

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al  
R.Es. n°108/2016 del Tribunale di Cagliari.

G.E. DOTT. ENZO LUCHI

### PARTE RICORRENTE:

SIG. [REDACTED]

\*\*\*\*\*

### PARTE RESISTENTE:

SIG. [REDACTED]

\*\*\*\*\*

CTU: DOTT. ING. MARCELLO BANNI

\*\*\*\*\*

**BME**  
INGEGNERIA & ARCHITETTURA

STUDIO DI PROGETTAZIONE BME - DELL'ING. MARCELLO BANNI

Email: [marcellobanni@gmail.com](mailto:marcellobanni@gmail.com) PEC: [marcello.banni@ingpec.eu](mailto:marcello.banni@ingpec.eu)

Via Ponza n°56, 09045 Quartu S.E. (CA) - P.Iva:

03597910920

## Indice generale

PARTI IN CAUSA E OGGETTO DEL RICORSO.....	2
DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI.....	2
RISPOSTA AL QUESITO N°1.....	3
RISPOSTA AL QUESITO N°2.....	11
RISPOSTA AL QUESITO N°3.....	15
RISPOSTA AL QUESITO N°4.....	16
RISPOSTA AL QUESITO N°5.....	17
RISPOSTA AL QUESITO N°6.....	17
RISPOSTA AL QUESITO N°7.....	18
RISPOSTA AL QUESITO N°8.....	19
RISPOSTA AL QUESITO N°9.....	19
RISPOSTA AL QUESITO N°10.....	20
RISPOSTA AL QUESITO N°11.....	20
RISPOSTA AL QUESITO N°12.....	20
RISPOSTA AL QUESITO N°13.....	30
RISPOSTA AL QUESITO N°14.....	30
CONCLUSIONI E DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PERIZIA.....	31



## PARTI IN CAUSA E OGGETTO DEL RICORSO

Il sottoscritto DOTT. ING. MARCELLO BANNI, con studio in Quartu Sant'Elena, in Via Ponza n°56, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, Albo A n°6648, veniva nominato C.T.U. nell'udienza del 18 Aprile 2018, dal Tribunale Cagliari e nello specifico dal Giudice dell'Esecuzione DOTT. ENZO LUCHI, nel procedimento di espropriazione immobiliare R.Es. N°108/2016,

### PROMOSSA DA:

• Sig. [REDACTED]

### CONTRO:

• Sig. [REDACTED]

Oggetto del pignoramento, sono gli immobili di seguito elencati:

- **BENE 1:** Quota di 1/6 pro indiviso dell'immobile sito in Via Monte Sabotino n°6/a (Piano terra). Distinto al NCEU, Sezione urbana A; Foglio 10; Mappale 1778 (ex Mappale 537); Subalterno 1.
- **BENE 2:** Quota di 3/12 pro indiviso dell'immobile sito in Via Monte Sabotino n°67 (Piano primo). Distinto al NCEU, Sezione urbana A; Foglio 10; Mappale 1778 (ex Mappale 537); Subalterno 5.

### DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, espletate le preliminari operazioni di acquisizione delle carte processuali a seguito di giuramento per conferimento incarico avvenuto il 19 Aprile 2018, procedeva con l'acquisizione tramite portale dell'Agenzia del Territorio, delle planimetrie catastali, delle visure storiche indicanti le proprietà dei beni e con la visura ipotecaria degli immobili oggetto di pignoramento. Successivamente, previo appuntamento ed accesso agli atti presso il Comune di Cagliari, in data 14 Maggio 2018, il sottoscritto CTU veniva in possesso della documentazione progettuale completa, inerente la Concessione Edilizia, le planimetrie, l'agibilità, ecc., dei beni oggetto di perizia, facenti parte di un unico complesso pluripiano. Con Raccomandata A/R indirizzata ai Debitori e PEC agli Avvocati di entrambe le parti, veniva convocato un primo sopralluogo in data 06 Luglio 2018 alle ore 15:00, regolarmente svolto alla presenza del Sig.

██████████ (attuale affittuario del magazzino) per quanto concerne il BENE 1 e alla presenza del Sig. ██████████ (debitore e attuale occupante) per quanto concerne il BENE 2 (si veda verbale di sopralluogo – Allegato C), entrambi estremamente cortesi e collaborativi. Successivamente al sopralluogo, riscontrata la chiusura del balcone con affaccio sul cortile interno con infissi in alluminio nell'appartamento individuato come BENE 1, si procedeva in data 18 Ottobre 2018 al successivo accesso agli atti presso gli Uffici Condono del Comune di Cagliari, verificando l'effettiva regolarizzazione dell'abuso come dichiarato dal proprietario (vedasi allegato).

### RISPOSTA AL QUESITO N°1

*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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risulti dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

Lo scrivente, tramite ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ispezione Ipotecaria per il periodo dal 15/01/1991 al 09/05/2018 effettuata sui beni oggetto di pignoramento, ha individuato le seguenti iscrizioni e trascrizioni riportate di seguito per ogni bene oggetto di stima:

#### **BENE 1 (locale commerciale Via Brigata Sassari n°6):**

##### **1) TRASCRIZIONE del 18/01/2007:**

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 29/11/2006

Numero repertorio: 21416

Pubblico ufficiale o autorità competente: TRIBUNALE DI CAGLIARI – C.F.: 80019410929

Specie: ATTO TRA VIVI

Descrizione: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI

##### **A favore:**

Cognome: ██████████

Per il diritto di: PROPRIETA';  
Per la quota di 3/12;

**Contro:**

Per il diritto di: PROPRIETA';  
Per la quota di 3/12;

**2) TRASCRIZIONE del 15/10/2010:**

Descrizione: ATTO AMMINISTRATIVO

Data: 12/10/2010

Numero repertorio: 21266

Pubblico ufficiale o autorità competente: AGENZIA DEL TERRITORIO – C.F.: 80416110585

Specie: ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE

Descrizione: AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE

**A favore:**

Per il diritto di: PROPRIETA';  
Per la quota di 1/2;

**Contro:**

Per il diritto di: PROPRIETA';  
Per la quota di 1/2;

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare: CON LA PRESENTE ANNOTAZIONE SI CHIEDE LA REVOCA DEL VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DI BENI TRASCRITTO A CAGLIARI IL 18 GENNAIO 2007, REGISTRO PARTICOLARE 2048, REGISTRO GENERALE 2618,. IL TITOLO E' STATO PRESENTATO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 12 OTTOBRE 2010, TRASCRITTO AL REGISTRO PARTICOLARE 21266, REGISTRO GENERALE 33782.

**3) TRASCRIZIONE del 07/06/2013:**

Descrizione: ATTO AMMINISTRATIVO

Data: 09/04/2013

Numero repertorio: 589/9990/13

Pubblico ufficiale o autorità competente: UFFICIO DEL REGISTRO

Specie: ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione: ACERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE

**A favore:**

Perizia CTU - R.Es. N°108/2016

Per il diritto di: PROPRIETÀ;  
Per la quota di 27,780/300;

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETÀ;  
Per la quota di 27,780/300;

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETÀ;  
Per la quota di 27,780/300;

**Contro:**

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETÀ;  
Per la quota di 27,780/300;

**4) TRASCRIZIONE del 06/11/2015:**

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 20/08/2015

Numero repertorio: 21266

Pubblico ufficiale o autorità competente: UFFICIO GIUDIZIARIO CAGLIARI – C.F.: 92110450928

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**A favore:**

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETÀ;  
Per la quota di 3/12;

**Contro:**

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETÀ;  
Per la quota di 3/12;

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare: SI PRECISA QUANTO SEGUE: IL

[REDACTED] ONFRONT [REDACTED] ELLA SOMMA PARI A EURO 26.230,04, OLTRE ULTERIORI INTERESSI FINO AL SALDO EFFETTIVO, OLTRE SPESE DI NOTIFICAZIONE DEL TITOLO E DEL PRECETTO ED OLTRE LE SUCCESSIVE OCCORRENDE E DELL'IMPORTO DI EURO 2.931,30, OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO EFFETTIVO, SPESE DI NOTIFICAZIONE DI TITOLO E PRECETTO E SUCCESSIVE OCCORRENDE, PER COMPLESSIVI EURO

Perizia CTU - R.Es. N°108/2016

Pag. 5 di 31

29.161,34, OLTRE QUANTO SOPRA PRECISATO; [REDACTED]

[REDACTED] INTENDE SOTTOPORRE AD ESECUZIONE FORZATA MEDIANTE PIGNORAMENTO I SEGUENTI BENI IMMOBILI DELLA [REDACTED] PER LE QUOTE IDEALI DI SUA PROPRIETA' E PRECISAMENTE:- QUOTA PARI A 1/6 PRO INDIVISO DELL'APPARTAMENTO SITO IN CAGLIARI CON ACCESSO DALLA VIA MONTE SABORTINO CIVICO N. 67, PIANO PRIMO, GIA' DISTINTA NEL CU AL FOGLIO A/10 PARTICELLA 537 SUB 5, ATTUALMENTE IDENTIFICATO A SEGUITO DI BONIFICA CATASTALE AL FOGLIO A/10 PARTICELLA 1778 SUB 5; QUOTA PARI A 3/12 PRO INDIVISO DEL LOCALE CA T. C/3 SITO IN CAGLIARI CON ACCESSO DALLA VIA MONTE SABOTINO CIVICO 6A, PIANO TERRA, GIA' DISTINTO AL CU FOLGIO A/10 PARTICELLA 537 SUB 1, ATTUALMENTE IDENTIFICATO A SEGUITO DI BONIFICA CATASTALE AL FOGLIO A/10 PARTICELLA 1778 SUB 1. GLI IMMOBILI SI INTENDONO COMPRENSIVI DEI BENI DI RAGIONE CONDOMINIALE, SERVITU' ATTIVE E PERTINENZE INERENTI PER QUANTO NON PRECISATO NELLA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE SI FA RIFERIMENTO AL TITOLO.

**5) TRASCRIZIONE del 03/03/2016:**

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 19/02/2016

Numero repertorio: 916

Pubblico ufficiale o autorità competente: UFFICIO GIUDIZIARIO CAGLIARI – C.F.: 92110450928

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**A favore:**

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETA';

Per la quota di 3/12;

**Contro:**

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETA';

Per la quota di 3/12;

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare: SI PRECISA QUANTO SEGUE: IL

[REDACTED] DELLA SOMMA PARI A EURO 26.230,04, OLTRE ULTERIORI INTERESSI FINO AL SALDO EFFETTIVO, OLTRE SPESE DI NOTIFICAZIONE DEL TITOLO E DEL PRECETTO ED OLTRE LE SUCCESSIVE OCCORRENDE E DELL'IMPORTO DI EURO 2.931,30, OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO EFFETTIVO, SPESE DI NOTIFICAZIONE DI TITOLO E PRECETTO E SUCCESSIVE OCCORRENDE, PER COMPLESSIVI EURO 29.161,34, OLTRE QUANTO SOPRA PRECISATO; [REDACTED]

[REDACTED] INTENDE SOTTOPORRE AD ESECUZIONE FORZATA MEDIANTE PIGNORAMENTO I SEGUENTI BENI IMMOBILI DELLA [REDACTED] PER LE QUOTE IDEALI DI SUA PROPRIETA' E PRECISAMENTE:- QUOTA PARI A 1/6 PRO INDIVISO DELL'APPARTAMENTO SITO IN CAGLIARI CON ACCESSO DALLA VIA MONTE SABORTINO CIVICO N. 67, PIANO PRIMO, GIA' DISTINTA NEL CU AL FOGLIO A/10 PARTICELLA 537 SUB 5, ATTUALMENTE IDENTIFICATO A SEGUITO DI BONIFICA CATASTALE AL FOGLIO A/10 PARTICELLA 1778 SUB 5; QUOTA PARI A 3/12 PRO INDIVISO DEL LOCALE CA T. C/3 SITO IN CAGLIARI CON ACCESSO DALLA VIA MONTE SABOTINO CIVICO 6A, PIANO TERRA, GIA' DISTINTO AL CU FOLGIO A/10 PARTICELLA 537 SUB 1, ATTUALMENTE IDENTIFICATO A SEGUITO DI BONIFICA CATASTALE AL FOGLIO A/10 PARTICELLA 1778 SUB 1. GLI IMMOBILI SI INTENDONO COMPRENSIVI DEI BENI DI RAGIONE

CONDOMINIALE, SERVITU' ATTIVE E PERTINENZE INERENTI PER QUANTO NON PRECISATO NELLA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE SI FA RIFERIMENTO AL TITOLO.

**BENE 2 (Appartamento Via Monte Sabotino n°67 piano primo):**

**1) TRASCRIZIONE del 18/01/2007:**

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 29/11/2006

Numero repertorio: 21416

Pubblico ufficiale o autorità competente: TRIBUNALE DI CAGLIARI – C.F.: 80019410929

Specie: ATTO TRA VIVI

Descrizione: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI

**A favore:**

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETA';

Per la quota di 3/12;

**Contro:**

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETA';

Per la quota di 3/12;

**2) TRASCRIZIONE del 15/10/2010:**

Descrizione: ATTO AMMINISTRATIVO

Data: 12/10/2010

Numero repertorio: 21266

Pubblico ufficiale o autorità competente: AGENZIA DEL TERRITORIO – C.F.: 80416110585

Specie: ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE

Descrizione: AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE

**A favore:**

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETA';

Per la quota di 1/2;

**Contro:**

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETA';

Per la quota di 1/2;

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare: CON LA PRESENTE ANNOTAZIONE SI CHIEDE LA REVOCA DEL VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON

ASSEGNAZIONE DI BENI TRASCRITTO A CAGLIARI IL 18 GENNAIO 2007, REGISTRO PARTICOLARE 2048, REGISTRO GENERALE 2618,. IL TITOLO E' STATO PRESENTATO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 12 OTTOBRE 2010, TRASCRITTO AL REGISTRO PARTICOLARE 21266, REGISTRO GENERALE 33782.

**3) TRASCRIZIONE del 07/05/2012:**

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 27/04/2012

Numero repertorio: 21266

Pubblico ufficiale o autorità competente: DOTT. MAURIZIO ANNI – C.F.: NNAMRZ38A09B354I

Specie: ATTO TRA VIVI

Descrizione: ATTO INTEGRATIVO DI FONDO PATRIMONIALE

**A favore:**

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETÀ (IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI);

Per la quota di 1/12;

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETÀ (IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI);

Per la quota di 1/12;

**Contro:**

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETÀ (IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI);

Per la quota di 1/12;

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare: LA PROPRIETÀ DEI BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE SPETTERÀ A CIASCUNO DI [REDACTED]

[REDACTED] CHE RISPETTIVAMENTE NE SONO ATTUALMENTE PROPRIETARI MENTRE L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI STESSI È REGOLATA DALLE NORME DEGLI ARTT. 168, 169 E 180 DEL CODICE CIVILE. ARTICOLO 6: I BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE POTRANNO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI, DATI IN PEGNO O COMUNQUE VINCOLATI CON IL SOLO CONSENSO DI ENTRAMBE I CONIUGI. IL PRESENTE ATTO VERRÀ TRASCRITTO CONTRO CIASCUNO DEGLI ATTUALI PROPRIETARI ED A FAVORE DI ENTRAMBE [REDACTED] E VERRÀ ANNOTATO A MARGINE DELL'ATTO DI MATRIMONIO. LE PARTI DANNO ATTO CHE ALLO STATO ATTUALE LA FAMIGLIA È COMPOSTA DAI SOLI DUE [REDACTED]

**4) TRASCRIZIONE del 07/06/2013:**

Descrizione: ATTO AMMINISTRATIVO

Data: 09/04/2013

Numero repertorio: 589/9990/13

Pubblico ufficiale o autorità competente: UFFICIO DEL REGISTRO

Specie: ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione: ACERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE

Perizia CTU - R.Es. N°108/2016

Pag. 8 di 31

**A favore:**

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETA';  
Per la quota di 16,670/300;

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETA';  
Per la quota di 16,670/300;

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETA';  
Per la quota di 16,670/300;

**Contro:**

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETA';  
Per la quota di 16,670/300;

**5) TRASCRIZIONE del 06/11/2015:**

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 20/08/2015

Numero repertorio: 21266

Pubblico ufficiale o autorità competente: UFFICIO GIUDIZIARIO CAGLIARI – C.F.: 92110450928

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**A favore:**

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETA';  
Per la quota di 1/6;

**Contro:**

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETA';  
Per la quota di 1/6;

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare: SI PRECISA QUANTO SEGUE: IL

[REDACTED]

CONFRONTI DEI [REDACTED] PARI A EURO 26.230,04, OLTRE ULTERIORI INTERESSI FINO AL SALDO EFFETTIVO, OLTRE SPESE DI NOTIFICAZIONE DEL TITOLO E DEL PRECETTO ED OLTRE LE SUCCESSIVE OCCORRENDE E DELL'IMPORTO DI EURO 2.931,30, OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO EFFETTIVO, SPESE DI NOTIFICAZIONE DI TITOLO E PRECETTO E SUCCESSIVE OCCORRENDE, PER COMPLESSIVI EURO 29.161,34, OLTRE QUANTO SOPRA PRECISATO; [REDACTED]

[REDACTED] INTENDE SOTTOPORRE AD ESECUZIONE FORZATA MEDIANTE PIGNORAMENTO I SEGUENTI BENI IMMOBILI [REDACTED] PER LE QUOTE IDEALI DI SUA PROPRIETA' E PRECISAMENTE:- QUOTA PARI A 1/6 PRO INDIVISO DELL'APPARTAMENTO SITO IN CAGLIARI CON ACCESSO DALLA VIA MONTE SABORTINO CIVICO N. 67, PIANO PRIMO, GIA' DISTINTA NEL CU AL FOGLIO A/10 PARTICELLA 537 SUB 5, ATTUALMENTE IDENTIFICATO A SEGUITO DI BONIFICA CATASTALE AL FOGLIO A/10 PARTICELLA 1778 SUB 5; QUOTA PARI A 3/12 PRO INDIVISO DEL LOCALE CA T. C/3 SITO IN CAGLIARI CON ACCESSO DALLA VIA MONTE SABOTINO CIVICO 6A, PIANO TERRA, GIA' DISTINTO AL CU FOLGIO A/10 PARTICELLA 537 SUB 1, ATTUALMENTE IDENTIFICATO A SEGUITO DI BONIFICA CATASTALE AL FOGLIO A/10 PARTICELLA 1778 SUB 1. GLI IMMOBILI SI INTENDONO COMPRENSIVI DEI BENI DI RAGIONE CONDOMINIALE, SERVITU' ATTIVE E PERTINENZE INERENTI PER QUANTO NON PRECISATO NELLA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE SI FA RIFERIMENTO AL TITOLO.

**6) TRASCRIZIONE del 03/03/2016:**

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 19/02/2016

Numero repertorio: 916

Pubblico ufficiale o autorità competente: UFFICIO GIUDIZIARIO CAGLIARI – C.F.: 92110450928

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**A favore:**

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETA';

Per la quota di 1/6;

**Contro:**

[REDACTED]

Per il diritto di: PROPRIETA';

Per la quota di 1/6;

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare: SI PRECISA QUANTO SEGUE: IL

[REDACTED] ELLA SOMMA PARI A EURO 26.230,04, OLTRE ULTERIORI INTERESSI FINO AL SALDO EFFETTIVO, OLTRE SPESE DI NOTIFICAZIONE DEL TITOLO E DEL PRECETTO ED OLTRE LE SUCCESSIVE OCCORRENDE E DELL'IMPORTO DI EURO 2.931,30, OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO EFFETTIVO, SPESE DI NOTIFICAZIONE DI TITOLO E PRECETTO E SUCCESSIVE OCCORRENDE, PER COMPLESSIVI EURO 29.161,34, OLTRE QUANTO SOPRA PRECISATO; [REDACTED]

[REDACTED] PER LE QUOTE IDEALI DI SUA PROPRIETA' E PRECISAMENTE:- QUOTA PARI A 1/6 PRO INDIVISO DELL'APPARTAMENTO SITO IN CAGLIARI CON ACCESSO DALLA VIA MONTE SABORTINO CIVICO N. 67, PIANO PRIMO, GIA' DISTINTA NEL CU AL FOGLIO A/10 PARTICELLA 537 SUB 5, ATTUALMENTE

IDENTIFICATO A SEGUITO DI BONIFICA CATASTALE AL FOGLIO A/10 PARTICELLA 1778 SUB 5; QUOTA PARI A 3/12 PRO INDIVISO DEL LOCALE CA T. C/3 SITO IN CAGLIARI CON ACCESSO DALLA VIA MONTE SABOTINO CIVICO 6A , PIANO TERRA, GIA' DISTINTO AL CU FOLGIO A/10 PARTICELLA 537 SUB 1, ATTUALMENTE IDENTIFICATO A SEGUITO DI BONIFICA CATASTALE AL FOGLIO A/10 PARTICELLA 1778 SUB 1. GLI IMMOBILI SI INTENDONO COMPRENSIVI DEI BENI DI RAGIONE CONDOMINIALE, SERVITU' ATTIVE E PERTINENZE INERENTI PER QUANTO NON PRECISATO NELLA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE SI FA RIFERIMENTO AL TITOLO.

## RISPOSTA AL QUESITO N°2

*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.).*

A seguito della nomina come consulente tecnico d'ufficio conferita dal Giudice istruttore Dott. Enzo Luchi, inerente il procedimento di esproprio immobiliare iscritto al R.Es. n°108/2016 del Tribunale di Cagliari, in data 06/07/2018 alle ore 15:00, il sottoscritto CTU, effettuava un sopralluogo negli immobili oggetto di contenzioso, siti nel Comune di Cagliari, più precisamente all'angolo tra Via Monte Sabotino e Via Brigata Sassari. Il condominio, di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, realizzato secondo la Concessione Edilizia n°9913 del 08/08/1968 depositata presso il Comune di Cagliari, poi variata dal Progetto n°5512 del 03/05/1969 (vedasi allegato), si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed è composto da sei appartamenti suddivisi in tre piani, con accesso dal vano scala comune al civico 67 di Via Monte Sabotino e da tre magazzini con accessi indipendenti al piano terra, oltre alla rampa di accesso al piano interrato, utilizzato come autorimessa, accessibile dall'adiacente Via Brigata Sassari.

### Descrizione esterna dell'edificio:

La struttura portante del fabbricato è realizzata interamente in calcestruzzo armato con fondazioni in parte costituita da plinti isolati e in parte, lungo il perimetro dell'edificio, da travi rovesce da cui spiccano una serie di pilastri dai quali a loro volta si dipartono travi portanti e cordoli anch'essi in c.a., tessuti in senso longitudinale e ortogonale, su cui poggiano i solai del tipo misto in latero-cemento. Esternamente il fabbricato si presenta in condizioni accettabili considerata la vetustà dell'opera, i prospetti infatti, sono realizzati interamente con intonaco civile liscio, tinteggiato con colorazioni tenui della gamma del rosa. Non si riscontrano visivamente delle incoerenze o distacchi dell'intonaco esterno, se non per leggeri sfogliamenti della tinteggiatura negli intradossi dei balconi fronte strada, verosimilmente dovuti al cattivo funzionamento dei gocciolatoi. Leggere tracce di risalita, si riscontrano al basamento dei prospetti, risultando tuttavia di modesta entità ed in linea con il tipo di materiale e con l'epoca di realizzazione del manufatto. L'accesso al vano scala condominiale, avviene attraverso un portoncino in alluminio e vetro, raggiungibile da un gradino metallico non facilmente superabile da persone con ridotta capacità motoria. L'interno del vano scala, si presenta ordinato e in condizioni accettabili, costituito da pavimenti in marmettone e gradini rivestiti in marmo

(sia l'alzata che la pedata). Le pareti sono realizzate con intonaco effetto grattato ruvido in doppia colorazione. L'accesso alle persone con difficoltà motorie, non essendo presente un ascensore condominiale, è agevolato solo dalla presenza di un montascale (ad uso privato), tuttavia raggiungibile solo dopo aver superato sette gradini interni di introduzione alla rampa di scale vera e propria e il già citato gradino metallico esterno. Il fabbricato, risulta provvisto di regolare autorizzazione ad abitare (attuale agibilità), rilasciata dalle Autorità competenti con Prot. N°1451 del 20 Maggio 1969 (vedasi allegato).

**BENE 1 (Locale commerciale):**

Il locale commerciale, posto al piano terra del maggiore fabbricato, si sviluppa su un lato occupato da una vetrina non accessibile sulla Via Monte Sabotino, mentre per la maggior lunghezza si sviluppa lungo la Via Brigata Sassari, dove sono presenti altre due vetrine non apribili e l'accesso al civico 6 composto da porzione di vetrina apribile con portafinestra. Internamente le superfici sono così suddivise:

SUPERFICIE UTILE	DIMENSIONE (mq)
Area esposizione/Vendita	40,81
Disimpegno	6,99
Antibagno	1,35
Bagno	0,99
Ufficio	18,71
<b>Superficie Utile totale</b>	<b>68,85</b>

**Struttura:** La struttura portante del fabbricato è realizzata interamente in calcestruzzo armato con fondazioni in parte costituita da plinti isolati e in parte, lungo il perimetro dell'edificio, da travi rovesce. Una serie di pilastri, visibili all'interno del magazzino, costituiscono insieme alle travi e ai cordoli perimetrali, l'ossatura dell'unità in esame.

**Tamponature e tramezzi:** Le tamponature, sono realizzate verosimilmente in blocchi in calcestruzzo forati, con dimensioni 30X30X50 cm, rivestiti su entrambi i lati con intonaco tradizionale con finitura liscia. Non si riscontrano particolari sistemi coibentanti né originari all'edificazione, né inseriti successivamente. I tramezzi interni, atti alla creazione di un vano ufficio non presente nel progetto depositato al Comune, sono realizzati in cartongesso, con spessore 8 cm, intonacati e tinteggiati di bianco, come tutte le pareti interne dell'unità in oggetto.

**Impianti:** Nell'immobile sono presenti l'impianto idrico/fognario e l'impianto elettrico, entrambi risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato (fine anni '60) quindi non a norma con le disposizioni del D.M. n°37 del 22 Gennaio 2008. Tuttavia, non si riscontrano malfunzionamenti se non una chiara trascuratezza

soprattutto nel servizio igienico, decisamente vetusto.

**Finiture interne:** Gli intonaci sono di tipo civile, tinteggiati con pittura lavabile traspirante di colore bianco per tutti gli ambienti. I rivestimenti del bagno e dell'antibagno sono realizzati con piastrelle (in gres tinta unita bianche) di tipo economico, fino ad un'altezza di circa 1,6 m, mentre i pavimenti interni dell'intera unità sono realizzati con piastrelle in gres di colore grigio chiaro. Solo una piccola porzione del vano adibito alla vendita, è rivestito con parquet laminato (verosimilmente solo appoggiato sul pavimento con medesime caratteristiche del resto del locale). I sanitari del servizio igienico, sono in vetrochina bianca di tipo economico. La zona ufficio, è caratterizzata dalla presenza di un controsoffitto realizzato con dei riquadri in materiale alleggerito (presumibilmente cartongesso o polistirolo) montati su telaio metallico, che riducono l'altezza interna del vano a 3,30 m, rispetto ai 3,95 m del resto dell'unità. Le porte interne sono in legno tamburato con vetro opaco per l'accesso all'antibagno e per l'accesso all'ufficio dal disimpegno laterale (risulta assente la porta tra il bagno e l'antibagno), mentre è realizzata in alluminio con vetri trasparenti la porta dell'ufficio accessibile dallo spazio espositivo. Le soglie e l'intera cornice delle vetrine, nonché dell'ingresso, sono realizzate in marmo chiaro.

**Finiture esterne:** Gli intonaci di tipo civile, sono tinteggiati con colori della gamma del rosa. Gli infissi esterni, di grandi dimensioni, sono realizzati in materiale metallico tinteggiati di rosso, con vetro singolo. Il bagno è arieggiato naturalmente, grazie alla presenza di una finestra vasistas di larghezza pressoché pari all'ampiezza del vano, anche se posta in posizione diversa da quanto indicato nel progetto assentito, che la vedeva inserita sulla parete laterale di confine con l'accesso carrabile. A protezione delle aperture finestrate su strada, si riscontra la presenza di serrande in metallo avvolgibili.

**Condizioni generali:** L'unità si presenta in discrete condizioni generali, dovute anche alla manutenzione straordinaria eseguita dai proprietari, per la trasformazione dell'immobile precedentemente utilizzato come officina meccanica. Non si riscontrano tracce di muffa o condensa, sebbene il servizio igienico sia in condizioni di trascuratezza generale per quanto funzionante. L'unità, attualmente locata come locale commerciale (vendita e posa parquet), si presenta adatta e in condizioni buone per lo scopo prefissato.

### **BENE 2 (Appartamento):**

L'appartamento, posto al piano primo del maggiore fabbricato, è accessibile dal vano scala con ingresso al civico 67 della Via Monte Sabotino. La planimetria si sviluppa solo per un lato di una camera dove è presente una finestra sulla Via Brigata Sassari, mentre la maggior parte degli affacci esterni avviene su Via Monte Sabotino dove sono presenti anche due balconi e su un cortile interno dove il balcone risulta chiuso con vetrate. Internamente le superfici sono così suddivise:

SUPERFICIE UTILE	DIMENSIONE (mq)
Ripostiglio	0,99
Disimpegno	9,67
Camera	17,90
Pranzo	13,29
Soggiorno	15,59
Camera	18,22
Cucina	12,90
W.C.	5,99
Bagno	7,87
Balcone chiuso (Sanato)	3,60
<b>Superficie Utile totale</b>	<b>106,02</b>

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	DIMENSIONE (mq)
Balcone 1	3,79
Balcone 2	3,79
<b>Superficie non residenziale totale</b>	<b>7,58</b>

**Struttura:** La struttura portante del fabbricato è realizzata interamente in calcestruzzo armato con fondazioni in parte costituita da plinti isolati e in parte, lungo il perimetro dell'edificio, da travi rovesce. Una serie di pilastri, costituiscono insieme alle travi e ai cordoli perimetrali, l'ossatura dell'unità in esame. All'interno dell'appartamento, in corrispondenza del corridoio centrale, si riscontra la presenza dei pilastri.

**Tamponature e tramezzi:** Le tamponature, sono realizzate verosimilmente in blocchi in calcestruzzo forati, con dimensioni 30X30X50 cm, rivestiti su entrambi i lati con intonaco tradizionale con finitura liscia. Non si riscontrano particolari sistemi coibentanti né originari all'edificazione, né inseriti successivamente. I tramezzi interni, che suddividono i vari ambienti come da progetto approvato, sono realizzati in mattoni forati di tipo tradizionale, intonacati su entrambi i lati per uno spessore totale di 10 cm. La veranda chiusa, risulta delimitata da un parapetto di muratura con spessore 10/12 cm, sormontato da struttura in alluminio e vetro singolo, fino all'intradosso del balcone soprastante.

**Impianti:** Nell'immobile sono presenti l'impianto idrico/fognario e l'impianto elettrico, entrambi risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato (fine anni '60) quindi non a norma con le disposizioni del D.M. n°37 del 22 Gennaio 2008. Tuttavia, non si riscontrano malfunzionamenti, anche se la vetustà dei comandi di accensione e del quadro generale, consiglierebbe una verifica dell'intero impianto elettrico.

**Finiture interne:** Gli intonaci sono di tipo civile, tinteggiati con pittura lavabile traspirante di colore bianco per tutti gli ambienti. I rivestimenti di uno dei due bagni sono realizzati con piastrelle in gres tinta unita bianche mentre il secondo è rivestito con piastrelle di colore beige con decori floreali, entrambe di tipo economico, fino ad un'altezza di circa 1,6 m, mentre la cucina è rivestita con piastrelle beige chiaro con decorazioni geometriche e floreali per un'altezza di circa 2,20 m. I pavimenti interni dell'intera unità sono realizzati con piastrelle in marmettone con tonalità di colore differenti tra i vani (sfumature grigio chiaro) e il disimpegno centrale di collegamento (sfumature grigio/nero), solo i pavimenti di uno dei due bagni si presenta rivestito con piastrelle di colore beige decorate con ricami scuri. I sanitari dei servizi igienici, sono in vetrochina bianca per il primo e di vetrochina verde chiaro per il secondo, entrambi di tipo economico. L'altezza interna di tutti gli ambienti è di circa 3,15 m. Le porte interne di accesso agli ambienti sono tutte realizzate in legno tamburato con pannello centrale in vetro opaco, mentre è realizzato in legno pesante con serratura semiblindata il portoncino di accesso all'immobile. Le soglie delle finestre e delle portefinestra, nonché le lastre di separazione tra i differenti tipi di pavimento che delimitano i vani, sono realizzate in marmo di colore chiaro tipo biancone.

**Finiture esterne:** Gli intonaci di tipo civile, sono tinteggiati con colori della gamma del rosa. Gli infissi esterni sono realizzati in legno impregnato, colore chiaro, con avvolgibili per l'oscuramento in pvc, tranne per quanto concerne la veranda chiusa, dove gli infissi sono in alluminio. I pavimenti dei balconi esterni, sono realizzati con piastrelle di calcestruzzo e i parapetti sono in parte in muratura e in parte in ferro lavorato.

**Condizioni generali:** L'unità si presenta in condizioni di forte degrado generale e in particolar modo per quanto concerne l'impianto elettrico e i sanitari, anche se in fase di sopralluogo si è potuto riscontrare qualche intervento di manutenzione in uno dei bagni e la tinteggiatura del vano adibito a sala da pranzo.

### RISPOSTA AL QUESITO N°3

*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 errori 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.*

Negli atti di pignoramento, vengono descritti gli immobili e vengono riportate le quote dei beni oggetto di pignoramento, così descritti:

- **IMMOBILE 1:** Quota pari a 3/12 (tre dodicesimi) pro indiviso della proprietà dell'immobile sito in Cagliari nella Via Monte Sabotino n°6/A, , piano T, censuariamente distinto alla sezione urbana A,

Foglio 10, Particella 537, Subalterno 1;

- **IMMOBILE 2:** Quota pari ad 1/6 (un sesto) pro indiviso della proprietà dell'immobile sito in Cagliari nella Via Monte Sabotino n°67, piano 1, censuariamente distinto alla sezione urbana A, Foglio 10, Particella 537, Subalterno 5;

Tali dati risultano errati pur identificando i beni in oggetto consentendone l'identificazione, infatti si discostano catastalmente sia nell'unità 1 che nell'unità 2 per l'attribuzione di un nuovo numero di Mappale (il numero 1778 in sostituzione del 537) per riallineamento mappe eseguito dall'Agenzia del Territorio e sia per il reale accesso all'immobile 2 che non avviene dalla Via Monte Sabotino n°6/A (vecchio accesso dell'officina meccanica che occupava in passato l'immobile) dove è attualmente presente una vetrina fissa, ma dall'adiacente Via Brigata Sassari al civico 6. Ottenendo quindi i seguenti dati reali dei beni pignorati:

- **IMMOBILE 1:** Quota pari a 3/12 (tre dodicesimi) pro indiviso della proprietà dell'immobile sito in Cagliari nella Via Brigata Sassari n°6, piano T, censuariamente distinto alla sezione urbana A, foglio 10, particella 1778 (ex particella 537), subalterno 1;
- **IMMOBILE 2:** Quota pari ad 1/6 (un sesto) pro indiviso della proprietà dell'immobile sito in Cagliari nella via Monte Sabotino n°67, piano 1, censuariamente distinto alla sezione urbana A, foglio 10, particella 1778 (ex particella 537), subalterno 5;

#### RISPOSTA AL QUESITO N°4

*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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

Per quanto riguarda il bene 1, ovvero l'appartamento posto al piano primo della Via Monte Sabotino n°67, l'unità risulta regolarmente accatastata in data 12/05/1986 dall'Ing. Sergio Scano e non si riscontrano difformità rispetto alla Concessione Edilizia n°5512 del 03/05/1969. Per quanto riguarda il bene 2, ovvero il locale commerciale con accesso dalla Via Brigata Sassari n°6 (e non da Via Monte Sabotino 6/A), l'unità risulta regolarmente accatastata in data 27/06/1970 dall'Ing. Michele Deriu, tuttavia si riscontra oltre all'attribuzione di un indirizzo di accesso errato anche una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla Concessione Edilizia n°5512 del 03/05/1969, poiché originariamente si aveva un unico vano con antibagno e bagno, mentre attualmente è stato ricavato un vano separato mediante la realizzazione di pareti in cartongesso. Trattandosi di modifiche alle partizioni interne realizzate senza previa presentazione di SCIA, sarà sufficiente la presentazione di una richiesta di Accertamento di Conformità per sanare l'immobile non conforme. I costi per l'intervento di sanatoria in accertamento di conformità e i seguenti oneri di variazione catastale, saranno quindi scorporati dal valore attribuito dallo scrivente al bene in oggetto.

**RISPOSTA AL QUESITO N°5**

*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°280 e 40, comma 6° della L. 28 Febbraio 1985, n°47 e successive modificazioni, quantificando 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della L. 28 Febbraio 1985, n°47 ovvero dall'Art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Il locale commerciale con accesso dalla Via Brigata Sassari n°6, come illustrato nel quesito precedente, risulta difforme rispetto alla Concessione Edilizia n°5512 del 03/05/1969, per questo è necessario procedere ad un Accertamento di conformità per sanare le difformità presenti nella sola partizione interna. Sulla base dei valori di mercato e sulla media delle parcelle richieste da un professionista per la presentazione di una richiesta di Accertamento di Conformità e successiva variazione catastale, lo scrivente ritiene equo un compenso pari a €2.200,00 per l'Accertamento e €400,00 per la DocFa, la cui somma andrà sottratta al valore finale di stima. L'appartamento con accesso dalla Via Monte Sabotino n°67, risulta conforme alla Concessione Edilizia n°5512 del 03/05/1969 ad eccezione del balcone con affaccio sul cortile interno che risulta chiuso con vetrate leggere. Tuttavia, da una verifica presso l'Ufficio Condono del Comune di Cagliari, si è potuta riscontrare la presenza di una regolare sanatoria presentata dalla [REDACTED] i sensi della Legge 23/1985, Pratica n°C20371, Concessione Edilizia in Sanatoria n°2659, Registro 1/A, Protocollo 7353 del 08/08/1994. L'utilizzo di entrambi i beni è conforme allo strumento urbanistico vigente.

**RISPOSTA AL QUESITO N°6**

*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.*

La conformazione dei beni oggetto di pignoramento fisicamente separati e con accessi indipendenti, ovvero l'Appartamento posto al piano primo di Via Monte Sabotino n°67 e il locale commerciale posto al

piano terra di Via Brigata Sassari n°6, li rende vendibili separatamente distinguendoli in due lotti indipendenti. Tale conformazione non rende necessario alcun frazionamento o identificazione di nuovi confini, senza però dare modo di procedere ad ulteriori frazionamenti degli stessi.

**RISPOSTA AL QUESITO N°7**

*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 di singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'Art.577 c.p.c., dall'Art.846 c.c. E dalla L. 3 Giugno 1940, n°1078.*

Il **BENE 1**, ovvero l'Appartamento posto al piano primo di Via Monte Sabotino n°67, è pignorato per la quota di 1/6 pro indiviso e le quote totali sono attualmente così distribuite:

- [REDAZIONE]

Il **BENE 2**, ovvero il locale commerciale posto al piano terra di Via Brigata Sassari n°6, è pignorato per la quota di 3/12 pro indiviso e le quote totali sono attualmente così distribuite:

- [REDAZIONE]

Entrambi i beni, non potendo procedere alla divisione in singoli lotti da attribuire proporzionalmente ai diversi proprietari in ragione delle quote, sono da intendersi indivisibili e come tali verranno stimati.

## RISPOSTA AL QUESITO N°8

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo di legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'Art.12 del D.L. 21 Marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 Maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

Il **BENE 1**, ovvero l'Appartamento posto al piano primo di Via Monte Sabotino n°67, è attualmente occupato dal debitore [REDACTED] per l'utilizzo non risultano in essere contratti di locazione o accordi vincolanti con i reali proprietari del bene, se non un accordo verbale come riferito dallo stesso occupante in fase di sopralluogo.

Il **BENE 2**, ovvero il locale commerciale posto al piano terra di Via Brigata Sassari n°6, risulta occupato dal [REDACTED] con un contratto scritto ma non registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Poiché in tema di locazione immobiliare per uso non abitativo, la mancata registrazione del contratto si pone in contrasto con la legge secondo cui i «contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati». Il contratto è dunque da considerarsi nullo per violazione di norme imperative.

## RISPOSTA AL QUESITO N°9

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

Il **BENE 1**, ovvero l'Appartamento posto al piano primo di Via Monte Sabotino n°67, risulta attualmente occupato dal debitore [REDACTED]. L'occupante, oltre ad essere il debitore del procedimento in oggetto, risulta anche essere l'ex coniuge della [REDACTED] anch'essa chiamata in causa come debitrice in quanto proprietaria di 1/6 poiché beneficiaria della donazione del ex marito.

Il **BENE 2**, ovvero il locale commerciale posto al piano terra di Via Brigata Sassari n°6, risulta utilizzato dal [REDACTED] come locale commerciale, anche se privo di contratto regolarmente registrato, quindi non occupato dai debitori.

## RISPOSTA AL QUESITO N°10

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

Su entrambi i beni pignorati, non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri o di altra natura che impediscano l'alienabilità o la divisibilità del bene.

## RISPOSTA AL QUESITO N°11

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

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sui beni pignorati non deriva quindi da tali titoli.

## RISPOSTA AL QUESITO N°12

*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 di 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 eventuali spese condominiali insolute.*

Valutata la consistenza dei luoghi, ed esaminato lo stato degli immobili oggetto di pignoramento, si è proceduto con il calcolo delle superfici commerciali e con le tre seguenti metodologie di valutazione:

1. Valutazioni sintetiche comparative dirette sugli immobili, elaborate su ricerche di mercato e dati forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona (immobili assimilabili a quelli in esame);
2. Utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
3. Valutazione sull'immobile, ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione).

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:**

Per il calcolo della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero e sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile quindi, il computo delle superfici deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Nel caso in esame avremo la seguente superficie commerciale per il bene 1, ovvero il locale commerciale con accesso da Via Brigata Sassari n°6:

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE BENE 1</b>	<b>DIMENSIONE (mq)</b>
Superficie Utile totale (100%)	68,85
Superficie muri interni e perimetrali esterni (100%)	8,61
Superficie muri divisorie in comunione (50%)	0,68
Superfici scoperte	0,00
<b>Superficie Commerciale totale</b>	<b>78,14</b>

Per quanto riguarda invece il bene 2, ovvero l'appartamento posto al primo piano di Via Monte Sabotino n°67, avremo la seguente superficie commerciale:

SUPERFICIE COMMERCIALE BENE 2	DIMENSIONE (mq)
Superficie Utile totale (100%)	106,02
Superficie muri interni e perimetrali esterni (100%)	16,7
Superficie muri divisori in comunione (50%)	1,06
Superfici scoperte (n°2 balconi scoperti 25%)	1,90
<b>Superficie Commerciale totale</b>	<b>125,68</b>

### 1° METODO - VALUTAZIONE SINTETICA COMPARATIVA:

Con l'utilizzo di tale metodologia, è stato possibile svincolarsi dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata. Per la comparazione, sono stati scelti n°5 immobili con caratteristiche simili di zona, utilizzo, dimensioni e caratteristiche generali. Attraverso l'assegnazione di coefficienti di merito (minori o uguali all'unità) per la valutazione di parametri quali, vetustà, piano, accessori, finiture, manutenzione, ecc., capaci di ragguagliare sotto il profilo estimale, le unità prese per la comparazione con l'immobile in oggetto.

**Valutazione sintetica comparativa bene 1:** Gli immobili di comparazione per il bene 1, ovvero il locale commerciale con accesso da Via Brigata Sassari n°6, saranno i seguenti:

Immobile di comparazione n°1:	
<b>Agenzia:</b>	IMMOBILIARE MEDIA CASA - via Cavour n°58, 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
<b>Ubicazione:</b>	Via Carlo Baudi di Vesme n°67, Cagliari
<b>Consistenza:</b>	88 mq
<b>Prezzo richiesto:</b>	€ 80.000,00
<b>Coeff. di merito:</b>	1,21

Immobile di comparazione n°2:	
<b>Agenzia:</b>	GRUPPO LA SICURA IMMOBILIARE- Via P. Da Palestrina 26, 09129 Cagliari (CA)
<b>Ubicazione:</b>	Via Timavo (pressi), Cagliari
<b>Consistenza:</b>	95 mq
<b>Prezzo richiesto:</b>	€ 180.000,00
<b>Coeff. di merito:</b>	0,88

Immobile di comparazione n°3:	
<b>Agenzia:</b>	IMMOBILI COMMERCIALI SRL - Via Liguria 16, 09129 Cagliari (CA)
<b>Ubicazione:</b>	Via Cornalias angolo Via Monteponi, Cagliari
<b>Consistenza:</b>	60 mq
<b>Prezzo richiesto:</b>	€ 60.000,00
<b>Coeff. di merito:</b>	1,16

Immobile di comparazione n°4:	
<b>Agenzia:</b>	IMM. MAGLIAS srl, Aff. Tecnocasa - Corso V. Emanuele II 133, 09124 Cagliari (CA)
<b>Ubicazione:</b>	Via Redipuglia angolo Via Doberdò, Cagliari
<b>Consistenza:</b>	57 mq
<b>Prezzo richiesto:</b>	€ 65.000,00
<b>Coeff. di merito:</b>	1,18

Immobile di comparazione n°5:	
<b>Agenzia:</b>	OCCHIOCASA - via Baylle 54, 09124 Cagliari (CA)
<b>Ubicazione:</b>	Via Redipuglia, Cagliari
<b>Consistenza:</b>	54 mq
<b>Prezzo richiesto:</b>	€ 60.000,00
<b>Coeff. di merito:</b>	1,07

Si sono ottenuti i seguenti parametri per l'ottenimento di un valore medio per il bene 1:

Immobile di comparazione	Consistenza (mq)	Prezzo richiesto (euro)	Somma coefficienti di merito attribuito	Costo a mq raggugliato
1	88	€ 80.000,00	1,21	€ 1.100,00
2	95	€ 180.000,00	0,88	€ 1.667,37
3	60	€ 60.000,00	1,16	€ 1.160,00
4	57	€ 65.000,00	1,18	€ 1.345,61
5	54	€ 60.000,00	1,07	€ 1.188,89
<b>Valore medio</b>				<b>€ 1.292,37</b>

Ottenendo quindi un valore medio arrotondato di € 1.290,00 e considerando la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima calcolata precedentemente, si avrà:

**BENE 1:** 78,18 mq (superficie commerciale) \* € 1.290,00 = **€ 100.852,20**

**Valutazione sintetica comparativa bene 2:** Gli immobili di comparazione per il bene 2, ovvero l'appartamento posto al primo piano di Via Monte Sabotino n°67, saranno i seguenti:

<b>Immobile di comparazione n°1:</b>	
<b>Agenzia:</b>	IMM. MAGLIAS srl, Aff. Tecnocasa – Via Is Mirrionis 130 , 09122 Cagliari (CA)
<b>Ubicazione:</b>	Via Montello, Cagliari
<b>Consistenza:</b>	130 mq
<b>Prezzo richiesto:</b>	€ 185.000,00
<b>Coeff. di merito:</b>	0,86

<b>Immobile di comparazione n°2:</b>	
<b>Agenzia:</b>	OCCHIOCASA - via Baylle 54, 09124 Cagliari (CA)
<b>Ubicazione:</b>	Via Col d'Echele, Cagliari
<b>Consistenza:</b>	120 mq
<b>Prezzo richiesto:</b>	€ 240.000,00
<b>Coeff. di merito:</b>	0,79

<b>Immobile di comparazione n°3:</b>	
<b>Agenzia:</b>	IMM. MAGLIAS srl, Aff. Tecnocasa – Via Is Mirrionis 130 , 09122 Cagliari (CA)
<b>Ubicazione:</b>	Via Buccari, Cagliari
<b>Consistenza:</b>	140 mq
<b>Prezzo richiesto:</b>	€ 165.000,00
<b>Coeff. di merito:</b>	0,98

<b>Immobile di comparazione n°4:</b>	
<b>Agenzia:</b>	AGENZIA TRE IMM., Aff. Gabetti - Piazza Ichnusa 24/28, 09125 Cagliari (CA)
<b>Ubicazione:</b>	Viale Sant'Avendrace , Cagliari
<b>Consistenza:</b>	130 mq
<b>Prezzo richiesto:</b>	€ 236.000,00
<b>Coeff. di merito:</b>	0,72

<b>Immobile di comparazione n°5:</b>	
<b>Agenzia:</b>	ITALIA HOME - Via Ottone Bacareda 82, 09127 Cagliari (CA)
<b>Ubicazione:</b>	Via Monte Sabotino 85, Cagliari
<b>Consistenza:</b>	125 mq
<b>Prezzo richiesto:</b>	€ 200.000,00
<b>Coeff. di merito:</b>	0,95

Si sono ottenuti i seguenti parametri per l'ottenimento di un valore medio per il bene 2:

Immobile di comparazione	Consistenza (mq)	Prezzo richiesto (euro)	Somma coefficienti di merito attribuito	Costo a mq raggugliato
1	130	€ 185.000,00	0,86	€ 1.223,85
2	120	€ 240.000,00	0,79	€ 1.580,00
3	140	€ 165.000,00	0,98	€ 1.155,00
4	130	€ 236.000,00	0,72	€ 1.307,08
5	125	€ 200.000,00	0,95	€ 1.520,00
<b>Valore medio</b>				<b>€ 1.357,18</b>

Ottenendo quindi un valore medio arrotondato di € 1.360,00 e considerando la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima calcolata precedentemente, si avrà:

**BENE 2: 125,68 mq (superficie commerciale) \* € 1.360,00 = € 170.924,80**

## 2° METODO - BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI:

Con l'utilizzo della seguente metodologia, è stato possibile ottenere un ipotetico valore medio di mercato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio. La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta ( N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

**Valutazione banca dati quotazioni immobiliari bene 1:** I dati di riferimento presenti in banca dati per il bene 1, ovvero il locale commerciale con accesso da Via Brigata Sassari n°6, saranno i seguenti:

**Provincia:** CAGLIARI

**Comune:** CAGLIARI

**Fascia/zona:** Periferica/IS MIRRIONIS - MONTE CLARO

Codice di zona: D10

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	800	1100	L	5	7	L
Negozi	NORMALE	1100	1800	L	6,5	11	L

Utilizzando la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima e considerando l'immobile come negozio con stato conservativo normale, utilizzando il valore medio, si avrà:

**BENE 1:** 78,18 mq (superficie commerciale) \* € 1.450 = € 113.361,00

**Valutazione banca dati quotazioni immobiliari bene 2:** I dati di riferimento presenti in banca dati per il bene 1, ovvero l'appartamento posto al primo piano di Via Monte Sabotino n°67, saranno i seguenti:

Provincia: CAGLIARI

Comune: CAGLIARI

Fascia/zona: Periferica/IS MIRRIONIS - MONTE CLARO

Codice di zona: D10

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2100	L	6	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1500	L	4,5	5,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1800	2400	L	6,2	8,2	L

Utilizzando la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima e considerando l'immobile come

abitazione di tipo economico con stato conservativo normale, utilizzando anche in questo caso il valore medio, si avrà:

**BENE 2: 125,68 mq (superficie commerciale) \* € 1.350 = € 169.668,00**

### 3° METODO – REDDITIVITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

Con la terza metodologia, è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività, considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi. La valutazione sui beni in oggetto, è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio (riportato nella tabella utilizzata nella seconda metodologia) si è arrivati a determinare il valore medio di locazione per gli immobili. Tale valore, sarà poi capitalizzato, ottenendo un reddito annuo netto applicando un determinato saggio. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato. La determinazione del saggio di capitalizzazione, partendo da un valore medio reperibile nella letteratura tecnica, si ricava da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

	Minimo	Massimo
Centri di grandi dimensioni	0,50%	4,50%
Centri di medie dimensioni	1,50%	5,50%
Centri di piccole dimensioni	2,00%	6,00%

In questo caso, trattandosi di un centro di medie dimensioni (Cagliari) ad uso prevalentemente residenziale (Quartiere Is Mirrionis), si assumerà un saggio di capitalizzazione base per entrambi i beni oggetto di perizia pari a:

- $r = 4,00\%$  (immobili ad uso residenziale)

Al saggio base si applicheranno i seguenti criteri:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Incr./decr.
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti, ecc.	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %

Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,80 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,60 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Diminuendo le caratteristiche negative e aumentando quelle positive, ricaveremo il saggio da utilizzare  $r_m$  (saggio medio). Valutando il canone d'affitto al netto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi e amministrazione.

$$V = R_m \text{ netto (annuo)} / r_m$$

Si precisa che per l'ottenimento del canone di locazione mensile si devono indicativamente effettuare le detrazioni percentuali da operarsi sul reddito lordo, che sono così riassumibili:

Tipo di decremento	Valore minimo	Valore massimo
Spese di manutenzione ord. e straord.	3.00%	6.00%
Spese per servizi ed amministrazione	2.00%	3.50%
Alee per sfritti ed inesigibilità	0.00%	2.00%
Spese per assicurazioni	1.00%	2.50%
Aliquote di ammortamento	0.50%	5.00%
Aliquote per imposte e tasse	10.00%	30.00%
<b>Totale</b>	<b>16.50%</b>	<b>49.00%</b>

**Valutazione redditività del canone di locazione bene 1:** Considerando i dati di riferimento presenti in banca dati per il bene 1, ovvero il locale commerciale con accesso da Via Brigata Sassari n°6 e considerando l'immobile come negozio con stato conservativo normale, utilizzando sempre il valore medio si avrà:

$$R_m = 78,18 \text{ mq (superficie commerciale)} * 8,75 \text{ €/mq} = \text{€ } 684,08 \text{ (mensile)}$$

Applicando una riduzione al canone mensile secondo tabella pari al 37,42% e arrotondando per eccesso, applicando quindi un saggio di capitalizzazione determinato con i parametri di detrazione e somma dei coefficienti, si avrà per l'immobile in oggetto un canone mensile di € 430,00 e un valore di  $r_m = 4,42\%$ ,

ottenendo quindi il valore dell'immobile pari a:

$$\text{BENE 1: } V = R_{m \text{ netto}} / r_m = (430,00 \text{ €} * 12 \text{ mesi}) / 0,0442 = \text{€ } 116.742,08$$

**Valutazione redditività del canone di locazione bene 2:** Considerando i dati di riferimento presenti in banca dati per il bene 2, ovvero l'appartamento posto al primo piano di Via Monte Sabotino n°67 e considerando l'immobile come abitazione di tipo economico con stato conservativo normale, utilizzando sempre il valore medio si avrà:

$$R_m = 125,68 \text{ mq (superficie commerciale)} * 5,10 \text{ €/mq} = \text{€ } 640,97 \text{ (mensile)}$$

Applicando una riduzione al canone mensile secondo tabella pari al 19,17% e arrotondando per eccesso, applicando quindi un saggio di capitalizzazione determinato con i parametri di detrazione e somma dei coefficienti, si avrà per l'immobile in oggetto un canone mensile di € 520,00 e un valore di  $r_m = 3,63\%$ , ottenendo quindi il valore dell'immobile pari a:

$$\text{BENE 2: } V = R_{m \text{ netto}} / r_m = (520,00 \text{ €} * 12 \text{ mesi}) / 0,0363 = \text{€ } 171.900,83$$

### COMPARAZIONE FINALE DELLE TRE METODOLOGIE

**VALORE BENE 1:** Considerando i tre valori ottenuti con le tre metodologie per il bene 1, ovvero il locale commerciale con accesso da Via Brigata Sassari n°6, si avrà:

Metodo di stima	Valore ricavato
1°	€ 100.852,20
2°	€ 113.361,00
3°	€ 116.742,08
<b>Valore medio</b>	<b>€ 110.318,43</b>

Ottenendo un valore medio arrotondato per eccesso (alla quale si ricorda che vanno sottratti i costi inerenti l'accertamento di conformità e la regolarizzazione catastale, come meglio descritto nei paragrafi precedenti) pari a €110.500,00 – €2.600,00 = **€ 107.900,00**

**VALORE BENE 2:** Considerando i tre valori ottenuti con le tre metodologie per il bene 2, ovvero l'appartamento posto al primo piano di Via Monte Sabotino n°67, si avrà:

Metodo di stima	Valore ricavato
1°	€ 170.924,80
2°	€ 169.668,00
3°	€ 171.900,83
<b>Valore medio</b>	<b>€ 170.831,21</b>

Ottenendo un valore medio arrotondato per eccesso di: **€ 170.850,00**

### RISPOSTA AL QUESITO N°13

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 di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Entrambi gli immobili oggetto di pignoramento, fanno parte di un unico condominio rispettivamente con millesimi generali 143,865 per il bene 1 (locale commerciale) e 106,525 per il bene 2 (appartamento). Il condominio non è dotato di ascensore (il servoscala risulta essere ad uso privato) quindi oltre alla pulizia scale e agli eventuali interventi straordinari, non ci sono particolari tabelle di ripartizione dei costi comuni. Ad oggi, considerando le spese dovute per l'anno in corso, gli eventuali debiti pendenti degli anni precedenti e quanto eventualmente versato, risultano pendenti le seguenti quote per i rispettivi beni, pari a:

- Bene 1: 322,75 € (Spese dovute) - 318,83 € (Saldo versato) = **3,92 €**
- Bene 2: 238,98 € (Spese dovute) + 3.948,38 € (Debito anno precedente) - 1.912,70€ (Saldo versato) = **2.879,09 €**

### RISPOSTA AL QUESITO N°14

Predisponga - quale allegato autonomo - l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Per il bene 1, ovvero il locale commerciale con accesso da Via Brigata Sassari n°6 risulta essere classificato in **classe G** con **Epgl** pari a **138,4530 Kwh/mq-anno**, come meglio descritto nell'Allegato E - Attestati di Prestazione Energetica (APE). Il bene 2, ovvero l'appartamento posto al primo piano di Via Monte Sabotino n°67 risulta essere classificato in **classe G** con **Epgl** pari a **98,0490 Kwh/mq-anno**, come meglio descritto nell'Allegato E - Attestati di Prestazione Energetica (APE).

## CONCLUSIONI E DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PERIZIA

In conclusione, considerati i metodi di stima e le considerazioni descritte in precedenza, lo scrivente attribuisce i seguenti valori finali ai beni in oggetto:

- **IMMOBILE 1:** Quota pari a **3/12** (tre dodicesimi) pro indiviso della proprietà dell'immobile sito in Cagliari nella Via Brigata Sassari n°6, piano T, censuariamente distinto alla sezione urbana A, foglio 10, particella 1778 (ex particella 537), subalterno 1, per un valore totale = **€ 107.900,00**
- **IMMOBILE 2:** Quota pari ad **1/6** (un sesto) pro indiviso della proprietà dell'immobile sito in Cagliari nella via Monte Sabotino n°67, piano 1, censuariamente distinto alla sezione urbana A, foglio 10, particella 1778 (ex particella 537), subalterno 5, per un valore totale = **€ 170.850,00**

A seguire, gli allegati richiamati nei paragrafi di cui sopra. Nello specifico:

- Allegato A – Documentazione fotografica;
- Allegato B – Documentazione catastale;
- Allegato C – Verbale di sopralluogo;
- Allegato D – Documentazione progettuale;
- Allegato E – Attestati di Prestazione Energetica;
- Allegato F – Rilievo metrico degli immobili.

