



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE PERITALE

(VOLUME 1/2)



Procedura esecutiva iscritta al **n. 302/2023** del Ruolo Generale delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cagliari, promossa da:



contro



(DEBITORE)

e

(DEBITORE)



Il Giudice dell'esecuzione



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ill.ma Dott.ssa Silvia Cocco

Dott. Ing. Barbara Argiolas





SOMMARIO

Premessa	pag.4
Risultanze documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.	pag.10
Risposta ai quesiti	
1 Informativa per i debitori	pag.11
2 Completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.	pag.11
2.1 Atto di provenienza ultraventennale	pag.11
2.2 Acquisti mortis causa	pag.11
2.3 Residenza degli esecutati	pag.11
2.4 Stato civile degli esecutati	pag.12



3 LOTTO 1:

COMUNE DI CAGLIARI – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Unità immobiliare ubicata a Cagliari in via Salvatore Farina n.48, piano secondo - censito al Catasto Fabbricati alla sez.A, foglio 19, particella 3217, sub.5, piano 2, categoria A/3, consistenza 4,5 vani

3.1 Descrizione.....	pag.13
3.2 Confini e dati identificativi catastali.....	pag.15
3.3 Conformità delle identificazioni immobiliari	pag.15
3.4 Aggiornamenti catastali	pag.15
3.5 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag.16
3.6 Iter autorizzatorio	pag.16
3.7 Conformità urbanistica	pag.16
3.8 Modalità di vendita	pag.18
3.9 Quota del diritto di proprietà assoggettata alla procedura esecutiva ed eventuale divisione in natura	pag.18
3.10 Possesso del bene	pag.18
3.11 Provvedimento di assegnazione della casa coniugale	pag.19
3.12 Vincoli esistenti sul bene pignorato.....	pag.19
3.12.1 Vincoli artistico Vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità	pag.19
3.12.2 Pesi esistenti sul bene pignorato da censo, livello o uso civico	pag.19
3.13 Oneri di natura condominiale	pag.19
3.14 Spese fisse di gestione o di manutenzione	pag.19
3.15 Tabelle millesimali	pag.20
3.16 Debiti di natura condominiale	pag.20
3.17 Valutazione del bene	pag.21
3.17.1 Criterio di stima utilizzato	pag.21





3.17.2	Calcolo superficie commerciale	pag.21
3.17.3	Valutazione economica	pag.21
3.17.4	Det. valore di competenza spettante agli esecutati	pag.23
3.17.5	Det. valore di competenza spettante a terzi estranei alla procedura	pag.23
3.18	Valore dell'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso	pag.23



4 LOTTO 2:



COMUNE DI CAGLIARI – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Unità immobiliare ubicata a Cagliari in via Salvatore Farina n.48, piano secondo - censito al Catasto Fabbricati alla sez.A, foglio 19, particella



3217, sub.6, piano 2, categoria A/3, consistenza 5,5 vani



4.1	Descrizione	pag.25
4.2	Confini e dati identificativi catastali	pag.26
4.3	Conformità delle identificazioni immobiliari	pag.27
4.4	Aggiornamenti catastali	pag.27
4.5	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag.28
4.6	Iter autorizzatorio	pag.28
4.7	Conformità urbanistica	pag.28
4.8	Modalità di vendita	pag.29
4.9	Quota del diritto di proprietà assoggettata alla procedura esecutiva ed eventuale divisione in natura	pag.30
4.10	Possesso del bene	pag.30
4.11	Provvedimento di assegnazione della casa coniugale	pag.30
4.12	Vincoli esistenti sul bene pignorato	pag.30
4.13	Oneri di natura condominiale	pag.30
4.14	Spese fisse di gestione o di manutenzione	pag.31
4.15	Tabelle millesimali	pag.31
4.16	Debiti di natura condominiale	pag.31
4.17	Valutazione del bene	pag.32
4.17.1	Criterio di stima utilizzato	pag.32
4.17.2	Calcolo superficie commerciale	pag.32
4.17.3	Valutazione economica	pag.33
4.17.4	Det. valore di competenza spettante agli esecutati	pag.34
4.17.5	Det. valore di competenza spettante a terzi estranei alla procedura	pag.34





PREMESSA



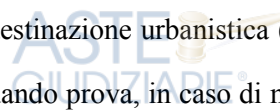
La sottoscritta Ing. Barbara Argiolas, nata a Cagliari il 18/02/1980 e con studio professionale in Monserrato, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 6458, veniva nominata dal Giudice Dott.ssa Silvia Cocco in data 16/01/2024 per la nomina a consulente tecnico per il Tribunale di Cagliari nel procedimento di esecuzione immobiliare n.302/2023, promosso da _____ contro i Sig.ri _____



In data 20/01/2024, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidatele, la sottoscritta prestava giuramento di rito e accettava l'incarico impegnandosi a rispondere ai quesiti qui di seguito espressi:



1. provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio;
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;
- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione



in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugo acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3. 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);

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;

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;

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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'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;

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;

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 i 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;

9. accerti se il bene è "libero" o "occupato dal debitore e suoi familiari"(e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; il 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**);

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

11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

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;

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;

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;

15. predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere la risposta ai quesiti;

I sopraelencati quesiti riguardano i seguenti beni:

- 1) *Diritto di proprietà su unità immobiliare in Comune di Cagliari- Via Farina n.42, piano 2, censita al Catasto fabbricati, foglio 19, particella 3217, sub.5, rendita € 371,85, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani. Immobile in comunione pro-indiviso tra i coodebitori , che viene sottoposto ad espropriazione per una quota ideale, giusti titoli trascritti ed opponibili erga omnes di 1/3 per ciascun debitore, in ragione della preesistenza di atto trascritto opponibile in favore di (atto del 01.02.2013 rep.69482, nota di trascrizione del 12.02.2013 Notaio Dott. Alberto Floris) per una quota ideale di piena proprietà, in capo al terzo estraneo alla esecuzione, pari a 1/3 dell'intero.;*
- 2) *Diritto di proprietà su unità immobiliare in Comune di Cagliari - via Farina n.42, piano 2, censita al Catasto fabbricati, foglio 19, particella 3217, sub.6 rendita € 539,70, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani. Immobile in comproprietà pro-indiviso tra* , *per una quota ideale di piena proprietà pari ai 3/6 dell'intero e* , *cointestatario in comunione, estraneo alla presente procedura espropriativa e titolare della piena proprietà per 1/6, nonchè della nuda proprietà per una quota ideale di 2/6; immobile su cui il coo-debitore esecutato* *residua un diritto di usufrutto su*



una quota ideale di 2/6 dell'intero. Per l'effetto, si intende sottoporre ad espropriazione immobiliare il predetto immobile limitatamente alla quota ideale di piena proprietà pari a 3/6 dell'intero in capo a _____, in uno con il diritto di usufrutto spettante a _____, su una quota ideale del bene pari a 2/6 dell'intero.

I suddetti immobili, limitatamente alle quote di proprietà ed usufrutto sopra specificate, in quanto spettanti ai coobbligati, vengono pignorati con i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto.



Così come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare.



RISULTANZE DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

Tribunale di Cagliari

Creditore Procedente:

Debitori:

Titolo: Sentenza.

Atto di precetto (art. 480 c.p.c.): importo pari ad € 26.498,08.

PIGNORAMENTO

Annotaz./trascriz.: R.G. 43129; R.P. 32656; data 28.12.2023;

Atti opponibili: Contratto di locazione registrato in data 02 maggio 2019 al n.2306, serie 3T;

Data di notifica (497 c.p.c.): 30.11.2023;

Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.): 18.12.2023.

ISCRIZIONE A RUOLO.

Data deposito nota iscriz.: 21.12.2023.

Scadenza in festivo: No.

Documentazione depositata: titolo esecutivo, precetto, atto di pignoramento, nota di trascrizione, attestazione conformità della documentazione da parte del legale.

ISTANZA DI VENDITA

Scadenza in festivo: Si

Data deposito istanza vendita (497;567 c.p.c.): 14.01.2024.

DEPOSITO DOC. EX ART. 567 C.P.C.

Data dep. documentazione: 14.01.2024.

Scadenza in festivo:Si. Ottenuta proroga del termine:No.

Numero immobili pignorati: 2.

Depositato certificato notarile: Si.

N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i:

N. estratto/i catastale/i depositato/i:

Individuazione beni pignorati:

1) Lotto 1) Immobile ubicato in Comune di Cagliari- Via Farina n.48, piano 2, censita al Catasto fabbricati, foglio 19, particella 3217, sub.5, rendita € 371,85, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani;

2) Lotto 2) Immobile ubicato in Comune di Cagliari - via Farina n.48, piano 2, censita al Catasto fabbricati, foglio 19, particella 3217, sub.6 rendita € 539,70, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani.

NOTIFICA EX ART. 599 C.P.C.

Dall'esame degli atti contenuti nel fascicolo telematico risultano le notifiche inviate ai Signori:

- 1) ;
- 2) .



RISPOSTA AI QUESITI



1 INFORMATIVA PER I DEBITORI

E' stata inviata l'informativa al debitore con raccomandata A/R
n.15377796015-5 del 03/02/2024.

E' stata inviata l'informativa al debitore con raccomandata A/R
n.15377796017-7 del 03/02/2024.

2 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

Dall'esame della documentazione presente agli atti è stato accertato la completezza della stessa.

2.1 Atto di provenienza ultraventennale

Secondo quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Dr. Massimiliano Vadilonga datata 09 gennaio 2024 e in base alle verifiche effettuate dalla sottoscritta presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari - Ufficio del Territorio e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari, si evince la continuità dell'ultimo ventennio (vedasi Volume 2/2 - allegato A).

La scrivente avendo riscontrato delle incongruenze tra le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento e le quote di proprietà indicate nella relazione notarile, ha tempestivamente segnalato all'Ill.mo Giudice con nota del 22.02.2024 quanto rilevato.

Successivamente con Decreto del 07.03.2024 l'Ill.mo Giudice rimette gli atti al sottoscritto perito per la prosecuzione delle operazioni.

2.2 Acquisti mortis causa

Nessun acquisto mortis causa risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari alla data del 29/07/2024 per

2.3 Residenza degli esecutati

Dalla documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Cagliari - Settore Demografici, il debitore alla data del 19 febbraio 2024 risulta residente in





Dalla documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Cagliari - Settore Demografici, il debitore _____ alla data del 19 febbraio 2024 risulta residente in _____

2.4 Stato civile degli esecutati

Dalla documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Quartu Sant'Elena - Ufficio di Stato civile, il debitore _____ dalla data del 06 maggio 2026 risulta coniugato con la _____ . Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio risulta che *"con dichiarazione resa nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni"*

Dalla documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Cagliari - Servizi Demografici, il debitore _____ dalla data del 17 dicembre 2015 risulta coniugata con il _____ . Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio risulta che *"con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni"*.





3 **LOTTO 1:**



COMUNE DI CAGLIARI – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Unità immobiliare ubicata a Cagliari in via Salvatore Farina n.48, piano secondo - censito al Catasto Fabbricati alla sez.A, foglio 19, particella 3217, sub.5, piano 2, categoria A/3, consistenza 4,5 vani.



3.1 Descrizione

Il bene oggetto del pignoramento consiste in un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, situata al piano secondo di un fabbricato ubicato nel comune di Cagliari in via Salvatore Farina.



La via Salvatore Farina è compresa nella zona di San Benedetto, nata circa negli anni '50-'60. Il Quartiere di San Benedetto è una zona tranquilla, centrale di Cagliari, ospita residenze, uffici, il mercato. Nelle vicinanze, a meno di un chilometro, si trovano diversi servizi: l'ufficio postale, la chiesa, la farmacia, la banca, l'edicola, una piazza ed è inoltre servita dai mezzi pubblici di trasporto.



Il maggior fabbricato, nel quale si trova l'unità abitativa, è costituito da quattro piani fuori terra; esso è composto da un corpo scala con ingresso dalla via Salvatore Farina.



L'edificio sia esternamente che internamente è in mediocre stato di manutenzione, e gli elementi costruttivi sono tipici dell'epoca di costruzione.

L'accesso pedonale, avviene tramite un portone in legno, dal numero civico 48 della via Salvatore Farina.



Il piano terra del palazzo si collega direttamente al vano scala, è racchiuso da delle pareti rivestite per una parte con dei lastroni in marmo, ed ha una pavimentazione di tipo grès.

Ogni piano è collegato tramite le scale.



L'unità immobiliare oggetto di stima, si trova a sinistra per chi giunge dalle scale al pianerottolo del piano secondo.

Secondo quanto meglio descritto nell'elaborato grafico (vedasi Volume 2/2 - allegato



C), l'appartamento è costituito da un ingresso - disimpegno, dal quale si accede allo studio, alle due camere da letto e alla cucina abitabile, quest'ultima collegata con un bagno e un balcone. Il disimpegno, collega tutti gli ambienti dell'appartamento tranne i balconi e il bagno. Lo studio si affaccia su un piccolo balcone prospiciente la via Farina. Il bagno ha la finestra che si affaccia ad un cortile interno.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a circa 3,55 m.

L'appartamento presenta struttura in muratura portante.

In cucina le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica fino ad una certa altezza, oltre la quale sono tinteggiate. Le pareti verticali del bagno sono anch'esse rivestite fino ad una certa altezza con piastrelle. Il pavimento, è costituito da piastrelle in gres nella cucina e nel bagno, nelle altre stanze il pavimento è di tipo cementine antiche. Gli infissi sono di tipo economico: le porte interne sono in legno con vetro verniciate di bianco, così come gli infissi esterni sono in legno con gli scurini anch'essi verniciati di bianco. Il bagno ha sanitari in vetrochina e rubinetteria in ottone cromato, è arredato con un lavabo, un bidet, un wc e una doccia.

Sono presenti l'impianto idrico-sanitario, l'impianto elettrico e l'impianto citofonico, tutti del tipo sotto traccia.

Non si sono riscontrate perdite idriche localizzate.

L'appartamento è dotato nel disimpegno di impianto di condizionamento con pompe di calore. L'acqua calda sanitaria è fornita mediante boiler elettrico.

Le condizioni interne dell'immobile sono discrete.

Il CTU ha rilevato durante il sopralluogo in situ delle tracce di infiltrazione d'acqua nelle pareti della camera da letto matrimoniale e nel bagno. Secondo quanto comunicato dall'affittuario la causa dei danni è stata ripristinata.

Dall'analisi della facciata la sottoscritta non ha riscontrato recenti interventi di manutenzione dei prospetti e dei balconi del fabbricato, lo stato attuale richiede un intervento di manutenzione straordinaria.



3.2 Confini e dati identificativi catastali

L' appartamento oggetto di esecuzione è parte di fabbricato insistente su area identificata al catasto terreni del Comune di Cagliari al foglio 18 particella 3217, qualità classe Ente Urbano, superficie 410 mq, confinante con la pubblica via, con cortile interno e con la particella 3218 e 3216 dello stesso foglio.

In particolare confina al piano secondo, con proprietà condominiale e appartamento di proprietà dei Sig.ri

L' unità immobiliare è sita nel comune di Cagliari, Provincia di Cagliari ed è distinta nel C.F. alla sezione A, foglio 19, particella 3217, subalterno 5, via Salvatore Farina n.42, piano 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale Totale 81 mq- Totale escluse aree scoperte** 81 mq, rendita catastale € 371,85.

3.3 Conformità delle identificazioni immobiliari

Da un confronto tra la situazione attuale dell'immobile oggetto del procedimento e quanto riportato nell'atto di pignoramento del 30 novembre 2023 (n. repertorio 4623/2023), è stato riscontrato in seguito alle verifiche, che attualmente l'immobile risulta ubicato nella via Salvatore Farina al numero civico 48.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, pur non essendo aggiornati, per quanto riguarda il numero civico, a quelli attuali, hanno con tutta probabilità individuato in precedenza l'immobile.

3.4 Aggiornamenti catastali

Il bene oggetto di procedura è regolarmente identificato al Catasto Urbano e Terreni, ad eccezione del numero civico riportato negli atti catastali, in quanto il numero civico corretto è il 48 e non il 42.

Occorre far notare che nella planimetria catastale non vengono rappresentati i balconi inoltre viene rappresentato l'antibagno che alla data del sopralluogo non risultava essere stato realizzato.



Al fine di eliminare le difformità riscontrate occorre, dopo aver presentato le pratiche edilizie per sanare le difformità urbanistiche e ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto approvato qualora non sanabili, aggiornare la planimetria catastale mediante la presentazione di una pratica di variazione catastale, i costi per tale aggiornamento verranno considerati come deprezzamento al valore dell'immobile.

3.5 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

L'immobile oggetto del procedimento è assoggettato alle prescrizioni urbanistiche di cui alle norme contenute nella pianificazione urbanistica comunale e nel Regolamento Edilizio del Comune di Cagliari, come di seguito elencate:

Nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) esso ricade:

- IN ZONA B2* (ZONA OMOGENEA).

3.6 Iter autorizzatorio

Dalle indagini effettuate dalla scrivente all'ufficio tecnico comunale (vedasi Volume 2/2 - allegato E) il fabbricato risulta edificato nel periodo dal novembre 1929 al novembre 1934, come si evince dalla dichiarazione di abitabilità n.422 rilasciata dal Podestà in data 19 gennaio 1935.

Risulta altresì il certificato di nuova costruzione prot. n.108 52/8 1929 (rif. Pratica Edilizia 30682) e il progetto del 07 novembre 1929 prot. n.5068 presentato per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, e successivo progetto per la sopraelevazione prot. n.420 del 18 gennaio 1933 con allegato elaborato grafico, in tavola unica, che indica l'ultima situazione approvata dall'Amministrazione.

3.7 Conformità urbanistica

La sottoscritta in data 06 febbraio 2024 ha fatto richiesta presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cagliari di tutta la documentazione presente relativa al bene e che permettesse di avere una migliore visione della situazione esistente, ed ha pertanto esaminato il fascicolo



edilizio n°30682 presente nell'archivio.



Durante il sopralluogo in situ avvenuto in data 10 maggio 2024 sono emerse le seguenti difformità:

- discrasie nella rappresentazione grafica della sagoma fabbricato;
- realizzazione di un balcone prospiciente il cortile interno e tettoia;
- mancata realizzazione dell'antibagno, in quanto la cucina è direttamente comunicante con il bagno per mezzo di una porta;
- frazionamento e quindi accorpamento di un vano all'unità immobiliare attigua, in quanto da un confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi risulta che c'è stata una variazione di consistenza derivata dall'attribuzione di un vano al sub.6 contiguo.

Per quanto riguarda il frazionamento/accorpamento, si può dimostrare che lo stesso non si configura come abuso in quanto nell'agibilità viene descritta la consistenza come si presenta allo stato attuale dei luoghi, con tutta probabilità è stata una discrasia nella rappresentazione grafica delle planimetrie. Altresì, la liceità succitata è confermata dalla planimetria catastale d'impianto del 1940.

A riguardo degli abusi consistenti nella realizzazione del balcone prospiciente il cortile interno e relativa tettoia soprastante, essi potranno essere sanati mediante presentazione di una pratica di sanatoria ai sensi della Legge 23/85 e D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., unitamente a tale pratica si potrà allegare la documentazione necessaria al fine di precisare la liceità del frazionamento/accorpamento suddetto e delle ulteriori discrasie grafiche suddette. Inoltre si dovrà realizzare l'antibagno come da progetto approvato, nonché al fine del rispetto dei requisiti di agibilità dell'immobile.

Essendo le ragioni creditorie successive all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003 n.326, più precisamente la data della Sentenza della corte di Appello di Cagliari n.524/2018 del 2018, gli illeciti eseguiti non sono sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46 comma 5° del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 e art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n° 47 e successive modificazioni.





3.8 Modalità di vendita (formazione dei lotti di vendita)

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto, poiché non è frazionabile.

3.9 Quota del diritto di proprietà assoggettata alla procedura esecutiva ed eventuale divisione in natura

L'immobile in questione non è pignorato per l'intero, è pignorato per i 2/3.

In base a quanto disposto con Decreto dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Silvia Cocco del 07.03.2024 esso viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/3);
- (Proprietà 1/3).

Non è inoltre divisibile in parti comodamente vivibili.

3.10 Possesso dell'immobile, locazione e giudizio di congruità/incongruità del canone fissato

In seguito al sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 10/05/2024 è stato accertato che l'appartamento è occupato da terzi.

In data 26/03/2024 è stata inoltrata ufficiale richiesta di accesso agli atti ed allo stato attuale non vi è stato alcun riscontro da parte gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Territoriale – Cagliari 2, pertanto la sottoscritta ha provveduto in occasione del sopralluogo a indagare sull'eventuale presenza di contratti registrati e, per mezzo dell'attuale occupante del bene, la scrivente ha potuto reperire tutta la documentazione necessaria affinché la scrivente potesse adempiere all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice.

Per tali considerazioni è emerso che per l'immobile ubicato in Cagliari, nella via Salvatore Farina n.48, individuato nel Catasto fabbricati al foglio 19, mappale 1059 subalterno 5 risulta essere registrato un contratto di locazione in data 02 maggio 2019 al n.2306, serie 3T.

Il contratto di locazione viene stipulato per la durata di anni quattro dal 01 maggio 2019 al 30 aprile 2023, <.... *Successivamente il contratto sarà rinnovato per altri 4 anni.* ...>



così come indicato nel contratto.

L'atto di pignoramento è stato notificato ai debitori in data 30 novembre 2023, pertanto la locazione dovrebbe essere opponibile alla procedura, quindi si procede all'indicazione di una ipotetica decurtazione di valore per l'affitto in corso, in attesa di disposizioni da parte dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione.

Secondo quanto riportato nel contratto di locazione, il canone annuo di locazione è stabilito in euro 7.440,00 (settemilaquattrocentoquaranta/00) pari a euro 620,00 (seicentoventi/00) mensili.

3.11 Provvedimento di assegnazione della casa coniugale

In riferimento alle quote di diritto degli esecutati, non è stato emanato alcun provvedimento di assegnazione della causa coniugale.

3.12 Vincoli esistenti sul bene pignorato

3.12.1 Vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità

Dalle indagini effettuate si è accertato l'inesistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, sul bene pignorato.

3.12.2 Pesi esistenti sul bene pignorato da censo, livello o uso civico

L'immobile oggetto della presente perizia non è gravato da servitù comunali, censo, livello o uso civico né vi è stata affrancazione di tali pesi.

3.13 Oneri di natura condominiale

Le parti di proprietà comune di tutti i proprietari dei diversi piani o porzioni di piano dell'intero fabbricato vengono gestiti da amministrazioni.

3.14 Spese fisse di gestione o di manutenzione e spese straordinarie

Le spese fisse di gestione o di manutenzione, secondo quanto riportato nella documentazione fornita dall'amministratore di condominio riguardano la necessità di

sostenere le spese di pulizia, assicurazione e varie, derivate appunto dall'esigenza di tenere pulite le parti condominiali, mantenere in efficienza gli impianti, consentire l'illuminazione del vano scala, garantire la copertura assicurativa nell'ipotesi di danni a terzi e permettere l'amministrazione dello stabile, il tutto affinché i proprietari degli immobili possano godere al meglio dei servizi comuni.

Dalla documentazione pervenuta alla scrivente a mezzo pec in data 24 giugno 2024 non risultano spese straordinarie deliberate.

3.15 Tabella dei millesimi

Le parti di proprietà comune di tutti i proprietari dei diversi piani o porzioni di piano dell'intero fabbricato vengono gestiti dallo . Si riporta nella tabella di seguito la ripartizione dei millesimi indicati nel bilancio preventivo di spesa dal 01/01/2024 al 31/12/2024 (vedasi allegato L), relativi all'immobile oggetto di stima:

RIPARTO PREVENTIVO ESERCIZIO ORDINARIO 01/01/2024 – 31/12/2024			
	SPESE		QUOTE TOTALI ANNUE
Scala e interno	millesimi spese generali	scale	importo
A7	108,52/1000,00	150,57/1000,00	€ 575,69

3.16 Debiti di natura condominiale

Il CTU ha accertato che per il bilancio dal 29/07/2022 al 29/07/2024 quindi ultimi due anni, le spese condominiali risultano essere state pagate, mentre risulta un debito pregresso pari ad € 4.403,69 (quattromilaquattrocento/69).

Dalla documentazione pervenuta alla scrivente a mezzo pec in data 24 giugno 2024 non risulta essere stata ancora attivata la procedura giudiziaria di recupero del credito da parte del condominio nei confronti dei debitori.

3.17 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

3.17.1 Criterio di stima utilizzato

Il metodo di stima utilizzato è quello per *comparazione diretta*. Questo metodo permette di stabilire il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili, aventi simili caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe, e sulla base dei prezzi riscontrabili in traslazioni avvenute.

Per la scelta degli immobili da comparare occorre individuare prioritariamente un mercato omogeneo, ossia una zona, all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben specifici.

Una volta individuati gli immobili di confronto all'interno del mercato omogeneo, si devono considerare le caratteristiche dell'immobile in questione e che consentono il confronto con gli altri simili.

3.17.2 Calcolo superficie commerciale dell'appartamento

Destinazione	Superficie netta (mq)
Superficie utile appartamento	63,35
a) balcone prospiciente la via Farina	0,92
b) balcone prospiciente cortile interno	3,75
c) Superficie tramezzi e tamponature	17,17
Sup. commerciale = Sup. utile + [(a x 0,30)] + [(b x 0,50)] + c)	82,67

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 82,67 mq.

3.17.3 Valutazione economica

Viste le caratteristiche del bene precedentemente descritte, si è proceduto ad effettuare alcune indagini di mercato nella zona in cui ricade l'immobile, al fine di poter fare una stima comparativa con altri immobili, per la valutazione di un congruo prezzo unitario. Il mercato a cui si è fatto riferimento è un mercato omogeneo, dove gli immobili considerati si trovano sempre nella stessa zona del Comune di Cagliari e presentano simili caratteristiche rispetto al bene in esame.



ASTE
GIUDIZIARIE®

È stata pertanto portata avanti una minuziosa ricerca sui maggiori quotidiani locali e su internet, seguita da richieste di ulteriori informazioni presso gli operatori del settore immobiliare locale e relative a compravendite di altri immobili ubicati nella zona in cui ricade l'unità abitativa oggetto di stima e prese in esame quali termini di paragone.

Valutando le risultanze delle indagini effettuate, è stato riscontrato che il valore economico di mercato per unità di superficie degli immobili che si trovano in tale zona, varia, a seconda delle caratteristiche degli stessi, da € 1.800,00 a € 2.200,00.

Pertanto, considerando le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, il suo valore unitario di superficie commerciale può essere stimato pari a € 2.000,00.

Per ottenere quindi il suo valore di mercato basta moltiplicare tale valore per la superficie commerciale di 82,67 mq.

$$€/m^2 2.000,00 \times 82,67 m^2 = € 165.340,00.$$

ASTE GIUDIZIARIE® VALORE IMMOBILE
€ 165.340,00 (euro centosessantacinquemilatrecentoquaranta/00)

A tale valore dovrà essere decurtato il debito per le spese condominiali insolute pari ad € 4.403,69. Pertanto il valore di mercato dell'immobile sulla base delle valutazioni sopra esposte sarà pari a:

$$€ 165.340,00 - € 4.403,69 = € 160.936,31$$

Inoltre, a tale valore dovranno essere decurtati gli oneri per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'antibagno, per la presentazione della pratica di sanatoria considerando gli oneri per il compenso relativo alla prestazione professionale da parte di un tecnico abilitato al fine della regolarizzazione del bene, oltre i pagamenti dei diritti di segreteria, sanzioni spese per liquidazioni catastali e bolli per un importo totale pari ad € 4.000,00. Le spese per i diritti di segreteria, sanzioni e bolli dovranno essere rivalutati al momento della presentazione della pratica edilizia, in quanto soggette ad aggiornamento periodico da parte degli Enti e secondo la normativa vigente al momento vigente.

Il valore di mercato dell'immobile sulla base delle valutazioni sopra esposte sarà pari

contratto di locazione registrato in data 02 maggio 2019 in cui si definisce una durata di 4 anni e quindi sino al 30 aprile 2023 e, <.... *Successivamente il contratto sarà rinnovato per altri 4 anni. ...*>, il canone annuo pattuito è pari ad € 7.440,00.

L'atto di pignoramento è stato notificato al sig. _____ in data 30.11.2023, ed alla sig.ra _____ in data 30.11.2024.

Pertanto, il contratto con tutta probabilità è opponibile alla procedura.

Di seguito si definisce il valore dell'immobile decurtato di una percentuale, dovuta al deprezzamento subito dal bene in caso di offerta in vendita con locazione in corso (quesito n.9 del Decreto di nomina dell'Ill.mo Giudice).

Da esperienza personale si indica come genericamente per locazioni in corso che gli immobili risentono di una riduzione variabile dallo 0% fino al 20 % del loro valore.

Considerato il tipo di contratto, la durata, l'importo del **canone congruo** e tipo di locatorio, si ritiene opportuno applicare una riduzione del 5%.

Riduzione per locazione € 156.936,31 x 5% = € 7.846,81

Quota di riduzione annua € 7.846,81/ 4 anni = 1.961,70 €/annui

Quota di riduzione mensile 1.961,70 €/annui / 12 mesi = 163,47 €/mese

Tempo rimanente alla scadenza 2 anno; 8 mesi

Riduzione per locazione € 163,47 * 32 mesi = € 5.231,04

Come meglio sopra specificato, il valore di mercato stimato considerando la locazione

è pari a € 156.936,31 - € 5.231,04 = € 151.705,27

4 **LOTTO 2**

COMUNE DI CAGLIARI – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Unità immobiliare ubicata a Cagliari in via Salvatore Farina n.48, piano secondo - censito al Catasto Fabbricati alla sez.A, foglio 19, particella 3217, sub.6, piano 2, categoria A/3, consistenza 5,5 vani.

4.1 Descrizione

Il bene oggetto del pignoramento consiste in un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, situata al piano secondo di un fabbricato ubicato nel comune di Cagliari in via Salvatore Farina.

La via Salvatore Farina è compresa nella zona di San Benedetto, nata circa negli anni '50-'60. Il Quartiere di San Benedetto è una zona tranquilla, centrale di Cagliari, ospita residenze, uffici, il mercato. Nelle vicinanze, a meno di un chilometro, si trovano diversi servizi: l'ufficio postale, la chiesa, la farmacia, la banca, l'edicola, una piazza ed è inoltre servita dai mezzi pubblici di trasporto.

Il maggior fabbricato, nel quale si trova l'unità abitativa, è costituito da quattro piani fuori terra; esso è composto da un corpo scala con ingresso dalla via Salvatore Farina.

L'edificio sia esternamente che internamente è in mediocre stato di manutenzione, e gli elementi costruttivi sono tipici dell'epoca di costruzione.

L'accesso pedonale, avviene tramite un portone in legno, dal numero civico 48 della via Salvatore Farina.

Il piano terra del palazzo si collega direttamente al vano scala, è racchiuso da delle pareti rivestite per una parte con dei lastroni in marmo, ed ha una pavimentazione di tipo grès.

Ogni piano è collegato tramite le scale.

L'unità immobiliare oggetto di stima, si trova a destra per chi giunge dalle scale al pianerottolo del piano secondo.

Secondo quanto meglio descritto nell'elaborato grafico (vedasi Volume 2/2 - allegato

C), l'appartamento è costituito da un ingresso - disimpegno, dal quale si accede alle tre camere da letto, al bagno, al soggiorno e alla cucina abitabile, quest'ultima collegata con una dispensa e un balcone. Il disimpegno, collega tutti gli ambienti dell'appartamento tranne il balcone e la dispensa. Il balcone per una parte è chiuso con degli infissi in vetro e ferro esso è prospiciente il cortile interno. Vi è un ulteriore balcone prospiciente la via Salvatore Farina collegato con una delle camere da letto.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a circa 3,55 m.

L'appartamento presenta struttura in muratura portante.

In cucina le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica fino ad una certa altezza, oltre la quale sono tinteggiate. Le pareti verticali del bagno sono anch'esse rivestite fino ad una certa altezza con piastrelle.

Il pavimento, è costituito da piastrelle in gres nella cucina e nel bagno, nelle altre stanze il pavimento è di tipo cementine antiche. Gli infissi sono di tipo economico: le porte interne sono in legno con vetro verniciate di bianco, così come gli infissi esterni sono in legno con gli scurini anch'essi verniciati di bianco. Il bagno ha sanitari in vetrochina e rubinetteria in ottone cromato, è arredato con un lavabo, un bidet, un wc e una vasca.

Sono presenti l'impianto idrico-sanitario, l'impianto elettrico e l'impianto citofonico, tutti del tipo sotto traccia.

Non si sono riscontrate perdite idriche localizzate.

L'appartamento è dotato nel disimpegno di impianto di condizionamento con pompe di calore. L'acqua calda sanitaria è fornita mediante boiler elettrico.

Le condizioni interne dell'immobile sono discrete.

Dall'analisi della facciata la sottoscritta non ha riscontrato recenti interventi di manutenzione dei prospetti e dei balconi del fabbricato, lo stato attuale richiede un intervento di manutenzione straordinaria.

4.2 Confini e dati identificativi catastali

L'appartamento oggetto di esecuzione è parte di fabbricato insistente su area

identificata al catasto terreni del Comune di Cagliari al foglio 18 particella 3217, qualità classe Ente Urbano, superficie 410 mq, confinante con la pubblica via, con cortile interno e con la particella 3218 e 3216 dello stesso foglio.

In particolare confina al piano secondo, con proprietà condominiale e appartamento di proprietà dei

L' unità immobiliare è sita nel comune di Cagliari, Provincia di Cagliari ed è distinta nel C.F. alla sezione A, foglio 19, particella 3217, subalterno 6, via Salvatore Farina n.42, piano 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale Totale 92 mq- Totale escluse aree scoperte** 92 mq, rendita catastale € 539,70.

4.3 Conformità delle identificazioni immobiliari

Da un confronto tra la situazione attuale dell'immobile oggetto del procedimento e quanto riportato nell'atto di pignoramento del 30 novembre 2023 (n. repertorio 4623/2023), è stato riscontrato in seguito alle verifiche, che attualmente l'immobile risulta ubicato nella via Salvatore Farina al numero civico 48.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, pur non essendo aggiornati, per quanto riguarda il numero civico, a quelli attuali, hanno con tutta probabilità individuato in precedenza l'immobile.

4.4 Aggiornamenti catastali

Il bene oggetto di procedura è regolarmente identificato al Catasto Urbano e Terreni, ad eccezione del numero civico riportato negli atti catastali, in quanto il numero civico corretto è il 48 e non il 42.

Occorre far notare che nella planimetria catastale non vengono rappresentati i balconi, il lavatoio e la dispensa.

Al fine di eliminare le difformità riscontrate occorre, dopo aver presentato le pratiche edilizie per sanare le difformità urbanistiche e ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto approvato qualora non sanabili, aggiornare la planimetria catastale mediante la

presentazione di una pratica di variazione catastale, i costi per tale aggiornamento verranno considerati come deprezzamento al valore dell'immobile.

4.5 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

L'immobile oggetto del procedimento è assoggettato alle prescrizioni urbanistiche di cui alle norme contenute nella pianificazione urbanistica comunale e nel Regolamento Edilizio del Comune di Cagliari, come di seguito elencate:

Nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) esso ricade:

- IN ZONA B2* (ZONA OMOGENEA).

4.6 Iter autorizzatorio

Dalle indagini effettuate dalla scrivente all'ufficio tecnico comunale (vedasi allegati H) il fabbricato risulta edificato nel periodo dal novembre 1929 al novembre 1934, come si evince dalla dichiarazione di abitabilità n.422 rilasciata dal Podestà in data 19 gennaio 1935.

Risulta altresì il certificato di nuova costruzione prot. n.108 52/8 1929 (rif. Pratica Edilizia 30682) e il progetto del 07 novembre 1929 prot. n.5068 presentato per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, e successivo progetto per la sopraelevazione prot. n.420 del 18 gennaio 1933 con allegato elaborato grafico, in tavola unica, che indica l'ultima situazione approvata dall'Amministrazione.

4.7 Conformità urbanistica

La sottoscritta in data 06 febbraio 2024 ha fatto richiesta presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cagliari di tutta la documentazione presente relativa al bene e che permettesse di avere una migliore visione della situazione esistente, ed ha pertanto esaminato il fascicolo edilizio n°30682 presente nell'archivio.

Durante il sopralluogo in situ avvenuto in data 10 maggio 2024 sono emerse le seguenti difformità:

- discrasie nella rappresentazione grafica del fabbricato;



- realizzazione di una dispensa a discapito del disimpegno;

- realizzazione di un balcone prospiciente il cortile interno, tettoia e chiusura parziale del balcone con infissi in metallo e vetro per la realizzazione di un lavatoio;

- frazionamento e quindi accorpamento di un vano all'unità immobiliare in questione, in quanto dall'analisi dell'elaborato grafico allegato all'ultimo stato assentito dall'Amministrazione comunale esso comunicava con il sub.5 contiguo.

Per quanto riguarda il frazionamento/accorpamento, si può dimostrare che lo stesso non si configura come abuso in quanto nell'agibilità viene descritta la consistenza come si presenta allo stato attuale dei luoghi, con tutta probabilità è stata una discrasia nella rappresentazione grafica delle planimetrie. Altresì, la liceità succitata è confermata dalla planimetria catastale d'impianto del 1940.

Mentre, la presenza del lavatoio, in difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dall'Amministrazione comunale, non potrà essere sanato, pertanto si dovrà procedere alla demolizione del lavatoio.

A riguardo degli abusi consistenti nella realizzazione del balcone prospiciente il cortile interno e relativa tettoia soprastante, essi potranno essere sanati mediante presentazione di una pratica di sanatoria ai sensi della Legge 23/85 e D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., unitamente a tale pratica si potrà allegare la documentazione necessaria al fine di precisare la liceità del frazionamento/accorpamento suddetto e delle ulteriori discrasie grafiche suddette oltre la realizzazione della dispensa.

Essendo le ragioni creditorie successive all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003 n.326, più precisamente la data della Sentenza della corte di Appello di Cagliari n.524/2018 del 2018, gli illeciti eseguiti non sono sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46 comma 5° del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 e art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n° 47 e successive modificazioni.

4.8 Modalità di vendita (formazione dei lotti di vendita)

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto, poiché non è frazionabile.





4.9 Quota del diritto di proprietà assoggettata alla procedura esecutiva ed eventuale divisione in natura

L'immobile in questione non è pignorato per l'intero, è pignorato per la quota di 1/2.

In base a quanto disposto con Decreto dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Silvia Cocco del 07.03.2024 esso viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 3/6);

Non è inoltre divisibile in parti comodamente vivibili.



4.10 Possesso dell'immobile.

In seguito al sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 10/05/2024 è stato accertato che l'appartamento è occupato dagli esecutati.

4.11 Provvedimento di assegnazione della casa coniugale

In riferimento alle quote di diritto dell' esecutato, non è stato emanato alcun provvedimento di assegnazione della causa coniugale.



4.12 Vincoli esistenti sul bene pignorato

4.12.1 Vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità

Dalle indagini effettuate si è accertato l'inesistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, sul bene pignorato.

4.12.2 Pesì esistenti sul bene pignorato da censo, livello o uso civico

L'immobile oggetto della presente perizia non è gravato da servitù comunali, censo, livello o uso civico né vi è stata affrancazione di tali pesi.



4.13 Oneri di natura condominiale

Le parti di proprietà comune di tutti i proprietari dei diversi piani o porzioni di piano dell'intero fabbricato vengono gestiti da amministrazioni.





4.14 Spese fisse di gestione o di manutenzione e spese straordinarie

Le spese fisse di gestione o di manutenzione, secondo quanto riportato nella documentazione fornita dall'amministratore di condominio riguardano la necessità di sostenere le spese di pulizia, assicurazione e varie, derivate appunto dall'esigenza di tenere pulite le parti condominiali, mantenere in efficienza gli impianti, consentire l'illuminazione del vano scala, garantire la copertura assicurativa nell'ipotesi di danni a terzi e permettere l'amministrazione dello stabile, il tutto affinché i proprietari degli immobili possano godere al meglio dei servizi comuni.

Dalla documentazione pervenuta alla scrivente a mezzo pec in data 24 giugno 2024 non risultano spese straordinarie deliberate.

4.15 Tabella dei millesimi

Le parti di proprietà comune di tutti i proprietari dei diversi piani o porzioni di piano dell'intero fabbricato vengono gestiti dallo
Si riporta nella tabella di seguito la ripartizione dei millesimi indicati nel bilancio preventivo di spesa dal 01/01/2024 al 31/12/2024 (vedasi allegato L), relativi all'immobile oggetto di stima:

RIPARTO PREVENTIVO ESERCIZIO ORDINARIO 01/01/2024 – 31/12/2024			
	SPESE		QUOTE TOTALI ANNUE
Scala e interno	millesimi spese generali	scale	importo
A8	128,87/1000,00	178,81/1000,00	€ 683,66



4.16 Debiti di natura condominiale

Il CTU ha accertato che per il bilancio dal 29/07/2022 al 29/07/2024 quindi ultimi due anni, le spese condominiali risultano essere state pagate, mentre risulta un debito



pregresso pari ad € pari ad € 2.150,45 (duemilacentocinquanta/45).

Dalla documentazione pervenuta alla scrivente a mezzo pec in data 24 giugno 2024 non risulta essere stata ancora attivata la procedura giudiziaria di recupero del credito da parte del condominio nei confronti dei debitori.

4.17 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

4.17.1 Criterio di stima utilizzato

Il metodo di stima utilizzato è quello per *comparazione diretta*. Questo metodo permette di stabilire il più probabile valore di un immobile mediante comparazione con altri immobili, aventi simili caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe, e sulla base dei prezzi riscontrabili in traslazioni avvenute.

Per la scelta degli immobili da comparare occorre individuare prioritariamente un mercato omogeneo, ossia una zona, all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben specifici.

Una volta individuati gli immobili di confronto all'interno del mercato omogeneo, si devono considerare le caratteristiche dell'immobile in questione e che consentono il confronto con gli altri simili.

4.17.2 Calcolo superficie commerciale dell'appartamento

Destinazione	Superficie netta (mq)
Superficie utile appartamento (vedi paragrafo 2.3)	76,45
a) balcone prospiciente la via Farina	0,92
b) balcone prospiciente cortile interno	2,85
c) lavatoio	1,41
d) Superficie tramezzi e tamponature	18,03
Sup. commerciale = Sup. utile + [(a x 0,30)] + [(b x 0,50)] + [(c x 0,50)] + d	96,89

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 97,00 mq.



4.17.3 Valutazione economica



Viste le caratteristiche del bene precedentemente descritte, si è proceduto ad effettuare alcune indagini di mercato nella zona in cui ricade l'immobile, al fine di poter fare una stima comparativa con altri immobili, per la valutazione di un congruo prezzo unitario. Il mercato a cui si è fatto riferimento è un mercato omogeneo, dove gli immobili considerati si trovano sempre nella stessa zona del Comune di Cagliari e presentano simili caratteristiche rispetto al bene in esame.



È stata pertanto portata avanti una minuziosa ricerca sui maggiori quotidiani locali e su internet, seguita da richieste di ulteriori informazioni presso gli operatori del settore immobiliare locale e relative a compravendite di altri immobili ubicati nella zona in cui ricade l'unità abitativa oggetto di stima e prese in esame quali termini di paragone.



Valutando le risultanze delle indagini effettuate, è stato riscontrato che il valore economico di mercato per unità di superficie degli immobili che si trovano in tale zona, varia, a seconda delle caratteristiche degli stessi, da € 1.800,00 a € 2.200,00.



Pertanto, considerando le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, il suo valore unitario di superficie commerciale può essere stimato pari a € 2.000,00.



Per ottenere quindi il suo valore di mercato basta moltiplicare tale valore per la superficie commerciale di 97,00 mq.



$$€/m^2 2.000,00 \times 97,00 m^2 = € 194.000,00.$$

VALORE IMMOBILE

€ 194.000,00 (euro centonovantaquattromila/00)

A tale valore dovrà essere decurtato il debito per le spese condominiali insolute pari ad € 2.150,45. Pertanto il valore di mercato dell'immobile sulla base delle valutazioni sopra esposte sarà pari a:

$$€ 194.000,00 - € 2.150,45 = € 191.849,55$$



Inoltre, a tale valore dovranno essere decurtati gli oneri per l'esecuzione della demolizione del lavatoio, oltre gli oneri per il compenso relativo alla prestazione professionale da parte di un tecnico abilitato per la presentazione della pratica di sanatoria al



fine della regolarizzazione del bene, dal punto di vista tecnico ed urbanistico, ed i pagamenti dei diritti di segreteria, sanzioni spese per liquidazioni catastali e bolli per un importo totale pari a € 5.000,00.

Le spese per i diritti di segreteria, sanzioni e bolli dovranno essere rivalutati al momento della presentazione della pratica edilizia, in quanto soggette ad aggiornamento periodico da parte degli Enti e secondo la normativa al momento vigente.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile sulla base delle valutazioni sopra esposte sarà pari a:

€ 191.849,55 - € 5.000,00 = € 186.849,55 pari a € 187.000,00 in cifra tonda.

4.17.4 Determinazione valore di competenza spettante agli esecutati

Il valore quota di 3/6 della proprietà spettante a

Il valore della proprietà spettante a è così determinato:

- Valore dell'immobile € 187.000,00
- Valore quota di 3/6 della proprietà = $187.000,00 * 3/6 = € 93.500,00$

4.17.5 Determinazione valore di competenza spettante a (non esecutata)

Il valore quota di 3/6 della proprietà spettante a

Il valore della proprietà spettante a è così determinato:

- Valore dell'immobile € 187.000,00
- Valore quota di 3/6 della proprietà = $187.000,00 * 3/6 = € 93.500,00$

Cagliari, lì 30 agosto 2024

Il CTU

Ing. Barbara Argiolas