

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -



**Riepilogo dati procedimento Esecuzione Immobiliare**

**Rito:** Esecuzione immobiliare Post Legge 80

**Numero di Ruolo generale:** 306/2010

**Giudice:** Dr.ssa Silvia Cocco

**C.T.U.:** Ing. Gianluca Deidda

**Parti:**

**Debitore:**

**Quota di possesso dell'executato:** 1/1

**Terzi interessati nel procedimento di esecuzione:** Nessuno

**Immobili pignorati:** 1

**Stato degli immobili:** occupato

**Valore stimato per l'immobile pignorati:** € 395.000,00

**Conformità e vizi negli immobili pignorati:** Nessuno

**Altre pendenze sugli immobili pignorati:** Nessuno

**Creditori sugli immobili pignorati:**



**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**ING. GIANLUCA DEIDDA**



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 306/2010 promossa

da

Contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

\*\*\*\*\*

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. ING. GIANLUCA DEIDDA

\*\*\*\*\*

**1. PREMESSA.**

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 9 Febbraio 2023 io sottoscritto Ing. Gianluca Deidda, nato a Cagliari il 21/06/1971, libero professionista residente in Quartu Sant'Elena (Ca) in via Antares n. 20, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3562 e all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito con procedimento telematico in data 10 Febbraio 2023, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

➤ *Effettui un aggiornamento della stima del bene, rilevato che la perizia risale al 2011.*

**2. DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.**

Pignoramento immobiliare ai danni della Sig.ra \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_



2, del seguente bene immobile ubicato in Comune di Cagliari in via Cadello n. 2:

- appartamento ad uso civile abitazione, sito al secondo piano del maggior fabbricato con accesso dalla via Cadello n. 2 in Comune di Cagliari, catastalmente distinto al N.C.E.U. alla sezione A, Foglio 7, mappale 425, sub 48.

### 3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con la verifica, da parte del sottoscritto CTU, dei documenti in atti, la consultazione in via telematica presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari, per l'acquisizione della relativa documentazione, quindi lo stesso si recava presso lo studio Notarile per estrarre copia conforme degli atti di provenienza dei beni in pignoramento, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari dove alla presenza dei tecnici comunali prendeva visione e richiedeva copia della documentazione riguardante l'immobile in questione.

Le operazioni peritali continuavano con l'accesso programmato per il giorno 01.08.2023 alle ore 12:00 (**allegato n. 1**), presso l'immobile ubicato a Cagliari in via Diego Gregorio Cadello con accesso dal civico 2 (**foto n. 1, 2, 3 e 4**). L'accesso, avvenuto in tale data dal sottoscritto, è stato comunicato all'esecutato Sig.ra \_\_\_\_\_ mediante racc. A/R.

Il sottoscritto CTU ha potuto quindi effettuare l'accesso in data 01.08.2023 alle ore 12:00 presso l'unità immobiliare sopradescritta, alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_

con la scorta della planimetria e visura catastale dell'unità residenziale (**allegato n. 2A-2B**), della Licenza Edilizia e relativo progetto approvato e delle relative varianti, del Certificato di nuova costruzione, e del Certificato di abitabilità (**allegato n. 4 della relazione di CTU del 14.03.2011**), procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche degli stessi e in

tale occasione ha potuto acquisire una accurata documentazione fotografica (**allegato n. 4**).

#### 4. RISPOSTA AL QUESITO.

L'Immobile pignorato è costituito da una unità residenziale ubicata nel Comune di Cagliari, al secondo piano di un fabbricato condominiale, con accesso dalla via Diego Gregorio Cadello n. 2, edificato all'angolo con via Is Mirrionis. L'accesso avviene mediante un portoncino in metallo (**foto n. 2**), che conduce all'unità immobiliare attraverso un ingresso condominiale con vano scala e ascensore (**foto n. 3 e 4**).

L'immobile pignorato confina con altra unità residenziale facente parte dello stesso corpo di fabbrica.

Dal punto di vista catastale l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari alla sez. A foglio 7, mappale 3375, sub 48, via Cadello, categoria A/3, classe 3, vani 8, rendita € 785,01 (**allegato n. 2A**).

L'unità residenziale pignorata, come si evince dalla planimetria (**allegato n. 3**), realizzata in seguito al rilievo, è ubicata al secondo piano, ha una superficie utile di mq. 113,69 e risulta così costituita: un disimpegno di ingresso di mq 7,75 (**foto n. 5 e 6**) un soggiorno di mq 22,84 (**foto n. 7**), una camera da letto matrimoniale di mq 18,44 (**foto n. 9**), un bagno di mq 4,74 (**foto n. 12**), una cucina di mq 16,26 (**foto n. 8**), un ripostiglio di mq 3,36, un ulteriore disimpegno di mq 4,68, tre camere da letto con superficie rispettivamente di mq 12,43, mq 9,03 e di mq 10,20 (**foto n. 10 e 11**), un doppio servizio di mq 4,32 (**foto n. 13**) e una veranda parzialmente chiusa di mq 4,50 (**foto n. 14**).

Esternamente le pareti si presentano intonacate al fratazzo ed in buono stato di conservazione.

L'immobile risulta realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e tamponature in laterizio, intonacatura al civile e tinteggiata, ingresso costituito da un portoncino blindato in legno, infissi esterni in alluminio verniciato di colore bianco con avvolgibili in PVC, infissi interni in legno, pavimenti in gres, placcature con piastrelle ceramiche nei bagni (**foto n. 12 e 13**), si riscontrano buone finiture interne, i bagni sono dotati di tutti gli apparecchi igienico-sanitari completi di rubinetteria, inoltre l'unità immobiliare è collegata agli impianti idrico-fognari ed elettrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

È stata accertata solo in parte la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento, in quanto sono state rilevate difformità rispetto allo stato attuale, consistenti nell'ampliamento volumetrico ottenuto in seguito alla chiusura parziale della veranda mediante la realizzazione di vetrata, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Dalle indagini catastali eseguite e dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che la planimetria catastale presente in atti necessita di essere aggiornata in quanto risultano lievi difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Dal punto di vista urbanistico secondo il vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) l'immobile esecutato ricade in zona "B" e sottozona "B2".

Dall'accesso agli atti è stato possibile accertare che l'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto allo stato attuale secondo le seguenti provvedimenti (**allegato n. 4 della relazione di CTU del 14.03.2011**):

- Licenza di Costruzione n. 490/399 in data 18/04/1966, rilasciata alla  
in conformità al progetto approvato in data 20/06/1962 e varianti del

10/07/1963 n. 6855 e in data 26/02/1964 n. 1881, per la costruzione di un fabbricato e negozi;

- Licenza di Costruzione n. 432/393 in data 30/05/1967, rilasciata al Dott.  , in conformità al progetto approvato in data 20/06/1962 e varianti del 10/07/1963 n. 6855, in data 26/02/1964 n. 1881 e in data 13/07/1966, per la costruzione di un fabbricato e negozi;
- Certificato di nuova costruzione n. 17 del 14/02/1968;
- Certificato di abitabilità prot. 714 del 02/04/1968;

Nell'immobile in questione dal punto di vista urbanistico ed autorizzativo si riscontrano difformità tra la situazione assentita e lo stato attuale, in quanto risulta una parziale chiusura della veranda ottenuta in seguito alla presenza di una vetrata, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni, in seguito alla demolizione di un divisorio interno e al diverso posizionamento del divisorio interno che separa la cucina con la camera da letto.

Dal punto di vista della sanabilità delle opere realizzate in difformità, si può affermare che la realizzazione della vetrata nella veranda determina un ampliamento volumetrico non sanabile, e pertanto occorrere riportare lo stato della veranda alla situazione dell'ultima Licenza assentita, rimuovendo la vetrata, sostenendo una spesa di circa € 1.400,00 (Euro millequattrocento/00) per la demolizione e per il conferimento a discarica, comprensiva del ripristino dello stato dei luoghi; la difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni rientra tra quelle classificabili come "abusi minori", cioè, sanabili previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 500,00 (Euro cinquecento/00) da allegare ed inviare telematicamente mediante inserimento



sul portale regionale SUAPE assieme alla pratica edilizia per comunicazione di mancata CILA predisposta e sottoscritta da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo professionale di appartenenza ai sensi della *L.R. n. 22 del 1984 - L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4 - L.R. n. 45 del 1989 - L.R. n. 12 del 1994 - L.R. n. 28 del 1998 - D.P.R. n. 380 del 2001 - L.R. n. 8 del 2015, L.R. n. 11 del 3 luglio 2017 e successive modificazioni ed integrazioni.*

In conseguenza alla presentazione della pratica sul portale regionale SUAPE, il tecnico preposto dovrà aggiornare anche la planimetria catastale mediante la redazione di un nuovo DOCFA per variazione catastale.

Si significa che per DOCFA s'intende: DOcumenti Catasto Fabbricati e non è altro che un software per la compilazione dei documenti tecnici catastali e la presentazione agli Uffici Provinciali - territorio del modello di "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana".

Ad oggi non risultano presentate pratiche edilizie e catastali per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Dal punto di vista economico, per sanare le difformità descritte occorre sostenere le spese di seguito riportate:

Descrizione	Importo	Totale
Rimozione della vetrata su parte della veranda e ripristino	€ 1.400,00	
Sanzione pecuniaria/Oneri/Diritti	€ 500,00	
Diritti di segreteria comunali per istruttoria pratica	€ 50,00	
Diritti per liquidazione catastale	€ 50,00	
Onorario medio del tecnico per l'espletamento della pratica comunale e catastale	€ 1.000,00	
Importo totale al netto degli oneri di legge		<b>€ 3.000,00</b>

Il procedimento estimativo utilizzato per la stima dell'immobile esecutato consisterà nel determinare quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima. Nel caso specifico, l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, da valutare allo stato attuale.

Fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato, si è ritenuto più idoneo utilizzare quello sintetico comparativo.

Si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con beni analoghi oggetto di scambio negli ultimi tempi, utilizzando quale parametro il valore per unità di superficie convenzionale (€/mq).

Nella metodologia di stima si è fatto riferimento sia a quanto riportato dal borsino delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sia a quanto riportato dagli annunci di vendita delle agenzie immobiliari più affermate e competenti che esercitano sul territorio comunale d'interesse nel raggio di 700 m circa dagli immobili oggetto di stima.

Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto della zona di ubicazione, delle caratteristiche tecnologiche, della consistenza, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, è stato possibile determinare su un campione di n. 5 unità immobiliari, un valore commerciale oscillante tra €/mq 2.860,00 ed €/mq 2.960,00.

Nel caso specifico è stato assunto un valore medio pari a €/mq 2.910,00.

In base alle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica (**allegato n. 3**),  
risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprehensive di tamponature e tramezzi):

1) superficie unità immobiliare: mq 134,48

2) superficie veranda: mq 4,50

Adottando opportuni coefficienti, si sono ottenute le seguenti superfici ragguagliate:

1) superficie unità immobiliare: mq 134,48 x 1,00 = mq 134,48

2) superficie veranda e terrazza a livello: mq 4,50 x 0,50 = mq 2,25

La superficie ragguagliata totale dell'immobile è quindi pari a: mq 136,73.

Superficie Commerciale lorda mq 136,73

Superficie calpestabile interna pari a mq 113,69

Il valore dell'immobile in esame, tenuto conto di quanto sopra considerato risulta  
quindi pari a: €/mq 2.910,00 x mq 136,73 = **€ 397.884,30** approssimato a **€ 398.000,00**

#### **Detrazioni per lavori necessari per manutenzione**

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, pertanto non si  
rendono necessari lavori di manutenzione.

#### **Determinazione del valore secondo l'attuale configurazione**

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato = Valore di calcolo – spese di manutenzione

€. 398.000,00 - €. 0.000,00 = **€. 398.000,00**

Visti i risultati ottenuti con l'applicazione del metodo di stima, analizzato il mercato  
immobiliare nella zona d'interesse, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile, lo  
stato dei luoghi e la non conformità dello stesso rispetto agli ultimi atti autorizzativi,  
considerato che per il ripristino dello stato dei luoghi e la regolarizzazione degli illeciti  
urbanistici, sanabili e non sanabili (da rimuovere), sopracitati occorre sostenere una

spesa di circa € 3.000,00, lo scrivente C.T.U. ritiene che al valore dell'immobile in esame, calcolato secondo il procedimento di calcolo sopradescritto si debba ulteriormente dedurre la sopracitata spesa, addivenendo così all'importo del più probabile valore di mercato di **€ 395.000,00** (diconsi Euro trecentonovantacinquemila milavirgolazero).

Il CTU ha provveduto a compilare la check list dei principali controlli effettuati, nonché il riepilogo di tutti i dati inerenti alla procedura esecutiva (**allegato 5**).

### **5.CONCLUSIONI.**

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con gli allegati.

*Il trattamento dei dati personali presenti nella relazione e allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p..*

Cagliari li, 02/10/2023

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
**ING. GIANLUCA DEIDDA**

### **ELENCO ALLEGATI**

- Allegato 1 - Verbale d'accesso
- Allegato 2A - Visura catastale Sez.A F.7 M. 3375 SUB.48
- Allegato 2B - Planimetria catastale Sez.A F.7 M. 3375 SUB.48
- Allegato 3 - Rilievo unità residenziale
- Allegato 4 - Documentazione fotografica
- Allegato 5 - Check list e modello di riepilogo

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

