

# Tribunale Ordinario di Cagliari

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**  
Consulenza trasmessa alle parti:  
- al debitore;  
- al creditore;  
il 29/12/22.

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.Es. n.11/'19 con annessa R.E. 59/'22**

**Contro:** xxxxxxxxxxxxxxxxx

**Promosso da:** INTESA SANPAOLO spa

**con annessa R.E. n.59/'22 contro:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

### Integrazione alla CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Gonario Farci*



ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dott. Ing. GONARIO FARCI

N. 3393

Dicembre 2022

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**

STUDIO DI INGEGNERIA FARCI

ing.GONARIO FARCI, Cagliari Via d.Pineta 44, 070.302003/328.9559919, gfstudioing@gmail.com, gonario.farci@ingpec.eu - www.jgfarcistudio.it



# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

## Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Ruolo Esecuzioni n.11/2019 con annessa R.E. n.59/'22

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - R.E. n.59/'22 contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

pro mosso da: INTESA SANPAOLO spa



### INTEGRAZIONE

DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO depositata il 19/XII/2022

c.t.u.: in g. Gonario Farci

Premesso che:

- in seguito alla comunicazione del Ctu al Giudice - avente per oggetto '*Segnalazione di incongruenza sulla definizione della proprietà del bene*' datata 23/IX/2021 (in ragione di una quota parziale di piena proprietà e di una quota di nuda proprietà, in luogo della piena proprietà dichiarata nel certificato notarile) - alla procedura originaria (R.Es. n.11/2019) è stata annessa la nuova procedura R.Es. n.59/2022;
- che il Ctu - non avendo avuto modo di analizzare la nuova procedura (R.Es. n.59/2022; in quanto non autorizzato dal sistema telematico) - ha erroneamente compreso che in essa venisse unicamente formalizzata l'identificazione della proprietà: distinguendo tra piena / nuda proprietà in capo a xxxxxxxxxxxx e, corrispondentemente, usufrutto in capo a xxxxxxxxxxxx ed xxxxxxxxxxxx; senza intaccare la porzione di questi ultimi;
- che il Ctu ha depositato la perizia il 19/XII/2022 su PCT (Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia), trasmettendola alla sola xxxxxxxxxxxx;
- che l'avv. *Piergiorgio Frau* - parte procedente - in data 29/XII/2022: ha segnalato al Ctu che, in conseguenza dell'unione due procedure, **il bene immobile viene pignorato per intero** (quindi anche nelle quote di usufrutto intestate a xxxxxxxxxxxx) e non nella sola quota di titolarità di xxxxxxxxxxxx (come erroneamente assunto dal Ctu nella consulenza).



Si **integra** la consulenza con quanto di seguito argomentato nei capitoli 2/4/13/12/16 bis  
(che sostituiscono ed annullano i relativi capitoli della consulenza depositata il 19/XII/2022)

e

si **procede a trasmettere** ‘la consulenza più l’integrazione a xxxxxxxxxxxxxxxxx e  
‘l’integrazione a xxxxxxxxxxxxxxxxx.



## § 2bis. PREMessa: Il BENE SOGGETTO A PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento (trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio provinciale "Territorio" Cagliari, dell'Agenzia delle Entrate - ex Conservatoria dei RR.II. - in data 17/01/2019 n.19, reg.gen.1712 reg.part.1397) riguarda il bene immobile così descritto:

“ in Comune di Sardara: Appartamento ad uso di civile abitazione non di lusso, Piazza San Gregorio n.4, sviluppatosi su piano terreno e piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, salotto, una camera, andito, locale di sgombero, due ripostigli, bagno, antibagno, lavanderia, con annesso cortile antistante e retrostante (su cui insiste un locale ad uso ripostiglio) al piano terreno e di tre camere, andito, studio, due ripostigli, sala hobby e terrazza al piano primo, nell'insieme confinante con proprietà eredi , con proprietà eredi e con proprietà , salvo se altri, censito al Catasto dei fabbricati al F.26, Mapp. 1226, sub.1, Cat. A/2, Classe 6, vani 12,5, r.c. € 645,57 ”.

La visita peritale ha confermato la corrispondenza degli estremi catastali, citati nell'atto di pignoramento, con l'immobile.

Si segnala che l'immobile pignorato non confina con pubbliche vie e l'accesso ad esso avviene attraverso un cortile - identificato in Catasto come sub.3 - in comune con la proprietà identificata al sub.2.

Ma il sub.3 ('passaggio in comune' necessario per accedere alla proprietà pignorata) **non è oggetto di pignoramento.**

### Il debitori sono:

- procedura esecutiva 11/2019: xxxxxxxxxxxxxx (cod. fisc.xxxxxxxxxxxxxxxxxx);
- procedura esecutiva 59/2022: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cod. fisc.xxxxxxxxxxxxxxxxxx) ed xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cod. fisc.xxxxxxxxxxxxxxxxxx).

Il bene è **pignorato per intero**: considerando accorpate le due procedure esecutive 11/2019 e 59/2022; nello specifico:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



- quote di **piena proprietà (5/9)** e di **nuda proprietà (4/9)** in capo al debitore (di cui alla procedura esecutiva 11/2019);

- quota di **usufrutto (4/9)** in capo ai terzi chiamati in causa (terzi datori di ipoteca: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

xxxxxxxxxxxxx gode della **piena proprietà** del bene per 5/9 e della **nuda proprietà** del bene per 4/9; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx godono dell'**usufrutto** del bene ciascuno per 2/9.

Quanto precede in virtù di:

- **accettazione tacita di eredità:** trascritta ai nn.18038/12225 in data 14/04/2006; a favore di xxxxxxxxxxxxxx (2/9 di proprietà del bene), xxxxxxxxxxxxxx (2/9 di proprietà del bene) ed xxxxxxxxxxxxxx (2/9 di proprietà del bene) e contro xxxxxxxxxxxxxx;

- **atto di compravendita di 7/9 della nuda proprietà del bene** (rif. **Allegato D**): a rogito notaio Enrico Dolia del 24/03/2006 rep.159423 racc.29562, trascritto a Cagliari il 14/04/2006, reg.gen.18037 reg.part.12224;

si precisa che a pag.3 della *'certificazione notarile sostitutiva'* - prodotta dal soggetto precedente nella procedura n.11/2019 - è detto che xxxxxxxxxxxxxx diventa piena proprietaria dell'immobile alla morte della madre (xxxxxxxxxxxxxxxxx) avvenuta in data 06/12/2006.

Gli **estremi catastali** dell'immobile pignorato sono (rif. **Allegato C**, contenente la **visura** e la **planimetria catastale**):

*Catasto Fabbricati, Comune di Sardara*

*Foglio 26, Particella 1226, Sub.1, Categoria A2, Classe 6, Consistenza 12,5 vani, Superficie*

*Catastale totale 345 mq (totale escluse aree scoperte 314 mq), rendita 645,57 €, indirizzo*

*piazza San Gregorio n.4 piano: T-1.*



**§ 4. RICHIESTE n.2a/e DELL'INGIUNZIONE - INQUADRAMENTO CATASTALE - PROVENIENZA AL VENTENNIO - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO - ATTO DI PROVENIENZA - STATO CIVILE DELL'ESECUTATO.**

Si è verificata - prima di ogni altra attività - la completezza della documentazione agli atti, con specifico riferimento al 2° c. dell'art.567 del Codice di Procedura Civile <sup>1</sup>.

Il Ctu ha provveduto ad espletare le dovute ricerche presso l'*Ufficio del Catasto* (rif. **Allegato C**) e presso l'*Ufficio dei Registri Immobiliari* (rif. **Allegato G**), al fine di documentare e verificare la *situazione catastale* e quella delle *trascrizioni* e delle *iscrizioni pregiudizievoli*.

Agli atti è presente il *certificato notarile*; le ricerche svolte dal Ctu, presso i suddetti uffici, non hanno evidenziato elementi diversi da quelli in esso contenuti.

Si segnala che - contrariamente a quanto attesta la certificazione notarile della procedura 11/'19 - l'immobile pignorato non risulta nella piena proprietà della debitrice xxxxxxxxxxxx, essendo intestato in usufrutto per 4/9 a terzi (xxxxxxxxxxxxxxxxxx).

Con la procedura annessa (59/'22) a quella originaria (11/'19) il bene viene pignorato per intero.

A pag.3 della relazione notarile è detto che la xxxxxxxxxxxx diventa piena proprietaria dell'immobile alla morte della madre (xxxxxxxxxxxxxxxxxx); ma a pag.2 è detto che la xxxxxxxxxxxx acquista la nuda proprietà non solo dalla madre, ma anche dai fratelli (xxxxxxxxxxxxxxxxxx). Inoltre nel certificato è scritto che la madre muore nel 2006; ma nulla si dice dei fratelli.

Questa incongruenza è stata segnalata dal Ctu al Giudice (23 Settembre 2021); successivamente il precedente ha instaurato la procedura esecutiva immobiliare R.Es. n.59/2022, avente ad oggetto le quote di usufrutto nella titolarità dei terzi datori di ipoteca.

Presso l'Archivio Notarile si è tratta copia dell'atto di provenienza (rif. **Allegato D**).

<sup>1</sup> Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



## INQUADRAMENTO CATASTALE AL VENTENNIO

Gli **estremi catastali** dell'immobile pignorato sono (rif. **Allegato C**, contenente la **visura e la planimetria catastale**):

*Catasto Fabbricati, Comune di Sardara*

*Foglio 26, Particella 1226, Sub.1, Categoria A2, Classe 6, Consistenza 12,5 vani, Superficie Catastale totale 345 mq (totale escluse aree scoperte 314 mq), rendita 645,57 €, indirizzo piazza San Gregorio n.4 piano: T-1.*

L'immobile pignorato è descritto sommariamente nel capitolo 2.

## PROVENIENZA AL VENTENNIO

- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** (rif. All.G "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 1)  
trascrizione: *a Cagliari il 05/04/2002 reg.gen. n.17054 reg.part. n.13598*  
bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato*  
porzione del bene: *intera*  
a favore di: *xxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di proprietà nella quota di 3/18; xxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di proprietà nella quota di 2/18; xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxx) per il diritto di proprietà nella quota di 2/18; xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di proprietà nella quota di 2/18 .*  
*contro:* *xxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di proprietà nella quota di 1/1.*  
*osservazioni:* *Sezione B - Immobili Unità negoziale n.1 - immobile n.1.*
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** (rif. All.G "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 2)  
trascrizione: *a Cagliari il 14/04/2006 reg.gen. n.18038 reg.part. n.12225*  
bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato*

porzione del bene: *intera*

a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di *proprietà* nella quota di 3/9; xxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di *proprietà* nella quota di 2/9; xxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di *proprietà* nella quota di 2/9; xxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di *proprietà* nella quota di 2/9.

contro: xxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di *proprietà* nella quota di 1/1.

*osservazioni:* con l'atto che si trascrive i signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxhanno accettato l'eredità del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx compiendo un atto che, ai sensi dell'art.476 del codice civile, presuppone necessariamente la loro volontà di accettare e che non avrebbero avuto diritto di compiere se non quali eredi.

o **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** (rif. All.G "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 3)

trascrizione: *a Cagliari il 04/05/2006 reg.gen. n.19989 reg.part. n.13457*

bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato*

porzione del bene: *intera*

a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di *proprietà* nella quota di 3/9; xxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di *proprietà* nella quota di 2/9; xxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di *proprietà* nella quota di 2/9; xxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di *proprietà* nella quota di 2/9.

contro: xxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di *proprietà* nella quota di 1/1.





○ **ATTO DI COMPRAVENDITA** (rif. All.G “Note delle ispezioni ipotecarie”: nota 4)

trascrizione: *a Cagliari il 14/04/2006 reg.gen. n.18037 reg.part. n.12224*

bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato*

porzione del bene: *intera*

a favore di: *xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc.xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di nuda proprietà nella quota di 7/9 .*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

contro: *xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc.xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di nuda proprietà nella quota di 3/9; xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc.xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di nuda proprietà nella quota di 2/9; xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc.xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di nuda proprietà nella quota di 2/9.*

osservazioni: *la vendita è stata fatta dalla signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (in ragione di una quota ideale pari ad 1/3 pro indiviso della nuda proprietà, con riserva del diritto di usufrutto vita sua natural durante) e dai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (in ragione di una quota ideale pari a 2/9 ciascuno della nuda proprietà, in ragione del fatto che il diritto di abitazione sull'immobile compete alla signora xxxxxxxxxxxxxxx); quale ulteriore corrispettivo di alienazione la signora xxxxxxxxxxxxxxx si è obbligata a prestare in favore della signora xxxxxxxxxxxxxxx assistenza materiale morale in genere, secondo le esigenze e le abitudini della medesima signora xxxxxxxxxxxxxxx e nei limiti delle capacità economiche della signora xxxxxxxxxxxxxxx.*

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

○ **IPOTECA VOLONTARIA** (rif. All.G “Note delle ispezioni ipotecarie”: nota 5)

trascrizione: *a Cagliari, in data 25/03/2006 reg.gen.14244 reg.part.2078*

bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato*

porzione del bene: *intera*

a favore di: *BANCA INTESA s.p.a. (cod. fisc.00799960158)*

contro: *xxxxxxxxxxxxx (cod.fisc.xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



proprietà nella quota di 2/9; xxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di proprietà nella quota di 3/9; xxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di proprietà nella quota di 2/9; xxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di proprietà nella quota di 2/9.



xxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx) **debitore non datore di ipoteca.**

osservazioni: *concessione a garanzia di mutuo condizionato di 213.000 € da restituire in anni 20, con ipoteca per 319.500 €.*

○ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** (rif. All.G “Note delle ispezioni ipotecarie”: nota 6)

trascrizione: *a Cagliari, in data 17/01/2019, reg.gen. 1712 reg.part. 1397*

bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato*

porzione del bene: *intera*

a favore di: *BANCA INTESA SANPAOLO s.p.a. (cod. fisc.00799960158) per il diritto di proprietà nella quota di 1/1*

contro: *xxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di proprietà nella quota di 1/1.*

osservazioni: *Atto esecutivo n.6730/2018 del Tribunale di Cagliari, notificato il 31/12/2018, in virtù del quale, ai signori xxxxxxxxxxxxxxxx, è stato ingiunto in forza del precetto notificato in data 24/11 e 7/12/2018 il pagamento della somma di €.117.974,97 alla data del 22/02/2018, oltre agli interessi maturati e maturandi, le spese di notifica, nonché con il presente adempimento, si intende sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione, l'unità immobiliare meglio descritta nell'atto di pignoramento nonché nel quadro B immobili del presente adempimento.*



○ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** (rif. All.G "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 7)

trascrizione: *a Cagliari, in data 08/03/2022, reg.gen. 6902 reg.part. 4953*

bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato*

porzione del bene: *intera*

a favore di: *BANCA INTESA SANPAOLO s.p.a. (cod. fisc.00799960158) per il diritto di usufrutto nella quota di 4/9*

contro: *xxxxxxxxxxxxxxxx (cod. fisc.xxxxxxxxxxxxxxxxx) ed xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cod. fisc.xxxxxxxxxxxxxxxxx) xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cod.fisc.xxxxxxxxxxxxxxxxx) per il diritto di usufrutto nella quota di 2/9 ciascuno.*

osservazioni: *Atto esecutivo n. 257/ 2022 del Tribunale Di Cagliari, notificato a: - xxxxxxxxxxxxxxx a proprie mani in data 02/02/2022; - xxxxxxxxxxxxxxx in data 07/02/2022 per compiuta giacenza; in virtù del quale ai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxx è stato ingiunto in forza del precetto notificato in data 14 - 26/12/2021 il pagamento della somma di euro 199.290,85 alla data del 19/11/2021 oltre agli interessi maturati e maturandi, le spese di notifica, nonché ogni altra somma dovuta in forza della presente procedura esecutiva, sino al saldo. Con il presente adempimento, si intende sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione, l'unità immobiliare meglio descritta nell'atto di pignoramento nonché nel quadro B immobili del presente adempimento.*

### ATTO DI PROVENIENZA

**Accettazione tacita di eredità:** trascritta ai nn.18038/12225 in data 14/04/2006; a favore di (2/9 di proprietà del bene) e contro xxxxxxxxxxxxxxx;

- **atto di compravendita di 7/9 della nuda proprietà del bene** (rif. **Allegato D**): a rogito notaio Enrico DOLIA del 24/03/2006 rep.159423 racc.29562, trascritto a Cagliari il 14/04/2006, reg.gen.18037 reg.part.12224;

si precisa che a pag.3 della 'certificazione notarile sostitutiva' - prodotta dal soggetto precedente

- è detto che xxxxxxxxxxxxxxx diventa piena proprietaria dell'immobile alla morte della madre

(Bonaria Ortu) avvenuta in data 06/12/2006.

### STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI

All'Ufficio dello Stato Civile l'esecutata risulta non coniugata (stato libero), inoltre risulta iscritta nella famiglia anagrafica composta con altra persona; il '*Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia*' - riportato nell'**Allegato H** - attesta che l'immobile è residenza di questa famiglia.



§ 12bis. RICHIESTE n.11/12 DELL'INGIUNZIONE - ESISTENZA DI VINCOLI -

ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sull'immobile pignorato non grava alcun tipo di vincolo - di inalienabilità o di indivisibilità - di carattere artistico, storico o alberghiero.

Né su esso gravano diritti quali censo, livello o uso civico.

La parte esecutata è proprietaria del bene pignorato in virtù di:

- **accettazione tacita di eredità:** trascritta ai nn.18038/12225 in data 14/04/2006; a favore di xxxxxxxxxxxx (2/9 di proprietà del bene), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (2/9 di proprietà del bene) ed xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (2/9 di proprietà del bene) e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- **atto di compravendita di 7/9 della nuda proprietà del bene** (rif. **Allegato D**): a rogito notaio Enrico Dolia del 24/03/2006 rep.159423 racc.29562, trascritto a Cagliari il 14/04/2006, reg.gen.18037 reg.part.12224;

si precisa che a pag.3 della *'certificazione notarile sostitutiva'* - prodotta dal soggetto precedente nella procedura n.11/2019 - è detto che xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx diventa piena proprietaria dell'immobile alla morte della madre (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) avvenuta in data 06/12/2006.



## § 13bis. RICHIESTA n.13 DELL'INGIUNZIONE - STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

### *Metodologie estimative*

*Stimare* un bene significa esprimere un giudizio di valore sul bene. Questo giudizio è una previsione fondata su giudizi di equivalenza tra beni economici. Questa equivalenza è impostata sulla comparazione ed è basata su termini statistici e di matematica finanziaria.

Per *valore di mercato* o *valore commerciale* di un bene si intende la più probabile quantità di denaro con cui in un atto di compravendita può essere scambiato il bene.

I diversi metodi usati per effettuare una stima sono accomunati da una stessa base concettuale che risiede nella comparazione. La comparazione viene portata avanti considerando dei beni campione, i quali devono essere confrontabili con il bene in esame, quindi analoghi al bene oggetto di stima (analogie tipologiche, strutturali, dimensionali) e devono essere di prezzo noto (prezzo riferito al tempo ed al luogo oggetto della stima); i parametri di comparazione devono essere capaci di qualificare il bene campione in relazione allo scopo della stima.

I *metodi di comparazione* possono essere *diretti (sintetici)* o *indiretti (analitici)*: si distinguono per il modo in cui viene operato il confronto.

Il *metodo di comparazione diretto* raffronta in modo esplicito ed immediato parametri rappresentativi delle capacità economiche e produttive dei beni a confronto.

Il *metodo di comparazione indiretto* effettua la comparazione tra parametri che, opportunamente elaborati, consentono di pervenire al più probabile valore del bene economico.

### *Stima diretta*

Si è ritenuto opportuno valutare l'immobile in argomento con il criterio della stima diretta.

Valutato il mercato immobiliare per beni analoghi in Sardara, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione e delle peculiarità dell'immobile (rif. Capitolo 4, in particolare le pagg.15/20), si è stabilito congruo il valore a metro quadrato di superficie commerciale in euro 840 (840 €/mq).

Per avere indicazioni sui valori correnti nel mercato sardarese di beni con caratteristiche analoghe all'immobile in argomento, sono state fatte delle ricerche con software dedicati alla ricerca di 'beni comparabili di prezzo noto' - ossia attestato da atto pubblico di compravendita - ,

e presso enti ed agenzie immobiliari locali; le indicazioni di queste ultime sono state poi vagliate, al fine di considerare le sole ritenute attendibili. In particolare: Osservatorio Prezzi degli Immobili dell' Agenzia del Territorio, Immobiliare Gabetti in Sanluri, Studio Immobiliare Andrea Onali, altre; bollettini cartacei ed on line.

In particolare sono state reperite tre recenti compravendite di immobili simili - per quanto possibile, essendo più modesti - all'immobile oggetto di perizia; si riportano i dati:

- Via G.Tuveri n.16 - F 26 Map 69 sub.1 cat.A2 ~ 199 mq commerciali - costruzione ante 1967 >>> **135.000 €** (set 2022), corrispondente a ~**680 €/mq** - rif. **Allegato I**;
- Via Umbria n.5 - F 26 Map 5101 cat.A2 ~ 308 mq commerciali - costruzione ante 1967 >>> **200.000 €** (giu 2020), corrispondente a ~**650 €/mq** - rif. **Allegato I**;
- Via Petrarca n.6 - F 26 Map 2814 ~ 133 mq commerciali - costruzione ante 1967 >>> **105.000 €** (giu 2022), corrispondente a ~**790 €/mq** - rif. **Allegato I**;

I valori di mercato tratti da questi atti notarili sono congruenti con i riferimenti commerciali che si possono trarre nel **mercato immobiliare sardarese**; in esso immobili analoghi a quello in argomento - ristrutturati e normalmente fruibili - hanno un costo vendita compreso tra 700 e 900 €/mq.

La *superficie commerciale* - nel caso in oggetto - è uguale alla superficie lorda (ossia la superficie coperta, descritta in precedenza - rif. Capitolo 4 - ed indicata nell'allegato grafico: 307,6 mq), più una quota della superficie del cortile.

La letteratura tecnica è solita usare tale metodo per poter fare riferimento ad un unico valore di superficie: vengono indicati - per i diversi spazi accessori - dei coefficienti che, moltiplicati per la *superficie effettiva*, danno la *superficie relativa*.

RIFERIMENTO	SUPERFICIE EFFETTIVA	COEFF.	SUPERFICIE RELATIVA
- sup.lorda	307,6 mq	1,0	307,6 mq x 1,0 = <b>307,6 mq</b>
- cortili	333,5 mq	0,1	333,5 mq x 0,1 = <b>33,5 mq</b>
			totale <b>341,0 mq</b>



La *superficie commerciale relativa* è dunque uguale a 341 mq.

Il valore di mercato dell'immobile - secondo la stima diretta - è:

$V_{\text{stima diretta}} = 341 \text{ mq} \times 840 \text{ €/mq} = 285.000 \text{ €}$  valore arrotondato, a cui vanno **dedotte le**

**spese di sanatoria:** valutate in 15.000 euro (rif. parag. 8) > > > **270.000 €.**

Il **valore di mercato dell'immobile** pignorato è stimato in **270.000 euro**  
(duecentosettantamila euro).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## § 16bis. CONCLUSIONI

**RICHIESTA n.1 DELL'INGIUNZIONE** - Invio all'esecutato dell'informativa per il debitore.

- Invio effettuato.

rif. pag.8

**RICHIESTA n.2 DELL'INGIUNZIONE** - Inquadramento catastale - Provenienza al ventennio - Formalità pregiudizievoli nel ventennio - Atto di provenienza.

- Inquadramento catastale: *Catasto Fabbricati, Comune di Sardara: Foglio 26, Particella 1226, Sub.1, Categoria A2, Classe 6, Consistenza 12,5 vani, Superficie Catastale totale 345 mq (totale escluse aree scoperte 314 mq), rendita 645,57 €, indirizzo piazza San Gregorio n.4 piano: T-1.*

Non risulta pignorato il sub.3: 'passaggio in comune' necessario per accedere alla proprietà pignorata.

- Provenienza al ventennio:
  - accettazione tacita di eredità: trascritta ai nn.18038/12225 in data 14/04/2006; a favore di xxxxxxxxxxxx (2/9 di proprietà del bene), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (2/9 di proprietà del bene) e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
  - atto di compravendita di 7/9 della nuda proprietà del bene: trascritto a Cagliari il 14/04/2006, reg.gen.18037 reg.part.12224;
- Formalità pregiudizievoli nel ventennio: rif. pagg.10/14 ed allegato G.
- Atto di provenienza: rif. allegato D.

rif. pagg.9/14

**RICHIESTA n.3 DELL'INGIUNZIONE** - Descrizione del bene pignorato.

L'immobile pignorato è una palazzina sviluppata su due piani, dotata di un cortile e separata dalla pubblica via da un passaggio in comune con altra proprietà.

In termini commerciali: la tipologia è quella di un immobile indipendente, composto da due abitazioni semindipendenti (raccolte in un ambito di caratteristiche prettamente familiari), sviluppate su due piani distinti: una dotata di cortile posteriore esclusivo ed entrambe raggiungibili da un ampio cortile.

rif. pagg.15/20

**RICHIESTA n.4 DELL'INGIUNZIONE** - Conformità del bene “di fatto” rispetto a quello descritto nel pignoramento.

Il bene “di fatto” è conforme a quello descritto nel pignoramento solo in ordine: agli aspetti principali (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini), all’involucro murario esterno e di copertura; in quanto delle opere interne di ristrutturazione hanno operato delle modifiche nella configurazione degli interni.

Non risulta pignorato il sub.3: ‘passaggio in comune’ necessario per accedere alla proprietà pignorata.

rif. pag.20/21

**RICHIESTA n.5 DELL'INGIUNZIONE** - Eventuale necessità di variazioni catastali.

La situazione catastale indicata negli atti del procedimento immobiliare corrisponde alla situazione catastale rilevata presso l’Ufficio del Catasto, a meno di difformità interne nella configurazione di taluni ambienti: in quanto le opere di ristrutturazione operate nell’immobile nel 2010 non vennero denunciate in Catasto.

rif. pag.21

**RICHIESTA n.6 DELL'INGIUNZIONE** - Utilizzazione secondo lo strumento urbanistico comunale - La conformità edilizia e l’agibilità.

L’immobile presenta degli abusi volumetrici nei cortili, non sanabili con una pratica amministrativa; questi manufatti devono essere demoliti.

Altre incongruenze possono essere sanate con una pratica di ‘accertamento di conformità’.

Negli archivi comunali non è stato reperito il certificato di agibilità.

rif. pag.21/23

**RICHIESTA n.7 DELL'INGIUNZIONE** - Possibilità di vendita in più lotti.

Non sussistono le condizioni per porre in vendita il bene pignorato in più lotti.

rif. pag.24

**RICHIESTA n.8 DELL'INGIUNZIONE** - In caso di pignoramento pro quota.



Il bene in argomento non è pignorato pro quota.

Si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile.

rif. pag.24



**RICHIESTE n.9/10 DELL'INGIUNZIONE** - Se l'immobile sia libero o occupato.

L'immobile pignorato è libero, non abitato.

L'immobile non è dato in locazione a terzi, né lo è alcuna sua parte.

rif. pag.24



**RICHIESTE n.11/12 DELL'INGIUNZIONE** - Esistenza di vincoli - Esistenza di censo, livello o uso civico.

Sull'immobile pignorato non grava alcun tipo di vincolo - di inalienabilità o di indivisibilità - di carattere artistico, storico o alberghiero. Né su esso gravano diritti quali censo, livello o uso civico.

rif. pag.25

**RICHIESTA n.13 DELL'INGIUNZIONE** - Stima del valore commerciale dell'immobile.

Il valore di mercato dell'immobile pignorato è stimato in 270.000 euro (duecentosettantamila euro).

rif. pagg.25/27



**RICHIESTA n.14 DELL'INGIUNZIONE** - Spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile.

Considerate le caratteristiche dell'immobile in capo ad un'unica proprietà, non esistono spese fisse di gestione e di manutenzione.

rif. pag.28

**RICHIESTA n.15 DELL'INGIUNZIONE** - Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione.

rif. pag.28/29



§ § § § §

Cagliari, 29 Dicembre 2022



il consulente tecnico d'ufficio ing. Gonario Farci

