliare e, inoltre, veniva data lettura dei quesiti peritali.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a visionare il terreno, a verificarne lo stato e l'eventuale presenza di corpi di fabbrica abusivi al fine di rispondere in maniera compiuta ai quesiti peritali.

Contestualmente veniva raccolta documentazione fotografica e grafica dei luoghi.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le opportune ricerche relative alla situazione urbanistica e amministrativa presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dolianova (SU), e catastale dell'unità immobiliare presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari.

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda all'Allegato A – Documentazione fotografica, l'Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria e l'Allegato C – Documentazione del Comune di Dolianova (SU).

4. RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

4.1. 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..

I documenti presenti all'interno del fascicolo hanno fornito elementi utili all'individuazione del bene. Agli atti non risulta allegato il certificato notarile ma risultano altresì allegati i certificati relativi alle iscrizioni e trascrizioni relative al bene in esame.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Terreno in Comune di Dolianova, Località Santa Lucia Viale Italia, della superficie catastale di mq. 270, distinto nel catasto terreni del Comune di Dolianova al Foglio 35, mappale 1056

sede in Sestu (Ca)

Diritto di: Proprietà per 1/1.

- Atto di divisione in data 27/04/1983 rep. n. 1607/504 per atto del Notaio Ercole Bartoli

Trascritto a Cagliari il 19/05/1983, cas. N. 10801, art. n. 8958

- Atto di successione: n. di repertorio 91/1187 del 31/05/2006



di XXXXXXXXXX eceduto il XXXXXXXXXX
 registrato a Cagliari il 30/03/1994
 a favore di XXXXXXXXXX, nato a Cagliari il XXXXXXXXXX CF. XXXXXXXXXX

per il diritto di proprietà per la quota di 10/20
 e di XXXXXXXXXX nata a Cagliari il XXXXXXXXXX, CF. XXXXXXXXXX

per il diritto di proprietà per la quota di 10/20
 contro XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX, CF. XXXXXXXXXX

per il diritto di proprietà per la quota di 10/10

- Atto di divisione: da parte del notaio Vacca Roberto di Cagliari

n. rep. 174853 in data 19/12/2005, reg. part. N. 8958 del 19/05/1983

a favore di XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX, CF. XXXXXXXXXX

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1
 contro:

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/27, per il diritto di usufrutto per la quota di 2/27

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/27, per il diritto di usufrutto per la quota di 2/27

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/27, per il diritto di usufrutto per la quota di 2/27

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/27, per il diritto di usufrutto per la quota di 2/27

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/27, per il diritto di usufrutto per la quota di 2/27

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/27, per il diritto di usufrutto per la quota di 2/27

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/27, per il diritto di usufrutto per la quota di 2/27

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/27, per il diritto di usufrutto per la quota di 2/27

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/27, per il diritto di usufrutto per la quota di 2/27

per il diritto di usufrutto per la quota di 9/27 in regime di bene personale.



Nella sez. D (ulteriori informazioni) del certificato relativo all'ispezione effettuata presso l'agenzia del territorio, ufficio provinciale di Cagliari, riporta le seguenti informazioni:

“con il titolo depositato è stato rettificato l'atto a rogito del dott. Ercole Bartoli, notaio in Dolianova, in data 27 aprile 1983, rep. n. 1607, racc. n. 504, registrato a Cagliari il 17 maggio 1983 al n. 07270e pubblicato presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari il 19 maggio 1983, cas. N. 10801, art. 8958, in quanto, per mero errore materiale, nell'atto succitato veniva omessa l'indicazione, tra i beni immobili assegnati al sig. _____, del seguente immobile situato in comune di Dolianova, località santa lucia e precisamente, fabbricato rurale censito in catasto al fg 35 mapp. 527 di are 1.85. pertanto la quota attribuita la sig. _____ edetto, è costituita da immobili in comune di Dolianova e precisamente: porzione di area in località santa lucia distinto in catasto al fg. 35 mapp. 1056 di are 2.50, confinante con proprietà _____, strada privata e proprietà eredi _____ e altri, comprensiva della quota di comproprietà dal mapp. 1058 di are 1.53 da adibirsi a strada privata, derivante dal mapp.362 di originarie are 10.43, fabbricato rurale censito in catasto al fg. 35 mapp. 327 di are 1.85.”

- Atto di compravendita in data 21/07/2006 rep. n. 42566/15635 per atto del Notaio Clarkson Massimo

A favore di _____ per il diritto di proprietà per la quota di 2/6,
 contro _____ nato a Cagliari il _____
 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6
 e di _____
 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Verbale di pignoramento immobili, nota di trascrizione reg. gen. 38895, reg. part. 27319

Data di presentazione 02/12/2009

A favore di _____ ic per la quota di 1/1
 Contro _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

Visure e planimetrie catastali:

Documenti assenti, come visure catastali e mappe sono state reperite presso gli uffici del Territorio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cagliari.



Stato civile:

Il certificato di residenza, il certificato di famiglia e l'atto di matrimonio dell'esecutato sono stati reperiti presso l'ufficio dell'anagrafe del comune di Sestu (Ca).

Le indagini effettuate hanno prodotto una serie di documenti che vengono completamente riportati all'interno dell'Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria e l'Allegato C – Documentazione del Comune di Sestu (Ca).

4.2. Accerti la conformista tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevamento 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.

I dati riportati nei documenti del pignoramento sono:

Lotto) Terreno in Comune di Dolianova, Località Santa Lucia Viale Italia, della superficie catastale di mq. 270, distinto nel catasto terreni del Comune di Dolianova al Foglio 35, mappale 1056.

I dati presenti hanno consentito l'individuazione del terreno, grazie anche alla sovrapposizione delle carte ortofoto e catastali.

L'accesso al lotto avviene da un cancello carrabile in viale Italia, che risulta essere una traversa di via Cagliari, strada principale di accesso al paese dalla S.P. 387.

Si trova in una zona ben servita dagli esercizi commerciali di vario genere.

Fare riferimento agli allegati:

Allegato B: Documentazione catastale e ipotecaria

4.3. 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.

Lotto) Terreno in Comune di Dolianova, Località Santa Lucia Viale Italia, della superficie catastale di mq. 270, distinto nel catasto terreni del Comune di Dolianova al Foglio 35, mappale 1056.

Proprietà _____), sede in Sestu (Ca). Diritto di: Proprietà per 1/1.

I dati riportati in pignoramento sono rispondenti a quelli attuali.

Il lotto in esame è un terreno inedito della superficie catastale pari a 270 mq, confinante con i mappali 527, 1058, 362 e 3066.

Risulta incolto e parzialmente occupato da una copertura metallica aperta su tre lati.

Fare riferimento agli allegati:

Allegato A: Documentazione fotografica;

Allegato B: Documentazione catastale e ipotecaria.

4.4. *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.

Dal punto di vista urbanistico, nel PUC di Dolianova, e del Certificato di destinazione urbanistica, presente all'interno del fascicolo e ancora in corso di validità, il terreno si trova in Località Santa Lucia Viale Italia ed è inserito nella zona B, sottozona B1, di completamento urbano.

Risulta pertanto edificabile.

In base alle norme di attuazione del PUC del comune di Dolianova la zona dove ricade il terreno, sottozona B1 di completamento urbano, ha un indice fondiario 3 mc/mq.

Con l'attuazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e/o piani di lottizzazione di iniziativa privata, estesi almeno all'intero isolato o parte di esso purché non inferiore ai 5000 mq, sono permessi indici di fabbricabilità fondiaria sino a 5 mc/mq.

Fare riferimento agli allegati:

Allegato B: Documentazione catastale e ipotecaria;

Allegato C: Documentazione del Comune di Dolianova (SU);

4.5. *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).*



Il bene oggetto di causa risulta libero e inutilizzato.

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

Il caso non ricorre.

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

Sui beni pignorati non sussistono vincoli come si evince dal CDU.

4.8. 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.

Il diritto sul bene del debitore deriva da proprietà, come in riferimento alle visure catastali e alle trascrizioni.

4.9. 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.

Lotto) Terreno in Comune di Dolianova, Località Santa Lucia Viale Italia, della superficie catastale di mq. 270, distinto nel catasto terreni del Comune di Dolianova al Foglio 35, mappale 1056.

La superficie catastale è di 270 mq



Per la definizione e l'individuazione del più probabile valore di mercato verrà utilizzato il metodo della stima sintetica con il metodo comparativo considerando le quotazioni immobiliari della zona che prende in esame immobili aventi caratteristiche simili per ubicazione, destinazione urbanistica, conformazione e potenzialità edificatoria:

Da tutto quanto desunto, si stabilisce un valore complessivo pari a:

$$270,00 \text{ mq} \times 180,00 \text{ €/mq} = \underline{48.600,00 \text{ €}}$$

Da quanto esposto si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene sottoposto ad Esecuzione Immobiliare risulta pari a: € 48.600,00 (euro quarantottomilaseicento/00)

4.10. 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 ai bene pignorato.

Non risulta costituito il condominio.

Per quanto noto alla scrivente non sono stabilite spese fisse di gestione e manutenzione, non sono state deliberate spese straordinarie.

5. CONCLUSIONI

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Ill.ma Giudice, la sottoscritta Dott. Ing. Caterina Cocco rassegna la presente relazione corredata degli allegati, rimane in ogni modo a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che saranno eventualmente ritenuti necessari.

Selargius, 05 Marzo 2026

il C.T.U.

Dott. Ing. Caterina Cocco



DISTINTA PAGINE E ALLEGATI

Questa relazione è costituita da 15 pagine in formato A4, compresa la presente.

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE

Allegato A – Documentazione fotografica

Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria

Allegato C – Documentazione del Comune di Dolianova (SU)

Allegato D – Verbale di inizio lavori

Allegato E – Ricevute pec

Selargius, 05 Marzo 2026

il C.T.U.

Dott. Ing. Caterina Cocco

