

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO UNICO ESECUZIONI E PROTESTI

**RELAZIONE DI PERIZIA
E DI STIMA**

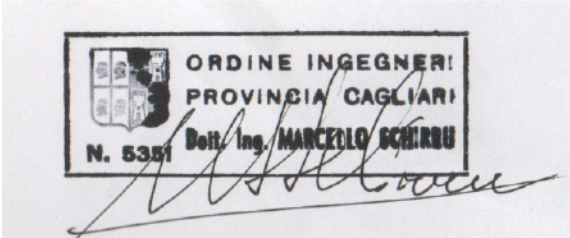
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 26/2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.^{SSA} Silvia Cocco

[REDACTED]

Quartu Sant'Elena (CA), 3 ottobre 2025

Esperto Estimatore (CTU)
Ing. Marcello Schirru



TRIBUNALE DI

CAGLIARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo	Decreto ingiuntivo		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	158.362,49
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	2342	1666	di data 28/01/2025
Atti opponibili?	no	Qu ali?	NESSUNO
	Data di notifica (497 c.p.c.)		15/01/2025
	Data consegna Creditore procedente (557 c.p.c.)		15/01/2025
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		29/01/2025
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 parte del legale	5 si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v.	17/02/2025
#VALORE!	(497;567 c.p.c.)		
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		17/02/2025
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	2
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			0
N. estratto/i catastale/i depositato/i			0
Individuazione beni pignorati	2		
	Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			no
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nome		(si/no)
			no
Annotazione altri pignoramenti	Nome		
	NESSUNO		



Ing. MARCELLO SCHIRRU
via Saverio Mercadante n. 4
09045 - Quartu Sant'Elena (CA)
3404931097 – marcello.schirru2@ingpec.eu

PREMESSA

Con il Decreto di Nomina del Giudice¹ per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, la Dott.^{ssa} Silvia Cocco, del 20/03/2025, conferisce al sottoscritto, Ing. Marcello Schirru, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 5351, di seguito denominato Consulente, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio e Perito Estimatore/CTU nell'ambito della Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 26/2025, depositata presso lo stesso Tribunale. Il Consulente accetta formalmente l'incarico mediante la sottoscrizione del Verbale di Giuramento².

Le parti in causa nella suddetta procedura sono le seguenti:

[REDACTED]

Nell'Atto di Pignoramento del 27/11/2024³, è presente la descrizione dei beni oggetto della Procedura:

[REDACTED]

L'Atto di Pignoramento riporta le variazioni catastali subite nel tempo dai due beni.

Il Decreto di Nomina del Perito Estimatore ex art. 569 c.p.c., fissa l'udienza di comparizione delle parti in data del 14/10/2025, ore 10:30, presso il Tribunale di Cagliari, Stanza n. 79 (Piano II, ala nuova).

¹ Agli atti.

² Agli atti.

³ Atto di Pignoramento notificato in data 28.01.2025. Il documento è agli atti.



FASI DELL'INCARICO

- 20 aprile 2025
Verbale di Nomina da parte del Giudice per le Esecuzioni, Dott.^{ssa} Silvia Cocco.
- 2 maggio 2025
Inizio delle operazioni peritali, mediante sincronizzazione ed esame della documentazione agli atti (di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.); si evince la presenza dell'Estratto di Mappa Catastale e del Certificato Ultraventennale⁴ redatto dal Notaio Dott. Maurizio Lunetta, con studio in San Giuseppe Jato (PA). Il documento è firmato digitalmente, ma non reca la data.
- 18 giugno 2025
Il DEBITORE contatta, spontaneamente e per via telefonica, il CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO, con il quale prende accordi per la consegna dell'*Informativa per i Debitori* e dell'*Avviso di Sopralluogo*.
- 9 luglio 2025
Il CONSULENTE contatta, via PEC, [REDACTED] affinché si verifichi la presenza dei documenti tecnici e concessori riguardanti i beni oggetto della procedura⁵.
- 11 luglio 2025
L'Ufficio Tecnico [REDACTED] conferma la presenza di documenti tecnici e concessori riguardanti l'immobile ed invita il CONSULENTE a corrispondere i diritti di Segreteria per il ritiro⁶.
- 15 luglio 2025
L'Ufficio Tecnico [REDACTED] invia a mezzo PEC la documentazione tecnica e concessoria richiesta⁷.
- 17 luglio 2025
Sopralluogo presso i beni oggetto della procedura. Al termine delle operazioni peritali, il CONSULENTE redige il *Verbale di Sopralluogo*⁸: il documento è sottoscritto dallo stesso perito e dal DEBITORE.
- 21 luglio 2025
Constatata l'incompletezza della documentazione tecnica e concessoria, l'Ufficio Tecnico [REDACTED] integra, via PEC, gli elaborati necessari, su richiesta del CONSULENTE⁹.
- 21 luglio 2025
Il Consulente richiede le *Visure Catastali Storiche per Immobile* e l'*Estratto di Mappa Catastale* aggiornati, relativi ai beni pignorati, attraverso la piattaforma informatica SISTER dell'Agenzia del Territorio¹⁰.
- 25 luglio 2025
L'Ufficio Tecnico [REDACTED] invia a mezzo PEC il *Certificato di Destinazione Urbanistica* per il Bene 2: terreno agricolo annesso all'abitazione del DEBITORE¹¹;
- 23 agosto 2025
Il CONSULENTE richiede all'Ufficio Anagrafe [REDACTED] l'invio del *Certificato di Residenza e dello Stato di Famiglia* del DEBITORE¹².
- 15 settembre 2025

⁴ Agli atti.

⁵ Identificativo messaggio: opec21061.20250709124254.63895.426.1.53@pec.aruba.it

⁶ Identificativo messaggio: jpec119332.20250711094957.88406.52.1.1@pec.aruba.it

⁷ Identificativo messaggio: jpec1207.20250715132414.53662.53.1.1@pec.aruba.it

⁸ Allegato I.

⁹ Identificativi messaggi: SZLB73\$99F30F4D5C5564850D59B5618A0C7DDD@ingpec.eu;
jpec1208.20250721102801.44339.57.1.1@pec.aruba.it.

¹⁰ Allegato II.

¹¹ Allegato III. Identificativo messaggio: jpec1208.20250721102801.44339.57.1.1@pec.aruba.it

¹² Identificativo messaggio: T1NGG8\$055F5475ADB821A27307EC8B3B31F6AC@ingpec.eu



L'Ufficio Anagrafe [REDACTED] invia, a mezzo PEC, il *Certificato Contestuale di Stato Civile e di Stato di Famiglia* del DEBITORE¹³.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE PER LE ESECUZIONI

Di seguito sono riportati i quesiti posti dal Giudice per le Esecuzioni, come da *Decreto di Nomina del Perito Estimatore*. Onde agevolare la lettura e l'enunciazione delle argomentazioni, a ciascun quesito segue la relativa risposta.

QUESITO N. 1

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

L'*Informativa per i Debitori* è stata consegnata a mano in sede di sopralluogo, il giorno 17 luglio 2025, come concordato telefonicamente con il DEBITORE.

QUESITO N. 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.

A seguito della verifica sulla documentazione agli atti, si evidenzia la presenza dell'Estratto di Mappa Catastale, ma non le Visure Catastali dei beni pignorati. Il Consulente ha provveduto a richiedere entrambi copie aggiornate attraverso la piattaforma informatica SISTER dell'Agenzia del Territorio, al fine allegare alla perizia versioni recenti e legalmente valide per entrambi i documenti.

Si rileva, inoltre, il *Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari*, rilasciato dal notaio Maurizio Lunetta, con studio in San Giuseppe Jato (PA). Il documento è firmato digitalmente nel 2019, ma non reca in calce la data di emissione.

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.

Si estrapolano dal *Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari* le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

¹³ Allegato IV. Identificativo messaggio: jpec1219.20250915135140.53377.52.1.1@pec.aruba.it.



[REDACTED]

Stante la situazione descritta, non esiste la trascrizione completa delle risultanze pregiudizievoli a carico del DEBITORE, relativa all'intero e ultimo ventennio.

La comunicazione del Giudice per le Esecuzioni del 18 febbraio 2025, allegata agli atti, certifica l'esistenza di "un precedente pignoramento" e invita il CREDITORE procedente a verificare l'esito della relativa procedura, la cancellazione del pignoramento e la necessaria trascrizione. In caso contrario, si chiede la riunione delle procedure.

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.

Il Consulente ha richiesto copia dell'Estratto di Mappa Catastale e delle Visure Catastali Storiche aggiornati per entrambi gli immobili, attraverso la piattaforma informatica SISTER dell'Agenzia del Territorio, e del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno annesso alla residenza (Bene 2).

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





Descrizione del Bene 1

Il primo immobile oggetto della procedura coincide con la residenza attuale del Debitore e della sua famiglia. L'edificio colonico, del tipo isolato, sorge in posizione avanzata all'interno del predio di appartenenza, in prossimità del confine sud-orientale, lungo il quale sono ricavati i varchi d'accesso: uno carrabile; l'altro pedonale.

La residenza è suddivisa nei Piani Seminterrato e Terra, collegati attraverso una scala interna ed una rampa esterna, larga circa 2,50 m. La giacitura della residenza sfrutta il dislivello naturale del terreno, in modo da consentire l'apertura delle finestre nella parte superiore del Seminterrato e il passaggio della rampa d'accesso dal piano di campagna.

Nel piano Seminterrato, trovano spazio tre locali destinati a camere da letto ed un bagno, laddove in sede di Concessione Edilizia – D.I.A. prot. n. 5091 del 7 giugno 2010 – erano previsti locali di sgombero e di ricovero dei mezzi agricoli e la cantina.

Il Piano Terra, corrispondente all'abitazione vera e propria, ospita il soggiorno dotato di angolo cottura, la camera da letto matrimoniale ed una singola, il bagno. Dalla sala da pranzo, si accede ad un volume architettonico, adibito a studio con piccolo soppalco, sprovvisto di strumento autorizzativo. Il corpo di fabbrica, stretto e allungato, si inserisce tra la residenza vera e propria e l'edificio esterno realizzato con regolare Concessione – D.I.A. prot. n. 5091 del 7 giugno 2010 –. Tuttavia, anche questo fabbricato non rispetta le prescrizioni di progetto, per quanto concerne la forma, la disposizione e l'uso dei locali, essendo previsti, in origine, servizi igienici di supporto alle attività agricole.

In entrambi i piani, le finestre comunicano con l'esterno, assicurando il necessario ricambio di luce ed aria; nel Seminterrato, le aperture a vasistas occupano la parte alta delle pareti, in modo sfruttare le altezze libere tra il piano di campagna e il solaio. L'unica apertura a tutta altezza è il varco di accesso dalla rampa. La tecnica costruttiva adottata prevede murature portanti e solai di laterocemento. Due fronti del Piano Seminterrato sono fiancheggiati dallo scannafosso, largo circa 1,50 m, non previsto in sede di progetto originale e nelle successive modifiche.

I sistemi costruttivi della residenza e del fabbricato di ampliamento prevedono entrambi il sostegno di mura portanti, spesse circa 25 cm, a favore di solai di laterocemento; la chiusura di copertura superiore è composta da due falde inclinate, rivestite con tegole.

Entrambi i livelli dell'abitazione sono serviti da pompe di calore, installate nel soggiorno e nella camera matrimoniale del Piano Terra e in uno dei locali del Seminterrato. Entrambi i servizi igienici, al Piano Terra e nel Seminterrato, sono serviti dal lavabo, dalla doccia, dal wc e dal bidet. Un sistema di pompe sommerse assicura lo smaltimento dei reflui e delle acque meteoriche dal piano inferiore, trovandosi quest'ultimo al di sotto del livello di campagna.

Descrizione del Bene 2

La residenza del Debitore è circondata da un terreno agricolo di circa 4.000 mq con accesso dalla Strada Comunale Sant'Anna Arresi – Is Uccheddus; i rimanenti tre lati del predio confinano con le proprietà adiacenti, impedendo ulteriori varchi di comunicazione con viabilità pubbliche o private. [REDACTED]

Nonostante l'inquadramento all'interno delle Zone E, a destinazione agricola, del vigente Piano Regolatore Generale, il terreno non è oggetto di attività produttive intensive. Si rileva la presenza varie essenze arboree attorno alla residenza, lungo i confini e all'interno del predio, i quali svolgono prevalenti funzioni estetiche e di protezione dai venti. Lungo il margine meridionale del terreno, sorgono alcuni capanni provvisori per il ricovero di attrezzi e piccoli mezzi agricoli.



QUESITO N. 4

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

Gli identificativi dei beni pignorati corrispondono alla situazione reale; tuttavia il terreno - Bene 2 -, sebbene contraddistinto da dati catastali corretti, non ricade nel territorio comunale [REDACTED], come erroneamente indicato in atti, bensì [REDACTED]. Sorgendo lunga una strada esterna all'abitato, in ambito prettamente rurale, il complesso dei beni pignorati non è individuato da numeri civici.

Stante la situazione descritta, i beni ricadono nella fattispecie b) del quesito. L'incongruenza relativa al Comune di appartenenza del Bene 2 non compromette la chiara individuazione del complesso, formando quest'ultimo un'entità urbanistica indistinta con il Bene 1.

QUESITO N. 5

Proceda – prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità.

I beni oggetto della procedura sono regolarmente accatastati nei registri dell'Agenzia del Territorio.

QUESITO N. 6

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'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.

Lo strumento urbanistico vigente [REDACTED] è il Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale [REDACTED]. Come indicato nel *Certificato di Destinazione Urbanistica*¹⁵ rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune, i beni pignorati ricadono all'interno della zona E – Zone Agricole – e sono costituiti

¹⁵ Allegato III.



« dalla residenza vera e propria con indice di fabbricabilità (If) massimo 0,03 mc/mq ed altezza massima di ml 7, sia da fabbricati o complessi agricolo-produttivi che non rientrano nella densità fondiaria suddetta ma che comunque non possono superare la densità di 0,04 mc/mq »

All'interno del terreno di pertinenza, è consentita l'edificazione di fabbricati isolati o nuclei. La normativa del Piano Regolatore, tuttavia, può essere oggetto di ridiscussione, in caso di ristrutturazione agraria estesa all'intero comprensorio. Lo stesso Certificato conferma l'assenza di ordinanze di sospensione ai sensi dell'art. 18, comma 7, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Il documento evidenzia, inoltre, il mancato adeguamento del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9743-271 del 1 gennaio 1977 e al Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna n. 2266/u del 20 dicembre 1983. Si applicano, tuttavia, le norme e prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006, pubblicata sul B.U.R.A.S. n. 30 dell'8 settembre 2006 e successive modifiche.

L'Ufficio Tecnico [REDACTED] ha rilasciato i seguenti strumenti concessori o autorizzativi:

[REDACTED]

Tra i documenti tecnici depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è presente la Dichiarazione di Agibilità della residenza – Bene 1 -.

Rispetto agli strumenti concessori e autorizzativi elencati, la residenza presenta alcune difformità configurabili come abusi, per le quali non è stata presentata richiesta di sanatoria:

- Il volume architettonico di ampliamento, di cui alla Dichiarazione di Inizio Attività, prot. 5091, del 7 giugno 2010, differisce dalla situazione di progetto per forma, dislocazione e destinazione d'uso.
- Presenza di volumetria aggiuntiva fra la residenza e il fabbricato di ampliamento citato al punto precedente, oggi adibito a studio e ad un piccolo soppalco. L'unione dei due corpi edilizi ha inglobato la scala di collegamento con il Piano Seminterrato, trovandosi quest'ultima in posizione intermedia.
- I fronti nord-occidentale e nord-orientale del Piano Seminterrato sono fiancheggiati dallo scannafosso, largo circa 1,5 m, non previsto in sede di progetto.
- Impianto idraulico di convoglio e smaltimento delle acque meteoriche dal Piano Seminterrato, collegato ad una pompa di sollevamento.
- Impianto idraulico di convoglio e smaltimento liquami dal Piano Seminterrato, collegato ad una pompa di sollevamento.



Trattandosi di illeciti edilizi di natura ordinaria, che non coinvolgono le parti strutturali dell'edificio e non modificano la destinazione d'uso dell'immobile, si prevede la sanabilità con la richiesta di un Permesso di Costruire in sanatoria, previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 36.

- I costi per il conseguimento del Permesso di Costruire in sanatoria al fine di regolarizzare le variazioni planimetriche e volumetriche dello stato di fatto sono stimati a corpo in 2.500,00 €;
- I costi per l'accatastamento con deposito dell'elaborato planimetrico sono quantificabili in 1.000,00 €.
- La parcella del tecnico per la presentazione della pratica di C.I.L.A. in sanatoria e dell'accatastamento quantificabili in 1.500,00 € comprensivo di I.V.A. e cassa previdenziale.

A fronte di quanto sopra descritto, **i costi di sanatoria complessivi ammontano a circa 5.000,00 €.**

QUESITO N. 7

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

I beni pignorati compongono un unico complesso immobiliare costituito dalla residenza colonica e dal predio di pertinenza. La vendita separata inciderebbe in modo penalizzante sul valore immobiliare dei due beni intesi come entità urbanistiche singole. Pertanto, si suggerisce di preservare l'integrità del compendio.

QUESITO N. 8

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

I Beni appartengono in via esclusiva al DEBITORE.

QUESITO N. 9

Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta 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)

Allo stato attuale, i beni oggetto della procedura sono occupati dal DEBITORE e dalla famiglia, composta dalla coniuge [REDACTED] e dai due figli, i quali utilizzano il Bene 1 come residenza principale.



QUESITO N. 10

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

Situazione non riscontrata nella fattispecie.

QUESITO N. 11

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

Gli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune non hanno evidenziato l'esistenza, su entrambi i beni pignorati, di vincoli di natura artistica, storica, alberghiera. Non si registrano limiti di inalienabilità o indivisibilità. Entrambi i beni ricadono in zona soggetta a vincolo geologico; in virtù di essi, il DEBITORE ha ottenuto il necessario nulla osta per la realizzazione dell'ampliamento volumetrico di cui alla Dichiarazione di Inizio Attività, prot. 5091, del 7 giugno 2010.

QUESITO N. 12

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

Gli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune [REDACTED] non hanno evidenziato l'esistenza, sui beni pignorati, di diritti demaniali o usi civici. Il Bene 2 è attraversato da una condotta idraulica collegata all'acquedotto pubblico, al servizio delle abitazioni circostanti, per la quale vige una servitù di passaggio a favore del Consorzio di Bonifica.

Il DEBITORE è proprietario dei beni pignorati ai sensi dell'atto di compravendita rogato dalla Dott.^{ssa} Marialodovica Felter, notaio in Sinnai, il giorno 8 agosto 2007, [REDACTED]
[REDACTED], precedenti proprietari. In sede di sopralluogo, il DEBITORE ha fornito copia digitale del documento al C.T.U..

QUESITO N. 13

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Al fine di determinare il valore di mercato dei beni pignorati, considerati come unico compendio immobiliare, occorre calcolare la Superficie Commerciale (SC), intesa come somma delle superfici ponderate della residenza: superfici utili nette dei singoli vani, corrette con opportuni coefficienti secondo differenti categorie di appartenenza. Il calcolo è redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Con il termine Superficie Interna Netta (o Superficie Utile Netta; o Superficie Calpestabile), si intende la sommatoria dei singoli vani, misurata lungo il perimetro interno dei muri e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata all'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. Le superfici e le destinazioni d'uso si riferiscono allo stato dei luoghi secondo rilievo grafico eseguito durante il sopralluogo.



Calcolo della Superficie Commerciale

	Vani	Sup. Int. Netta	
Superficie calpestabile	Residenza	118,00	mq
Superficie Totale Calpestabile		118,00	mq

Sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sotto finestre (sguinci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Superficie Commerciale (SC):

- 1.delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- 2.delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- 3.delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

Categorie	Sup.Int Netta	Sup. Ponderata
Superficie calpestabile (100%)	118,00 mq	118,00 mq
Scale (10%) fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	3,00 mq	0,06 mq
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	3.790,40 mq	77,81 mq
Mura perimetrali non condivise (fino allo spessore max di 50 cm) (100%)	27,00 mq	27,00 mq
Superficie Commerciale SC		222,87 mq

Nella determinazione del valore venale dei beni pignorati, ovvero il valore più probabile in regime di ordinarietà nel libero mercato, si sono adottati i seguenti metodi:

Sintetico Comparativo

Determina il valore più probabile dell'immobile tramite la comparazione con immobili di caratteristiche analoghe e appartenenti al medesimo mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale (€/mq). Il valore di mercato è stabilito, facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo conto di condizioni generali di mercato, ubicazione, vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione. Tramite i valori a mq così ottenuti, si sono calcolati: la media; la moda (media dei valori superiore e inferiore). Il valore di stima a mq corrisponde alla media tra media e moda.



Capitalizzazione dei Redditi

E' l'operazione matematico-finanziaria che determina il capitale prodotto dal bene stimato. Si determina il valore di mercato V_m dividendo il Reddito Netto che il capitale produce R_n per il Saggio di Capitalizzazione r .

Valore Intrinseco

determinare il valore di stima più probabile, tenendo conto della superficie commerciale del bene, dell'incidenza (€), del costo del terreno, del costo di costruzione, degli utili di impresa, delle spese tecniche e degli oneri, di un fattore correttivo di deprezzamento stabilito in funzione della vetustà dell'opera

Metodo per Comparazione

Immobili di confronto (simili in dimensione, ubicazione, tipologia edilizia, vetustà, manutenzione).

	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA	FONTE	SUPERFICIE (mq)	PREZZO (€)	PREZZO (€/MQ)
1	Sant'Anna Arresi, via Satta	Indipendente/Casa rurale	Idealista	60,00	77.000,00	1.283,33
2	Sant'Anna Arresi, Is Chillaus	Indipendente/Casa rurale	Immobiliare.it	280,00	320.000,00	1.142,86
3	Sant'Anna Arresi	Indipendente/Casa rurale	Immobiliare.it	130,00	180.000,00	1.384,62
4	Sant'Anna Arresi, Is Chillaus	Indipendente/Casa rurale	Nestoria	75,00	125.000,00	1.666,67
5	Sant'Anna Arresi, Is Lais	Indipendente/Casa rurale	Le Quattro Mura	65,00	105.000,00	1.615,38
6	Giba	Indipendente con ampio cortile	Idealista	195,00	250.000,00	1.282,05
7	Piscinas, piazza Martiri	Indipendente con cortile	Idealista	65,00	78.000,00	1.200,00
8	Piscinas, via Regina Margherita	Indipendente con cortile	Casa.it	140,00	180.000,00	1.285,71
9	San Giovanni Suergiu	Cascina	Idealista	500,00	600.000,00	1.200,00
10	San Giovanni Suergiu, Is Imperas	Indipendente con cortile	Idealista	130,00	175.000,00	1.346,15
11	Teulada, località S'Arxola e Sirboni	Cascina	Idealista	85,00	150.000,00	1.764,71
						1.379,23

Bene pignorato

Sant'Anna Arresi	Indipendente/Casa rurale	222,87	?	?
------------------	--------------------------	--------	---	---

Suddivisione degli immobili di confronto in classi di frequenza

MODA	VALORE INFERIORE (€/mq)	VALORE SUPERIORE (€/mq)
------	-------------------------	-------------------------



Ing. MARCELLO SCHIRRU
via Saverio Mercadante n. 4
09045 - Quartu Sant'Elena (CA)
3404931097 – marcello.schirru2@ingpec.eu

moda	1.453,79	1.142,86	1.764,71
------	----------	----------	----------

Considerando lo scarto fra il valore a mq più frequente e il valore medio, adottiamo la media fra questi due valori

MODA	MEDIANA	Media tra valori
1.453,79	1.379,23	1.416,51

Superficie commerciale =	222,87		mq
Valore del bene =	315.696,54	≅	316.000,00
Deprezzamento per sanatoria =	5.000,00	≅	5.000,00
Valore di Mercato = 311.000,00 €			
Valore a mq = 1.395,43 €			
casa			

Metodo della Capitalizzazione dei Redditi

$V = B_f / r_m$		
$B_f = R_{lt} - s$	Beneficio Fondiario	
R_{lt}	Canone lordo annuo totale	
$s = 20\%$	Spese (a stima)	
$r = 0,040$	Saggio di Capitalizzazione medio (per immobili in centri di limitata dimensione oscilla tra 2-6%)	Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

Calcolo secondo la tabella dell'Orefice con incrementi e decrementi di r_m :		VALORI POSSIBILI	VALORE PRESCELTO
1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano ($\pm 0,15\%$). Livello dei collegamenti e dei trasporti ($\pm 0,07\%$) Adottati $(-0,05\%-0,07\%=-0,12\%)$	$\pm 0,22\%$	-0,12%
2	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.)	$\pm 0,28\%$	-0,10%
3	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	$\pm 0,18\%$	0,00%
4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	$\pm 0,80\%$	0,50%
5	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzati a parcheggio	$\pm 0,60\%$	0,60%
6	Caratteristiche di panoramicità	$\pm 0,36\%$	0,30%
7	Caratteristiche di prospicienza e luminosità.	$\pm 0,20\%$	0,15%
8	Quota rispetto al piano stradale	$\pm 0,08\%$	-0,01%
9	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi scoperti o coperti	$\pm 0,06\%$	0,05%



10	Grado di rifinitura interna ed esterna ($\pm 0,12\%$). Livello tecnologico e di efficienza degli impianti ($\pm 0,04\%$) Adottati ($0,08\%+0,03\%$) = $0,11\%$	$\pm 0,16\%$	0,11%
11	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria ($\pm 0,06\%$) . Sicurezza delle situazioni strutturali ($\pm 0,06\%$) Adottati ($-0,01\%+0,05\%$) = $0,04\%$	$\pm 0,12\%$	0,04%
12	Età dell'edificio	$\pm 0,10\%$	0,07%
13	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	$\pm 0,06\%$	0,04%
14	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	$\pm 0,04\%$	0,00%
Totale		r'	1,63%

$$r_m = r + r' = 0,056 \quad \text{Saggio medio di capitalizzazione}$$

I valori di locazione a mq per mese:

	MINIMO	MASSIMO	VALORE adottato	
O.M.I.	3,30	9,60	7,00	L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Sant'Anna Arresi, Zona E
	7,99		7,99	Il borsino immobiliare.it per il Comune di Sant'Anna Arresi
	VALORE ADOTTATO		7,50	

$$\text{Superficie commerciale} = 222,87 \text{ mq}$$

$$\text{Canone lordo mensile (C}_m\text{)} = 195,00 \text{ mq} * 7,50 \text{ €/mq} = 1.670,41 \text{ €}$$

$$\text{Canone lordo annuo di locazione (R}_l\text{)} = C_m * 12 \text{ mesi} = 20.044,93 \text{ €}$$

$$B_f = R_l - s = 16.035,94 \text{ €}$$

$$\text{Valore di Mercato} = B_f / r_m = 285.083,42 \text{ €} \cong 285.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore a mq} = 1.278,77 \text{ €}$$

Metodo del Valore Intrinseco

Dati generali

1	Superficie commerciale dell'immobile	222,87 mq
2	Incidenza a mq dell'acquisto del terreno (valori rapportati alla realtà odierna per terreni edificabili nel Comune di Sant'Anna Arresi)	200,00 €/mq
3	Incidenza a mq del costo di costruzione (per le caratteristiche architettoniche e le finiture del bene)	800,00 €/mq

Calcolo

4	Costo complessivo di acquisto del terreno (1 x 2)	44.574,00 €
5	Costo complessivo di costruzione (1 x 3)	178.296,00 €



Ing. MARCELLO SCHIRRU
via Saverio Mercadante n. 4
09045 - Quartu Sant'Elena (CA)
3404931097 – marcello.schirru2@ingpec.eu

6	Utile d'impresa (10% di 5)	17.829,60	
7	Spese tecniche (8% di 5)	14.263,68	€
8	Oneri fiscali e notarili (a stima 4% di 4 + 5)	8.914,80	€
9	Totale	263.878,08	€
	Deprezzamento per vetustà edificio pari a 33 anni, (0,76%)	2.005,47	€
	Deprezzamento per pratica e opere di sanatoria	5.000,00	€
	Valore di mercato	256.872,61	€
		≅	257.000,00 €
	Valore a mq	1.153,14	€

Riepilogando i risultati:

Metodo di Stima Sintetico Comparativo: 311.000,00 €.

Metodo di Stima Capitalizzazione dei Redditi: 285.000 €

Metodo di Stima del Valore Intrinseco: 257.000,00 €

Assumiamo come valore di mercato la media aritmetica dei valori appena calcolati.

Valore di mercato = 284.000, 00 €

Corrispondente a

Valore a mq = 1.276 €/mq

QUESITO N. 14

Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Non configurabili nel caso specifico, trattandosi di beni indipendenti.



Ing. MARCELLO SCHIRRU
via Saverio Mercadante n. 4
09045 - Quartu Sant'Elena (CA)
3404931097 – marcello.schirru2@ingpec.eu

BIBLIOGRAFIA

Michieli M., Cipolotti G. B., *Trattato di estimo immobiliare, agrario, forestale, ambientale, legale*, Edagricole Calderini, Milano 2018.
Clarelli S., *Estimo immobiliare, industriale e aziendale*, Hoepli, Milano 2017.
Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2011, Edito Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate.
Marchi G., *Analisi dei valori immobiliari. Cagliari*, CUEC, Cagliari 1999.
Polelli M., *Trattato di Estimo*, Maggioli Editore, Rimini 1997.
Michieli I., *Trattato di Estimo*, Ed agricole, Bologna 1992.
Orefice M., *Estimo*, UTET, Torino 1984.
Servizio e Valutazioni Immobiliari Nazionali, *Borsino Immobiliare*.
Prezzario delle Opere Pubbliche, Sardegna.

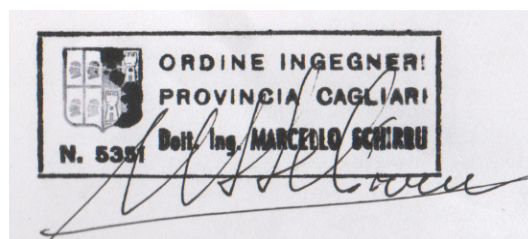
SITOGRAFIA

<https://www.borsinoimmobiliare.it>
<https://www.borsinoimmobiliare.it/guide/1682/Come-calcolare-la-superficie-commerciale>
<https://www.lostudio.com/comparazioneindiretta02.htm>
<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

Espletato l'incarico affidato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott.^{ssa} Silvia Cocco, si resta a disposizione per qualunque chiarimento.

Quartu Sant' Elena (CA), 3 ottobre 2025

Il Perito Estimatore CTU
Ing. Marcello Schirru



Ing. MARCELLO SCHIRRU
via Saverio Mercadante n. 4
09045 - Quartu Sant'Elena (CA)
3404931097 – marcello.schirru2@ingpec.eu

INDICE

Check List	2
Premessa	3
Fasi dell'incarico	4
Risposte ai quesiti del Giudice delle Esecuzioni	5
Quesito n. 1	5
Quesito n. 2	5
Quesito n. 3	7
Quesito n. 4	9
Quesito n. 5	9
Quesito n. 6	9
Quesito n. 7	11
Quesito n. 8	11
Quesito n. 9	11
Quesito n. 10	12
Quesito n. 11	12
Quesito n. 12	12
Quesito n. 13	12
Quesito n. 14	17
Bibliografia	18
Sitografia	18
Indice	19

