



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



**R.G.Es. N. 6887/2007**



**GIUDICE:** FLAMINIA IELO



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



C.T.U.: DAGA ING. DANILO



## INDICE

|                                                                            |                |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <i>Premessa e descrizione dell'incarico</i>                                | <i>Pag. 1</i>  |
| <i>Risposta ai quesiti: svolgimento delle operazioni</i>                   | <i>Pag. 6</i>  |
| <i>1. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>           | <i>Pag. 7</i>  |
| <i>2. Descrizione dei beni oggetto di pignoramento:</i>                    | <i>Pag. 8</i>  |
| <i>3. Conformità identificativa dei beni oggetto di pignoramento</i>       | <i>Pag. 11</i> |
| <i>4. Conformità catastale dei beni oggetto di pignoramento</i>            | <i>Pag. 11</i> |
| <i>5. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i>      | <i>Pag. 11</i> |
| <i>6. Conformità edilizia dei beni oggetto di pignoramento</i>             | <i>Pag. 14</i> |
| <i>7. Eventuale suddivisione in lotti dei beni oggetto di pignoramento</i> | <i>Pag. 16</i> |
| <i>8. Proprietà/comproprietà dei beni oggetto di pignoramento</i>          | <i>Pag. 17</i> |
| <i>9. Stato di occupazione dei beni oggetto di pignoramento</i>            | <i>Pag. 17</i> |
| <i>10. Eventuali vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento</i>     | <i>Pag. 17</i> |
| <i>11. Eventuali diritti demaniali sui beni oggetto di pignoramento</i>    | <i>Pag. 17</i> |
| <i>12. Stima del valore di mercato del bene oggetto di pignoramento:</i>   | <i>Pag. 17</i> |





**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PROCEDURA R.ES. N. 6887/2007**

PROMOSSO DA:



CONTRO:



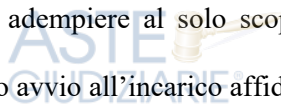
C.T.U.: DAGA ING. DANILO



Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott.ssa



Flaminia Ielo, con Ordinanza della S.V. Ill.ma, il sottoscritto Daga Ing. Danilo, nato a Sorgono il 04/04/1972, domiciliato in Iglesias via Dei Ginepri n.6, tel./fax. 0781/571276, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.4857 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, in data 14/03/2023 riceveva l'incarico di redigere una Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva di cui sopra, che accettava in data 16/03/2023. In tale data, infatti, prestava e depositava nel fascicolo telematico, giuramento di bene e fedelmente adempiere al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità, dando di seguito immediato avvio all'incarico affidatemi:



*1) 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; 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'articolo 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;*



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.);*

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 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;*

4) *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;*

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.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'articolo 40, comma sesto, della legge 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; 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;

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;

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 dei 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;

8) accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in 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);

9) indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

10) 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;

11) 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;

12) 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;*

*INOLTRE:*

*a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

*b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*

*c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

*d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

*e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'adizione dei provvedimenti relativi alla divisione, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"*

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

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

## **RISPOSTA AI QUESITI.**

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Premesso che in data 14/03/2023, ricevevo l'incarico di redigere la Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva in oggetto, che accettavo in data 16/03/2023, il giorno stesso davo inizio alle operazioni peritali estraendo copia degli atti su supporto informatico.

Il giorno 17/03/2023 effettuavo le visure catastali e planimetriche del bene oggetto di pignoramento.

In data 20/03/2023 inviavo a mezzo posta certificata, al creditore [REDACTED] la comunicazione relativa all'inizio delle operazioni peritali con contestuale richiesta del fondo spese di Euro 500,00.

Il giorno 23/03/2023 inviavo, tramite pec (prot. n. 95565), richiesta di accesso agli atti al Servizio Edilizia Privata del Comune di Cagliari, non ricevendo alcun riscontro, trasmettevo quindi una seconda mail di sollecito in data 18/05/2023. A seguito di appuntamento telefonico con il responsabile dell'ufficio, in data 25/05/2023 riuscivo ad accedere presso gli uffici del Comune di Cagliari per verificare la documentazione necessaria e mi veniva rilasciato un link da cui poter scaricare gli elaborati relativi all'istanza di accesso agli atti.

Successivamente, il giorno 05/06/2023, a mezzo raccomandata A/R n. 200412775517, notificavo al Sig. [REDACTED] quale giorno per il sopralluogo, il 22/06/2023 alle ore 10.30. In tale data, come concordato, effettuavo l'accesso agli immobili alla presenza anche della consorte Sig.ra [REDACTED]

In data 10/07/2023 effettuavo le relative ispezioni ipotecarie per la verifica delle iscrizioni e delle trascrizioni relative al ventennio precedente al pignoramento.



**1. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**



**ISCRIZIONE 32586/8530 del 30/09/2010** – Atto amministrativo [REDACTED]

in data 21/09/2010, Rep.2010/195. Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale – capitale 361.416,81

a favore di:

✓

[REDACTED] 928

**Contro:**

✓

[REDACTED]

[REDACTED]



**Immobili:**

Comune B354 - CAGLIARI (CA) - Indirizzo: VIA LEANDRO CORONA n. 12

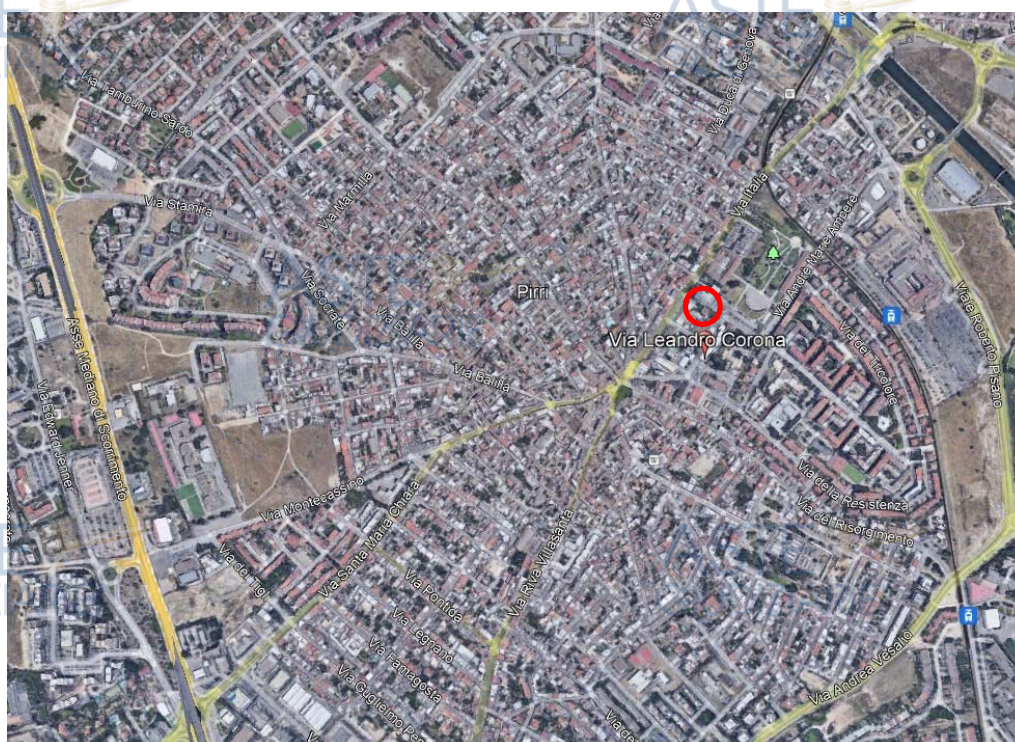
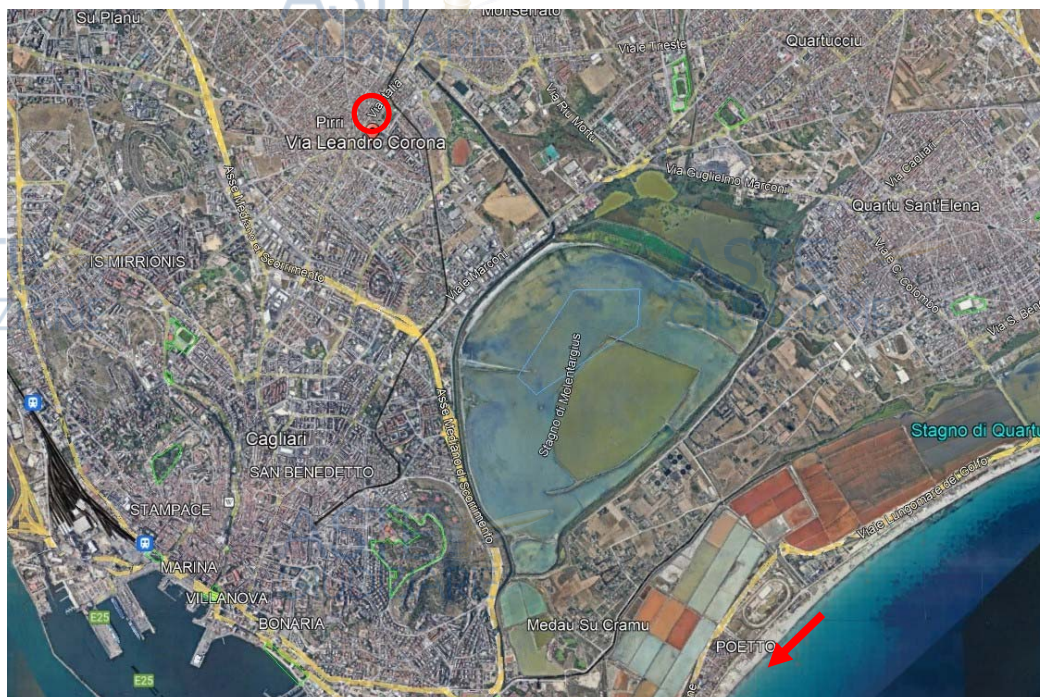
Catasto FABBRICATI - Sezione urbana B Foglio 6 Particella 4961 (ex 2290) Subalterno 4

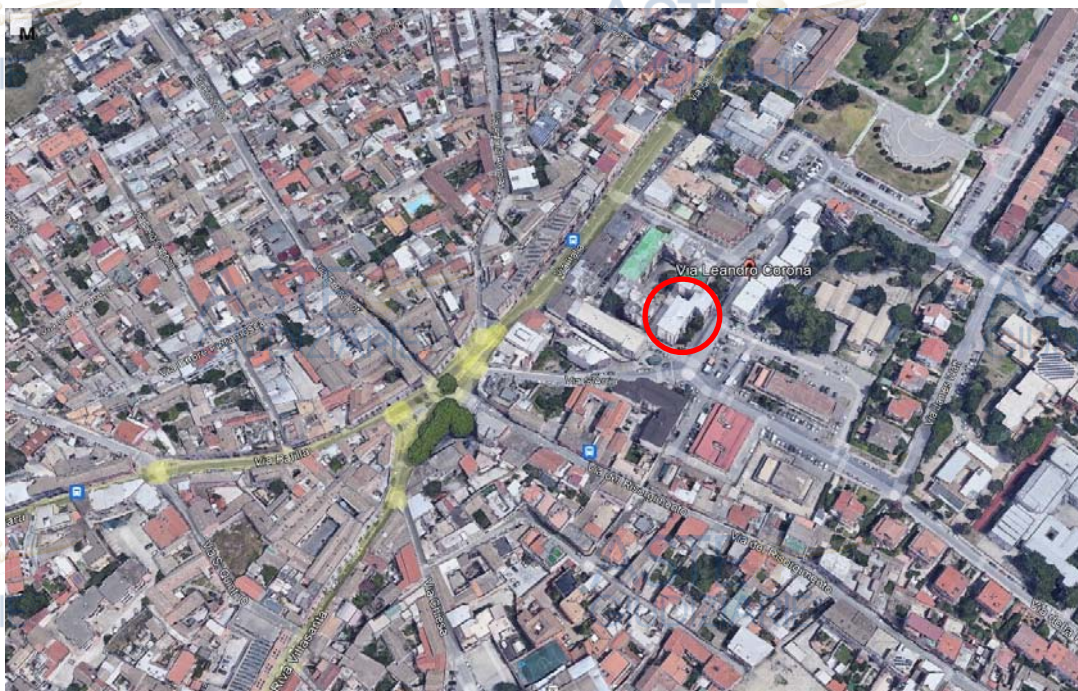
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE



## 2 Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

L'immobile pignorato, a destinazione residenziale, è sito nel Comune di Cagliari (Pirri) in Via Leandro Corona n. 12, nel quartiere di Is Bingias, in prossimità della centrale Piazza Italia e del mercato civico. Si allegano delle viste aeree della zona.





Il pignoramento comprende anche una cantina posta al piano pilotis, individuata nei progetti approvati col numero 4 e censita catastalmente con la stessa particella dell'appartamento. Presente anche un posto auto ubicato al piano pilotis.

L'accesso all'immobile, come già detto in precedenza, è stato effettuato in data 22/06/2023, alle ore 10.30, alla presenza del proprietario Sig. [REDACTED] e della consorte Sig.ra [REDACTED].

L'appartamento in oggetto è sito al secondo piano di un maggior fabbricato costituito da un piano pilotis, tre piani alti e un locale sottotetto. Detto fabbricato, contrassegnato negli elaborati di progetto approvati col numero 8, è parte di un complesso edilizio composto da sei palazzine realizzato all'interno della lottizzazione [REDACTED] tra le vie Corona, Canalis, Salvo d'Acquisto e Galimberti.

L'ingresso principale alla palazzina avviene dall'atrio del corpo scala posto al piano pilotis, dal quale è anche possibile accedere alla cantina di pertinenza dell'immobile da stimare individuata negli elaborati, come l'appartamento, con il n 4. Detto appartamento si compone attualmente di: ingresso-soggiorno, cucina e disimpegno a forma di L, dal quale è possibile accedere a tre camere da letto e due bagni. Dalla cucina e da una camera da letto si accede inoltre alle verande che risultano essere state chiuse con infissi, risulta invece ancora aperta, come da progetto assentito, la veranda collegata al soggiorno.

L'immobile, di altezza interna m 2.90, si presenta nel suo complesso in buono stato di manutenzione, le pareti risultano intonacate e tinteggiate. I servizi igienici pavimentati e con pareti rivestite con piastrelle in ceramica. Gli infissi interni risultano in legno, mentre quelli esterni realizzati con struttura metallica color bianco. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, riscaldamento/condizionamento.

I prospetti principali dell'immobile presentano invece, su alcune parti, segni evidenti di distacco degli intonaci e necessiterebbero di un intervento di manutenzione ordinaria.

Dopo aver ultimato il sopralluogo al piano secondo, è stato effettuato l'accesso nella cantina di pertinenza al piano pilotis, confinante a destra con altra cantina individuata catastalmente dal subalterno 3, a sinistra verso lo spazio esterno destinato al parcheggio di pertinenza che prospetta sulla via Canalis (sub 12) e frontalmente verso Piazza G. Medas.

E' caratterizzata da una superficie di circa 4,30 mq e un'altezza interna pari a m 2,50.

Terminato il sopralluogo in cantina, si è proceduto a effettuare misurazioni e foto del posto auto di pertinenza di mq 9.00 ubicato nel piano pilotis e individuato catastalmente col subalterno 12.

### **3 CONFORMITÀ IDENTIFICATIVA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Tutti i beni oggetto di pignoramento risultano bene identificati nel pignoramento. Da specificare però che la particella n 2290, a seguito della bonifica dell'identificativo catastale attuata dall'Ufficio del Territorio nel 2015, è stata soppressa e sostituita dalla n 4961. Per una più semplice identificazione del posto auto, si specifica inoltre che lo stesso è attualmente identificato col subalterno n. 12 .

### **4 CONFORMITÀ CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

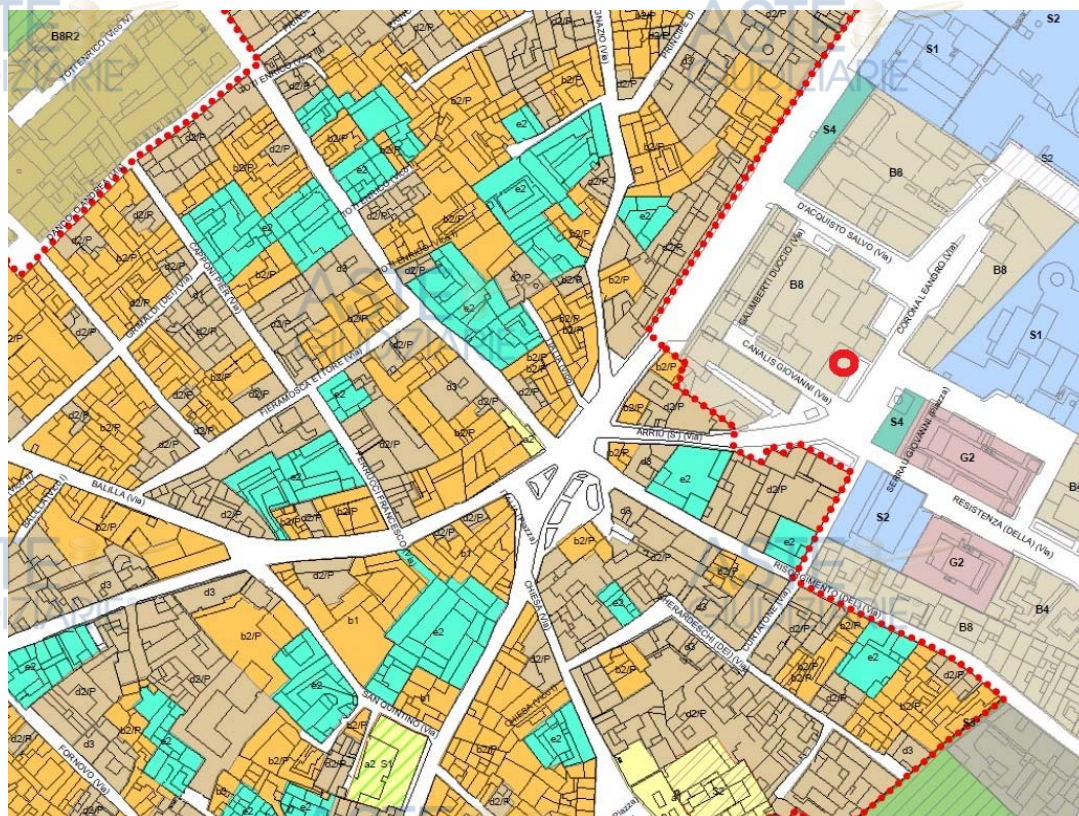
Come sopra già specificato, tutti i beni oggetto di pignoramento risultano censiti al catasto fabbricati sono oggi identificati con la particella 4916 e non dalla 2290, risultano invece essere corretti i numeri dei subalterni.

Da notare che la planimetria catastale riporta la situazione originaria di progetto e non quella attuale risultante da successive modifiche interne.

### **5 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

In base alla zonizzazione del puc del Comune di Cagliari, adottato con deliberazione Consiglio Comunale n° 66 del 11.04.2006, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 124 del 19.12.2006 e aggiornato nel novembre 2010, il fabbricato in oggetto ricade in zona urbanistica B, più precisamente nella sotto zona B8.

Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalentemente residenziale. Si considerano parzialmente edificate le zone di superficie non superiore a 5.000 mq, ovvero a 10.000 mq nei casi in cui siano presenti le opere di urbanizzazione primaria e gli standard, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq.



#### ARTICOLAZIONE DELLE ZONE B

Le zone B sono così articolate:

- zone B confermate, nelle quali si mantengono le norme del previgente Piano dei Servizi, come sotto riportate;

- zone B ridefinite, nelle quali si prescrivono norme specifiche in relazione ai differenti gradi di riqualificazione perseguiti dal PUC.

Le zone omogenee B confermate sono articolate in sottozone, differenziate con i seguenti simboli, in relazione alle caratteristiche prevalenti ed alle particolari prescrizioni per gli interventi edilizi: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9.

L'immobile in oggetto, come detto, ricade nella SOTTOZONA B8, nella quale per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria massima non potrà superare i 3 mc/mq;
2. le costruzioni devono sorgere a filo stradale, con continuità del fronte. L'altezza degli edifici dovrà essere contenuta nel rapporto 1,5 rispetto alla larghezza stradale e nel massimo di ml 10,50. Nei casi in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la

potenzialità edificatoria del lotto nel rispetto di detti parametri può essere consentito l'arretramento dell'ultimo piano dell'edificio di 3,00 ml rispetto al filo stradale. In tale evenienza l'altezza dell'edificio dovrà essere inferiore a 1,5 volte la larghezza stradale incrementata della dimensione dell'arretramento, e comunque non superiore a 10,50 ml;

3. può essere consentito un arretramento degli edifici dal filo stradale per una profondità minima di ml.5,00 e per un fronte minimo di ml. 16,00. In tal caso la soluzione di arretramento dovrà risultare regolata attraverso convenzione stipulata fra i proprietari dei lotti interessati e quelli contigui sul fronte stradale. In nessun caso l'arretramento potrà comportare beneficio di altezze;

4. possono essere consentite soluzioni di continuità sul fronte a strada, con distacco minimo fra fabbricati di ml 10,00, risultante da convenzione stipulata fra confinanti ovvero ottenuto a totale carico della proprietà proponente;

5. i fabbricati dovranno risultare distaccati dal confine posteriore di almeno ml 5,00;

6. gli eventuali distacchi dai confini laterali dovranno risultare di almeno ml. 5,00 per pareti non finestrate, di ml 10,00 per pareti finestrate, a meno di convenzione tra i proprietari interessati che garantisca in ogni caso detto distacco di ml 10,00;

7. per quanto riguarda gli ampliamenti di costruzioni esistenti, approvate con distacchi inferiori a quelli delle presenti norme, essi potranno essere consentiti nei limiti delle densità edificatorie previste, con il mantenimento di dette distanze, che non dovranno essere inferiori in ogni caso a ml 3,50;

8. l'indice fondiario può essere incrementato, sino al limite massimo di 5mc/mq, per consentire la realizzazione del secondo piano fuori terra, di superficie non superiore a quella coperta, limitatamente a quelle situazioni in cui è possibile conseguire l'omogeneità del profilo stradale. Le cessioni per standard relativamente alla volumetria eccedente i 3 mc/mq potranno essere trasformate in numerario;

9. per quelle situazioni nelle quali l'utilizzazione dei lotti è avvenuta sulla base di norme edilizie che imponevano altezze superiori ai minimi oggi consentiti, per la definizione delle

residue potenzialità edificatorie si farà riferimento alla cubatura equivalente computata assumendo l'altezza minima consentita;

10. per incentivare la riqualificazione urbanistica degli isolati è consentito l'incremento dell'indice fondiario fino al valore massimo di 5 mc/mq con l'obbligo tassativo del piano attuativo, esteso quantomeno all'intero isolato.

Tali Piani dovranno prevedere le cessioni per standard relativamente alla volumetria eccedente i 3 mc/mq, con esclusione della trasformazione in corrispettivo monetario.

## 6 CONFORMITÀ EDILIZIA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare oggetto di stima, a destinazione residenziale, è stata edificata dalla ditta Immobiliare Caschili spa su un lotto di terreno di mq 2.756,00, all'interno della lottizzazione [REDACTED] in virtù della Licenza di costruzione n 210 del 08/01/1973.

Successivamente è stata rilasciata la variante in corso d'opera 472 del 14/01/1975.

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione ottenuta presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cagliari è stato possibile rilevare alcune difformità presenti nell'appartamento tra il progetto assentito e la situazione riscontrata nella realtà.

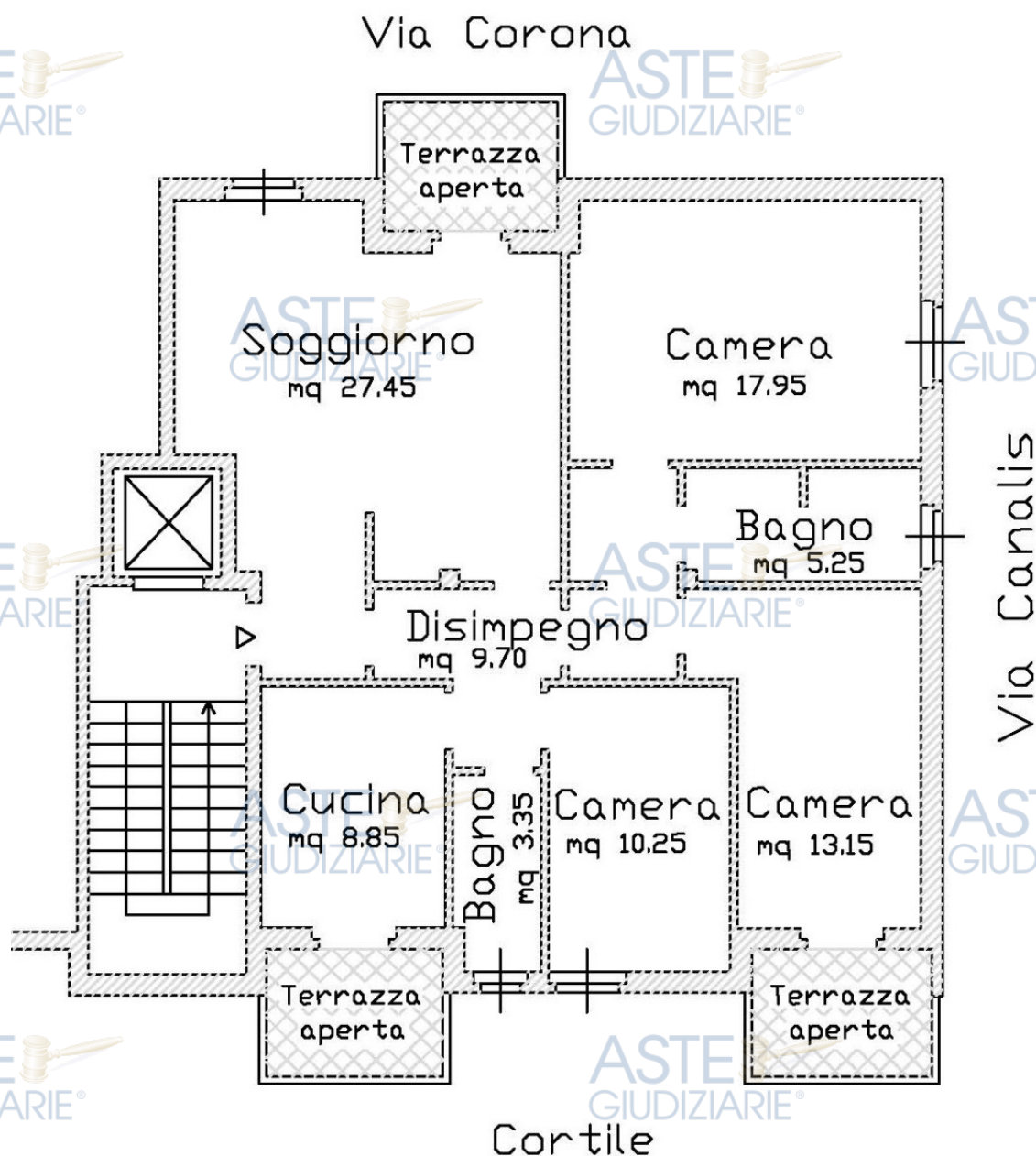
La difformità principale è relativa alla chiusura, tramite infissi, delle terrazze lato cortile che generano un aumento di volumetrie rispetto alla situazione assentita, non sanabili con l'attuale normativa. Si consiglia pertanto la rimozione degli infissi per ristabilire la situazione originaria.

Le altre difformità risultano invece unicamente modifiche interne e conseguentemente facilmente sanabili con una comunicazione edilizia postuma e il versamento della conseguente oblazione al Comune di Cagliari. Più specificatamente, come più chiaramente visibile nelle planimetrie di seguito allegate, nel disimpegno di ingresso sono state realizzate le porte della cucina e della camera, previste inizialmente nell'anti bagno nel progetto assentito.

Una ulteriore modifica ha interessato il secondo servizio igienico posto tra le due camere da letto, è stata infatti realizzata una doccia utilizzando la superficie della camera adiacente.

La cantina al piano pilotis e il posto auto esterno risultano invece conformi.

## SITUAZIONE ASSENTITA

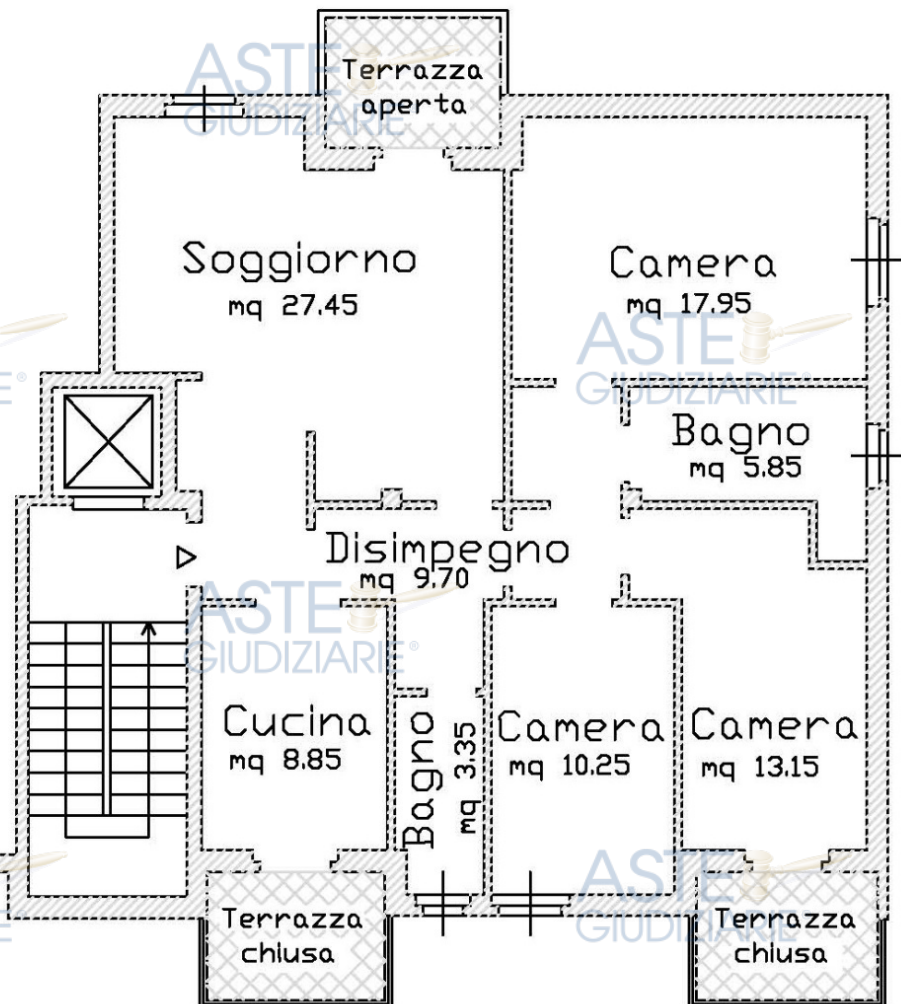


Piano Secondo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SITUAZIONE ATTUALE

Via Corona



Via Canalis

Cortile

Piano Secondo

### 7 EVENTUALE SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In considerazione dei titoli edilizi, della localizzazione dei beni e del loro utilizzo si ritiene che gli stessi debbano essere venduti in un unico lotto.

**8 PROPRIETÀ/COMPROPRIETÀ DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Tutti i beni pignorati risultano di proprietà del Sig. [REDACTED] e della consorte Sig.ra [REDACTED] - per la quota parte di 1/2 ciascuno

**9 STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato soltanto dal [REDACTED]

[REDACTED] In base al certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Cagliari, nell'abitazione risultano risiedere anche i figli [REDACTED]

**10 EVENTUALI VINCOLI SUL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Non risultano particolari vincoli e servitù.

**11 EVENTUALI DIRITTI DEMANIALI SUI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

**12 INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE**

Come riferito dai signori [REDACTED], gli oneri condominiali risultano al momento pari a circa 90,00 euro mensili.

**13 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Per la determinazione del valore commerciale del bene in oggetto si è deciso di utilizzare il metodo sintetico - comparativo utilizzando quale parametro di riferimento quello del prezzo per mq di superficie applicato in un mercato immobiliare analogo.

Il metodo suddetto si basa sulla comparazione dell'immobile in esame con altri aventi caratteristiche simili per rifiniture, tipologie costruttive, ubicazione, orientamento e periodo di costruzione.

La procedura estimativa in questo caso, per quanto enunciato precedentemente, necessita dunque di una rappresentazione quantitativa (mediante il calcolo della superficie commerciale) e qualitativa (mediante valutazione dei parametri di confronto) dell'immobile al fine di poterlo confrontare con altre unità immobiliari di cui sia noto il prezzo di mercato.

Si definisce *Superficie commerciale* di un immobile la sua superficie coperta al lordo dei tramezzi interni e dei muri perimetrali, maggiorata dagli eventuali vani accessori.

La tabella seguente riassume i criteri utilizzati per il calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate:

| Superfici principali                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Incidenza | Annotazioni                                                                |
| Superficie utile netta calpestabile                                                                                                                                                                                                                                                              | 100 %     |                                                                            |
| Muri perimetrali                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 100 %     | Calcolare fino allo spessore max di 50 cm                                  |
| Muri perimetrali in comunione                                                                                                                                                                                                                                                                    | 50 %      | Calcolare fino allo spessore max di 25 cm                                  |
| Mansarde                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 75 %      | Altezza media minima di metri 2,40                                         |
| Sottotetti non abitabili (mansarda)                                                                                                                                                                                                                                                              | 35 %      | Altezza media minima inferiore a metri 2,40 e altezza minima di metri 1,50 |
| Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)                                                                                                                                                                                                                                   | 80 %      | Altezza media minima di metri 2,40                                         |
| Soppalchi non abitabili                                                                                                                                                                                                                                                                          | 15 %      |                                                                            |
| Verande (con finiture analoghe ai vani principali)                                                                                                                                                                                                                                               | 80 %      |                                                                            |
| Verande (con finiture inferiori ai vani principali)                                                                                                                                                                                                                                              | 60 %      |                                                                            |
| Taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)                                                                                                                                                                                                                           | 60 %      | Altezza media minima di metri 2,40                                         |
| Per il calcolo della superficie commerciale, limitatamente alle abitazioni per le quali non sia possibile provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione si potranno considerare le murature interne/esterne/comuni applicando una maggiorazione del 10 % alla superficie utile. |           |                                                                            |

| Superfici secondarie                                                                       |           |                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------|
| Descrizione                                                                                | Incidenza | Annotazioni                                                |
| Balconi e lastrici solari                                                                  | 25 %      | Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 % |
| Terrazzi e logge                                                                           | 35 %      | Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 % |
| Terrazzi di attici (a tasca)                                                               | 40 %      | Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 % |
| Portici e patii                                                                            | 35 %      | Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 % |
| Corti e cortili                                                                            | 10 %      | Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %  |
| Giardini e aree di pertinenza (di appartamento)                                            | 15 %      | Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5 %  |
| Giardini e aree di pertinenza (di ville e villini)                                         | 10 %      | Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %  |
| Per le superfici non comunicanti con i vani principali, considerare il 50 % dell'incidenza |           |                                                            |

| Superfici vani accessori e parcheggi                                    |           |                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------|
| Descrizione                                                             | Incidenza | Annotazioni                                               |
| Cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali) | 20 %      | Altezza minima di metri 1,50                              |
| Locali accessori (collegati ai vani principali)                         | 35 %      | Altezza minima di metri 2,40                              |
| Locali tecnici                                                          | 15 %      | Altezza minima di metri 1,50                              |
| Box (in autorimessa collettiva)                                         | 45 %      | Dimensioni tipo del posto auto:<br>2,50 x 5,00 = 12,50 mq |
| Box (collegato ai vani principali)                                      | 60 %      |                                                           |
| Box (non collegato ai vani principali)                                  | 50 %      |                                                           |
| Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)                          | 35 %      |                                                           |
| Posti auto scoperti                                                     | 20 %      |                                                           |

In considerazione dei parametri sopra riportati, tenendo in considerazione anche la cantina e il posto auto esterno, la superficie totale commerciale dell'immobile risulta pari a circa mq 130,00.

Stabilendo quindi per l'immobile in oggetto un prezzo al mq di € 1.750,00 risulta possibile ricavare un valore di mercato attendibile pari a :  
 $\text{€ /mq } 1750,00 \times \text{mq } 130 = \text{€ } 227.500,00$

Per ottenere il valore dell'immobile più congruo, si ritiene più corretto considerare la l'adeguamento e la correzione da apportare al valore stimato, per la riduzione da applicare a causa della presenza delle difformità riscontrate che richiedono degli interventi edilizi e delle pratiche edilizie per poter essere resi conformi.

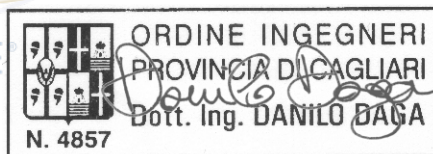
Più specificatamente:

1. rimozione degli infissi delle verande che devono risultare aperte come da progetto  
– prezzo stimabile euro 1.000,00
2. comunicazione opere interne in accertamento di conformità – euro 1.500,00

In considerazione di quanto sopra risulterebbe quindi per l'immobile un prezzo pari a euro  
**225.000,00 euro**

Cagliari, 13/09/2023

Il C.T.U.



ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico;
3. Copia titoli edilizi con elaborati grafici;
4. Visure catastali e planimetrie catastali;
5. Ispezioni ipotecarie.