

Ing Barbara Congiu  
VIA 8 MARZO 1903, 13 - 09028 - SESTU  
Tel. 3282892443  
e-mail: congiubarbara@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RUOLO DELLE ESECUZIONI

R.ES. 909/1995

Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 909/1995 promossa da

'rappresentata e difeso dall'.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

contro

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1 ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 24 marzo 2023, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari, la Sig.ra Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Flaminia Ielo nominava la sottoscritta Ing. Barbara Congiu, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 136 sez. B e con studio professionale in Sestu nella via 8 marzo 1908 n° 13, Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

*"visto l' art. 173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico;*

*1. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pagina 1 di 14



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



Ing Barbara Congiu  
VIA 8 MARZO 1903, 13 - 09028 - SESTU  
Tel. 3282892443  
e-mail: congiubarbara@gmail.com

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 all'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 avventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singole unità immobiliari il 2 per cento delle misure progettuali;

5. accerti se l'immobile 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 tal 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 del creditore) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pagina 3 di 14

*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 delle superfici  
dell'immobile, specificando quello 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 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 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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode



*eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

*e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;*

*f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

*g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.”*

## **2      PREMESSA**

Letti gli atti inerenti il procedimento e fatte le opportune ricerche preliminari presso gli uffici tecnici comunali competenti e presso l'Agenzia del Territorio, la sottoscritta C.T.U. procedeva fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 06 novembre 2023, alle ore 9:30, presso i beni oggetto di pignoramento situato nel Comune di Gonnosfanadiga (SU), Loc. San Simone, dandone tempestiva comunicazione all'IVG, quale custode giudiziario che ha informato il Sig.                                  figlio degli esecutati. Quest'ultimo si presentava e consentiva l'accesso alla C.T.U. e informava la sottoscritta del decesso degli esecutati avvenuto nel 2005 e 2009.

### **2.1   Sopralluogo**

In ottemperanza all'incarico affidatogli, la sottoscritta si recava nella data



Ing Barbara Congiu  
VIA 8 MARZO 1903, 13 - 09028 - SESTU  
Tel. 3282892443  
e-mail: congiubarbara@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

suddetta presso l'immobile oggetto del pignoramento nel Comune di  
Gonnosfanadiga (SU), Loc San Simone, per accertarne la consistenza e le  
caratteristiche. Al sopralluogo prendeva parte il sig. \_\_\_\_\_ figlio degli  
esecutati, che rendeva possibile l'accesso all'immobile (ALLEGATO 1).

Il bene oggetto del pignoramento consiste in:

- un'immobile per civile abitazione inserito al Catasto Terrenio del  
Comune di Gonnosfanadiga (SU) alle Sezione E, foglio 10, particella  
450.

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito il rilievo fotografico degli immobili  
oggetto dell'esecuzione immobiliare (ALLEGATI 2 e 3).

## 2.2 Indagini urbanistiche

La sottoscritta richiedeva all'ufficio tecnico del comune di Gonnosfanadiga  
(SU) la documentazione presente sull'immobile pignorato e riceveva copia dei  
seguenti documenti:

- Copia Concessione Edilizia n. 185 del 26/08/1977 e progetti  
(ALLEGATO 4);
- Copia Autorizzazione realizzazione intonaco n. 134 del 02/11/1987  
(ALLEGATO 5);
- Copia Richiesta Condono prot. n. 2916 del 30/09/1986 (ALLEGATO 6);

## 3 RISPOSTE AI QUESITI

### 3.1 PER QUANTO AL QUESITO 1

#### 3.1.1.1 Ubicazione immobile

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è ubicato in Loc. San  
Simone nel Comune di Gonnosfanadiga (SU).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pagina 7 di 14



### 3.1.1.2 *Dati catastali*

Trattasi di un immobile così iscritto al catasto del Comune Gonnosfanadiga:

- Immobile realizzato nel Catasto Terreni del Comune di Gonnosfanadiga (SU) alle Sezione E, foglio 10, particella 450.

### 3.1.1.3 *Caratteristiche generali dell'immobile*

Trattasi di un immobile indipendente per civile abitazione, sito in Loc. San Simone, piano rialzato, nel Comune di Gonnosfanadiga.

E' composto da un ingresso, un salone, una cucina, n. 3 camere da letto, un bagno, un salone, un disimpegno e n. 3 verande di cui 2 chiusi.

L'immobile presenta un'altezza di 3,10 m.:

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> ingresso                  | di 7,38 m <sup>2</sup> ;  |
| <input type="checkbox"/> salone                    | di 21,00 m <sup>2</sup> ; |
| <input type="checkbox"/> cucina                    | di 10,00 m <sup>2</sup> ; |
| <input type="checkbox"/> camera 1                  | di 16,40 m <sup>2</sup> ; |
| <input type="checkbox"/> camera 2                  | di 16,00 m <sup>2</sup> ; |
| <input type="checkbox"/> camera 3                  | di 8,55 m <sup>2</sup> ;  |
| <input type="checkbox"/> bagno                     | di 4,86 m <sup>2</sup>    |
| <input type="checkbox"/> disimpegno                | di 5,01 m <sup>2</sup>    |
| <input type="checkbox"/> veranda posteriore chiusa | di 15,72 m <sup>2</sup>   |
| <input type="checkbox"/> veranda laterale chiusa   | di 8,71 m <sup>2</sup>    |
| <input type="checkbox"/> veranda anteriore         | di 33,58 m <sup>2</sup> . |

La costruzione nell'insieme si presenta in mediocri condizioni generali, necessita di rifacimento impianti, lavori di impermeabilizzazione copertura, ecc.





Ing Barbara Congiu  
VIA 8 MARZO 1903, 13 - 09028 - SESTU  
Tel. 3282892443  
e-mail: congiubarbara@gmail.com

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è costituito da muratura portante e la copertura a terrazza praticabile è realizzata con un solaio latero-cemento; tamponature a cassa vuota; intonaci in malta cementizia non rasata; le pavimentazioni sono realizzate in travertino e granito; i rivestimenti del bagno sono di gres; i muri sono tinteggiati con tinteggiatura lavabile e semilavabile; gli infissi esterni sono in legnoo completi di vetro e persiane (ALLEGATO 2 - 3).

### **3.2 PER QUANTO AL QUESITO 2**

Il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato.

### **3.3 PER QUANTO AL QUESITO 3**

L'immobile risulta inserito in mappa ma non accatastato.

### **3.4 PER QUANTO AL QUESITO 4**

Il bene ricade in zona censuaria E/10 - Agricola (ALLEGATO 7).

È stata richiesta all'ufficio tecnico comunale di Gonnosfanadiga (SU) la documentazione presente sull'immobile pignorato ricevendo copia della seguente documentazione:

Copia Concessione Edilizia n. 185 del 26/08/1977 e progetti (ALLEGATO 4);

Copia Autorizzazione realizzazione intonaco n. 134 del 02/11/1987 (ALLEGATO 5);

Copia Richiesta Condono prot. n. 2916 del 30/09/1986 (ALLEGATO 6);

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pag. 9 di 14

Ing Barbara Congiu  
VIA 8 MARZO 1903, 13 - 09028 - SESTU  
Tel. 3282892443  
e-mail: congiubarbara@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

E' stato accertato che l'immobile ha subito delle difformità rispetto all'elaborato depositato in Comune, che sono le seguenti:

1) aumento delle superfici residenziali e diversa distribuzione degli spazi interna, più precisamente:

a) le veranda posteriore e laterale sono state chiuse aumentando la volumetria dell'immobile;

b) diversa distribuzione degli spazi interni: il disimpegno/corridoio ha una geometria diversa con conseguente perdita di superficie della camera; l'accesso al salone ha una forma diversa; queste modifiche sono state indicate nel progetto con la matita, presumibilmente è stato comunicato;

c) è presente un secondo infisso nella camera matrimoniale.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gonnosfanadiga (SU), si è potuto accertare che i lavori suddescritti non sono stati autorizzati o sanati, è stata presentata una richiesta di condono nell'1986 relativo all'ampliamento del fabbricato, ma è priva di relazioni ed elaborati grafici utili a definire quali sono gli abusi oggetto di richiesta.

La diversa distribuzione degli spazi interni realizzati non sono considerati variazione essenziale, come previsto dall'art. 32, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, pertanto è regolarizzabile, e ciò comporta l'applicazione di sanzioni amministrative da parte del Comune come previsto all'art. 8, comma 1 e 2 della L.R. 8/2015 e art. 8, comma 1 e 2 della L.R. 11/2017, poiché le modifiche sono state eseguite in assenza di presentazione di CILA, pari a € 500,00 di sanzione a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria e la parcella del

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pagina 10 di 14



Ing Barbara Congiu  
VIA 8 MARZO 1903, 13 - 09028 - SESTU  
Tel. 3282892443  
e-mail: congiubarbara@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico per la presentazione della pratica.

La chiusura dei balconi con relativo aumento della volumetria è considerata variazione essenziale come previsto dall'art. 32, comma 1 let. b) del D.P.R. 6 giugno 2001. In questo caso è presente una pratica di condono che andrà completare in base alle richieste dell'ufficio tecnico del Comune di Gonnosfanadiga e dovranno anche essere pagati gli oneri corrispondenti della richiesta in sanatoria, in quanto la volumetria realizzata eccede quella consentita dagli standard edilizi e anche il 2% della tolleranza edilizia.

La richiesta di condono è stata presentata a nome dell'esecutato in data 30 settembre 1986 prot. 2916 e sono state versate oblazioni per un totale di £ 432.000.

L'immobile non risulta conforme all'ultimo progetto depositato in Comune e non è provvisto di certificato di abitabilità.

### **3.5 PER QUANTO AL QUESITO 5**

L'immobile in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato occupato dal figlio degli esecutati il sig. e dalla compagna.

L'immobile in esame non risulta locato come da specificato in nel certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 8).

### **3.6 PER QUANTO AL QUESITO 6**

L'immobile e il terreno in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato occupato dal figlio degli esecutati il sig. e dalla compagna.

### **3.7 PER QUANTO AL QUESITO 7**

A esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pagina 11 di 14



Ing Barbara Congiu  
VIA 8 MARZO 1903, 13 - 09028 - SESTU  
Tel. 3282892443  
e-mail: congiubarbara@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3.8 PER QUANTO AL QUESITO 8

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

### 3.9 PER QUANTO AL QUESITO 9

La sottoscritta ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato e agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato. Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. In relazione a ciò la sottoscritta ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni similari, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari nonché da riviste e pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare, OMI, Osservatorio prezzi immobili della camera di Commercio di Cagliari). Generalmente, comunque, può tenersi presente che, relativamente al parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

012.0074



livello tipologico, sempre per grandi zone insediative di cui si terrà conto nella valutazione specifica del singolo bene. Si evidenzia che nella determinazione delle superfici commerciali si è fatto riferimento alla SEL (superficie esterna lorda).

### 3.10 Valutazione del bene

Sulla base delle indagini svolte si è constatato che i terreni a uso residenziale in quella zona hanno un valore medio di circa 500,00 ÷ 700,00 €/mq; tenuto conto delle condizioni e dei lavori e costi necessari per mettere in regola l'immobile, si ritiene congruo assegnare nel caso in esame un valore pari a 500,00 €/mq. Il calcolo della superficie commerciale è stato fatto con riferimento alla SEL, conteggiando il 100% della superficie calpestabile, il 100% delle superfici pareti divisorie interne ed esterne, 35% della superficie delle verande. Di conseguenza, sulla base delle dimensioni verificate durante il sopralluogo, avremo:

Superficie lorda	sup.		coeff.	sup. comm.
Superficie coperta	107,57	mq	1,00	107,57
Verande chiuse	24,43	mq	0,35	8,55
Veranda aperta	33,58	mq	0,35	11,75
Totale				127,87

$$V_m = 127,87 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 63.935,00 \text{ €}$$

Sulla base di quanto detto si ritiene congruo assegnare quale più probabile valore di mercato, a corpo e nelle condizioni in cui si trova l'immobile, 63.000,00 € (diconsi euro sessantatremila/00).

### 3.11 PER QUANTO AL QUESITO 10



Ing Barbara Congiu  
VIA 8 MARZO 1903, 13 - 09028 - SESTU  
Tel. 3282892443  
e-mail: congiubarbara@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sull'immobile non risultano gravare spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali.

#### 4 CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 14 pagine di carta legale e gli allegati di cui al seguente elenco:

- ALLEGATO 1 – Verbale sopralluogo;
- ALLEGATO 2 – Rilievo metrico;
- ALLEGATO 3 – Rilievo fotografico;
- ALLEGATO 4 – Concessione edilizia n. 185 del 26/08/1977;
- ALLEGATO 5 – Autorizzaione n. 134 del 02/11/1987;
- ALLEGATO 6 – Condono prot. n. 2916 del 30/09/1986;
- ALLEGATO 7 – Certificato di destinazione urbanistica;
- ALLEGATO 8 – Risposta Agenzia delle Entrate.

Cagliari, 07 novembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO

*Ing. Barbara Congiu*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pag. 14 di 14

