

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di cognizione ordinaria iscritto al R.E. n. 103/2020 promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Serrenti, li 31 Luglio 2025

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Alessio Ortu)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO

esecuzione immobiliare iscritta al n. 103/2020 del R.Es

promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E.

Dott. Francesco De Giorgi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.

Ing. Alessio Ortu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Udienza

13 novembre 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva iscritta al n° 103 del Ruolo Generale Esecuzioni Immobiliari per l'anno 2020 promossa da:

██████████ (creditore), rappresentata e difesa dall' Avv. Balliccu, contro ██████████
██████████ (debitore) rappresentato e difeso dall'avv. Ritossa.

Nell'udienza tenutasi in data 10/04/2024 la S.V.I., il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, la Dott.ssa Flaminia Ielo, nominò lo scrivente Alessio Ortu, ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 7996 ed all'Albo dei Periti del Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio della suddetta procedura.

Dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito prevista all'art. 193 del c.p.c., ricevevo l'incarico di redigere una relazione scritta al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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;
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

- e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*
- 3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) *proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*
- 6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si*

interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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;

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 9) accerti se il bene è "libero" 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);

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

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

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

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

ATTIVITA' DEL CONSULENTE D'UFFICIO

In primo luogo è stata consultata la documentazione allegata al fascicolo relativo al procedimento in oggetto, attraverso la piattaforma informatica www.procedure.it.

Successivamente sono state effettuate delle ricerche presso la Conservatoria di Cagliari, al fine di verificare la documentazione presente in atti, in particolare sono state accertate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non, attraverso il sistema Sister dell'Agenzia del Territorio, sono state acquisite le visure storiche con la relativa planimetria catastale e accertate tutte le eventuali variazioni catastali.

Presso il Comune di Cagliari sono state richieste le copie delle Concessioni Edilizie e dei progetti approvati.

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio il giorno 09 del mese di Luglio 2025 alle ore 10:30 sui luoghi oggetto di perizia, alla presenza del Sig.ri [REDACTED] proprietario dell'immobile, [REDACTED] in qualità di CTP, Sig. [REDACTED] in qualità di custode dell'immobile (IVG Cagliari).

Con l'effettuazione del sopralluogo, lo scrivente ha acquisito gli elementi necessari per la redazione della presente perizia così da poter dare risposta ai quesiti formulati.

E' stato inoltre rilevato il fabbricato ai fini della redazione delle planimetrie.

Data	Operazione
26 Maggio 2021	Provvedimento di incarico di stima acquisizione documentazione
01 Giugno 2021	Accettazione incarico e giuramento del CTU
15 Giugno 2021	Trasmissione informativa al debitore attraverso posta elettronica certificata
16 Luglio 2021	Acquisizione documentazione catastale
16 Luglio 2021	Richiesta di copia Concessione edilizia e agibilità presso Ufficio Protocollo del Comune di Cagliari – Prot. 207584_2021
20 dicembre 2021	Acquisita la documentazione dall'Ufficio tecnico del Comune di Cagliari
09 Luglio 2025	Operazioni peritali
11 luglio 2025	Richiesta di copia stato di famiglia presso Ufficio Protocollo del Comune di Cagliari – Prot. 224853_2025
28 luglio 2025	Acquisita la documentazione dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari
31 luglio 2025	Ultimazione della relazione peritale

Provveda a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio

[REDACTED] attraverso poste elettronica certificata per il tramite dell'avvocato Falqui
(ricevuta opec2941.20210615165558.31878.883.2.67@pec.aruba.it)t

Per conoscenza allo studio Balliccu (ricevuta
opec2941.20210615165558.31878.883.2.67@pec.aruba.it)

a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Nell'atto di pignoramento immobiliare viene indicato come bene da pignorare l'unità immobiliare sita in Cagliari e così distinta:

Via Zagabria n. 11, piano 2, distinto in Catasto Fabbricati Sez. urbana A, foglio 13, mappale 2054, sub 22, consistenza 7 vani.

E' stata fatta la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma e p.c. allegata agli atti, depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari dal creditore procedente che ha richiesto la vendita, nella fattispecie rappresentato e difeso dall'Avv.to Balliccu.

E' da rilevare che i beni oggetto di pignoramento immobiliare risultano di proprietà, secondo l'agenzia delle entrate (Catasto), dal Sig.:

- [REDACTED] diritto
di Proprieta' per 1/1;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando

in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio

Le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili pignorati sono state effettuate diverse ricerche presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari delle Inserzioni e trascrizioni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento accertando anche il contenuto del Certificato Notarile redatto dal Dott.ssa Carla Caboni, Notaio in Pula, depositato nel fascicolo inerente il procedimento immobiliare in oggetto.

Di seguito vengono descritte tutte le Iscrizioni e trascrizioni, Pregiudizievoli e non necessarie, per poter coprire il ventennio dell'immobile a far data dalla trascrizione del pignoramento.

Dalla ricerca presso l'Agenzia dell'Entrate risulta che l'unità immobiliare di proprietà del [REDACTED] per la quota di 1/1, è così distinto al N.C.E.U;

- Via Zagabria n. 11, piano 2, distinto in Catasto Fabbricati Sez. urbana A, foglio 13, mappale 2054, sub 22, consistenza 7 vani, rendita 1.102,64 €;

Di seguito viene descritto il quadro sinottico della provenienza e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

A) Quadro sinottico della provenienza

- 1) Atto di donazione in data 16 aprile 1993 - Pubblico ufficiale Dr. Enrico Dolia Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 33863, Raccolta 8544 - trascritto presso la conservatoria di Cagliari in data 26 aprile 1993 al n. 10143 del R.G. e n° 7491 del R.P.

B) Iscrizioni

- fondo patrimoniale a favore dei Sig. [REDACTED], costituito con l'atto ricevuto dal Dr. Dolia, notaio in Cagliari, in data 15 febbraio 1999, repertorio n. 2271. Trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari RG 4150 e RP 2679;
- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione a favore della Banca Intesa San Paolo spa, notificata dal Tribunale di Cagliari in data 27 gennaio 2000, repertorio 1486, trascritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Cagliari il 03/02/2000 al RG 2992 e al RP 1925;
- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione relativa alla declaratoria di inefficacia di fondo patrimoniale costituito con atto del 18/02/1999, a favore

della società [REDACTED] notificata dal tribunale di Cagliari in data 7 marzo 2003. Repertorio 2135/5162, trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cagliari, il giorno 22/07/2003 al RG 28781 e RP 20586 e successivamente rettificata RG 42711 e RP 29702;

- ipoteca di euro 45.384,40 a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione, iscritta, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, in data 20/03/2018 al RG 8001 e RP 1147, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo pari a euro 22.692,20 emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 19/03/2018, repertorio 3282/2518;
- ipoteca giudiziale di euro 400.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED], iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 23/12/2019, RG 37286 e RP 5593, derivante da decreto di ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 6/12/2019, rep. 3452, a garanzia di una somma pari a euro 360.000,00

C) Trascrizioni pregiudizievoli

- a) Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]
[REDACTED], trascritto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, il giorno 26 maggio 2020 ai nn 11391 del registro generale e 8289 del registro particolare;

Il sottoscritto consulente dichiara che sono regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio e la continuità delle trascrizioni.

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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

Sono state acquisite le mappe censuarie per la corretta identificazione dell'immobile
(allegato C)

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

L'atto di acquisto è stato acquisito (allegato I)

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

Si allega il certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Cagliari. (Allegato E)

QUESITO 3

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

Unità immobiliare sita nel Comune di Cagliari in via Zagabria n° 11 Piano secondo – senza ascensore - appartamento censito al catasto fabbricati alla Sez. A al Foglio 13 particella 2054, sub 22, cat. A/2, classe 02, vani 7, rendita 1.102,64 €;

L'unità abitativa per civile abitazione è costituita da un appartamento così composto

- un ingresso,
- n° 3 camere da letto ciascuna con cabina armadio,
- n° 1 camera da letto padronale con servizio igienico con vasca idromassaggio (non funzionante) e cabina armadio
- n° 1 servizi igienici completo di doccia
- n° 1 sgabuzzino.
- N° 2 balconi.

Per la disposizione planimetrica degli ambienti si richiama la planimetria di rilievo (allegato B).

Attualmente l'appartamento è collegato, tramite una rampa di scala, con l'appartamento al piano inferiore (opere non autorizzate e che pertanto dovranno essere sanate attraverso

la chiusura dello stesso con la realizzazione di una porzione di solaio), pertanto non vi è una zona giorno con zona cottura.

Gli ambienti, in sufficiente stato di manutenzione, presentano pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in parquet, i bagni piastrellati e completi dei sanitari.

L'appartamento possiede una superficie lorda pari a **113,14** mq (comprensiva delle tramezzature interne), una superficie calpestabile o superficie abitabile (si intende la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto delle murature, pilastri, tramezze e dei balconi) pari a **97,15** mq.

Vengono così riportate le superfici dei vari ambienti:

Piano	Tipologia	S (mq)
2°	Ingresso	22,31
	Camera da letto A incluso cabina armadio	9,27
	Camera da letto B incluso cabina armadio e servizio igienico	29,34
	Camera da letto C incluso cabina armadio	13,99
	Camera da letto D incluso cabina armadio	14,54
	Bagno	5,26
	Sgabuzzino	2,44
Parziale		97,15
2°	Balconi	11,01
2°	Tramezzi, pilastri	4,98
2°	Murature perimetrali	8,11
Superficie totale		121,25

Le altezze dei locali sono tutte superiori ai 2,70 m, ed in particolare 2,93 m.

Le rifiniture interne sono di sufficiente livello, il pavimento è in parquet (occorre una manutenzione straordinaria di levigatura e lucidatura), le porte interne sono di buona manifattura. Le soglie e i davanzali sono in marmo.

L'immobile è fornito di impianto elettrico (sottotraccia), impianto di riscaldamento condominiale (termosifoni), impianto di raffrescamento (split) non funzionante, impianto idrico parzialmente funzionante e impianto fognario collegato alla rete fognaria pubblica.

Le murature risultano intonacate e tinteggiate.

All'interno delle camere da letto sono presenti alcune chiazze di umidità dovute ad infiltrazioni del terrazzo soprastante di proprietà di terzi.

Presenti segni di lesioni nei tramezzi dovute all'assestamento dell'edificio e sfondellamento dei balconi.

Non è presente un sistema d'allarme antintrusione e/o di videosorveglianza.

Quota millesimale proprietà generale è 106,91, millesimi scala 199,05, millesimi riscaldamento 44,34, millesimi copertura 148,37. Per ulteriori informazioni si veda la tabella dell'Allegato L.

Durante le operazioni di rilievo si riscontra oltre la scala di collegamento al piano inferiore una diversa distribuzione planimetrica degli interni.

QUESITO 4

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Nell'atto di pignoramento immobiliare viene indicata l'unità immobiliare correttamente descritta:

- Via Zagabria n. 11, piano 2, distinto in Catasto Fabbricati Sez. urbana A, foglio 13, mappale 2054, sub 22, consistenza 7 vani;

QUESITO 5

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

Durante il sopralluogo, sono state riscontrate difformità tra la situazione attuale e l'ultima planimetria catastale, approvata il 27/11/1973, tali da predisporre un aggiornamento della planimetria catastale (N.B. differente distribuzione planimetrica)

QUESITO 6

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli

artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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;

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cagliari è il P.U.C. adottato definitivamente con Deliberazione Consiliare n. 64 del 08/10/2003 e successive modifiche.

La zona urbanistica di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata è la zona urbanistica **B** in particolare Zone omogenee B confermata) Zona ICI: I Zona Urbanistica: **B4** per la quale le N.T.A. recitano:

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria non potrà superare i seguenti valori rispettivamente per le singole sottozone:

a) sottozona B1: 5 mc/mq;

b) sottozona B2: 5 mc/mq;

c) sottozona B3: 5 mc/mq;

d) sottozona B4: 3 mc/mq.

2. le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso la soluzione potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico;

3. l'edificazione dovrà, in generale, presentare continuità di prospetti verso strada. L'eventuale soluzione di continuità verso strada, di ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai mt 10,00, potrà essere assentita previa presentazione di un elaborato che dimostri il coerente inserimento della nuova costruzione fra i fabbricati contermini.

4. gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00;

5. la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai $\frac{2}{3}$ della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00;

6. le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;

7. le altezze degli edifici dovranno essere contenute nei seguenti valori massimi:

a) sottozona B1: $h = 22$ mt

b) sottozona B2: $h = 16$ mt

c) sottozona B3: $h = 13$ mt

d) sottozona B4: $h = 22$ mt

A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, se la larghezza stradale lo consente, le altezze massime delle singole sottozone potranno essere superate fino a raggiungere quella massima assoluta della zona B ($h = 22$ mt) in relazione a necessità o opportunità di soluzioni coordinate con le situazioni esistenti al contorno e compatibilmente con le altre norme specifiche di zona. In tal caso la soluzione dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico.

In ogni caso le altezze non potranno superare il valore massimo del rapporto di 1,5 rispetto alle larghezze delle strade sulle quali prospettano i fabbricati.

Gli interventi edilizi ammissibili sono tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01.

Dai documenti acquisiti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cagliari si è riscontrato quanto segue:

- a) Licenza di costruzione n. 465/356 del 05/09/1969 e n. 468/181 del 21/07/1970 - Costruzione di un fabbricato in località San Giuliano "lottizzazione devoto" in conformità al progetto approvato dal Sindaco in data 30/08/1969 e successive varianti. Inizio lavori in data 07/11/1969- Conclusione dei lavori in data 04/07/1975.
- b) Certificato di nuova costruzione n° 70 del 14 luglio 1975;
- c) Certificato di abitabilità del 24/10/1975, prot. 4993 (attualmente non valido);

Durante le operazioni di rilievo si riscontra oltre la scala di collegamento al piano inferiore una diversa distribuzione planimetrica degli interni.

Dall'archivio comunale non risulta alcuna pratica edilizia di sanatoria edilizia per le opere eseguite all'interno dell'appartamento (collegamento tra i due piani e diversa disposizione planimetria).

I relativi costi di sanatoria per il ripristino della regolarità edilizia possono essere suddivisi nel seguente modo:

a) importo della pratica edilizia (MANCATA SCIA) da parte di tecnico abilitato quantificata in euro 4.500,00 (comprensivo di oneri di sanatoria e diritti di segreteria).

b) Realizzazione di opere edilizie (chiusura solaio): 15.000,00 euro

Relativi costi totali stimati per la sanatoria del fabbricato: 19.500,00 euro.



QUESITO 7

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato non è possibile venderlo su più lotti.



QUESITO 8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli 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;

L'unità immobiliare è pignorata per la quota di 1/1. L'unità non può essere suddivisa.

Proprietari:

- [REDACTED] diritto di Proprietà per 1/1



QUESITO 9

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);

Al momento del sopralluogo risulta che l'appartamento è occupato dal debitore e i suoi familiari [REDACTED];

QUESITO 10

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

Come già specificato nel punto precedente l'immobile residenziale risulta occupato dal Sig. [REDACTED].

QUESITO 11

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

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 12

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

QUESITO 13

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 giudiziali non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico-comparativo, nella quale si utilizza come parametro di valutazione per gli immobili urbani il metro quadrato di superficie commerciale convenzionale di cui all. 13 della Legge 27/07/78 n. 392.

Determinazione del valore commerciale dell'immobile

Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, nello specifico, esso è contraddistinto da una ottima posizione urbana, da una buona presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale, dall'esistenza di verde pubblico a distanze accettabili, buona quiete.

Il sottoscritto perito ha ritenuto opportuno effettuare una ricerca di mercato ed una indagine, presso gli operatori del settore, quali agenzie immobiliari, tecnici operanti in loco e attraverso i dati riportati dall'O.M.I., l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2024, valido strumento di rilevazione statistica del mercato immobiliare. Il risultato conseguito dalla ricerca è che i prezzi di compravendita degli immobili dotati delle stesse caratteristiche del bene in oggetto e ricadenti nella stessa area elementare omogenea in cui è ubicato, valutando le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, possono essere così definite:

da un minimo di 2.200,00 €/mq commerciale sino ad un massimo di 3.500,00 €/mq commerciale, e i dati riportati dall'O.M.I. da un minimo di 1.600,00 €/mq commerciale sino ad un massimo di 2.650,00 €/mq commerciale (Semicentrale/Genneruxi Zona C5)

Dalle ricerche effettuate per immobili con le stesse caratteristiche intrinseche già descritte sopra si ritiene che un equo prezzo commerciale unitario sia pari a 3.000,00 €/mq. Per ottenere quindi il valore di mercato basta moltiplicare il valore commerciale per la sua superficie lorda che tiene conto dell'incidenza delle tramezzature interne, della muratura esterna e delle superfici non residenziali.

Vengono così calcolate le superfici commerciali:

Tipologia	Superficie lorda (mq)	UNI 10750 / Allegato 5 Manuale OMI %	Sup Commerciale (mq)
Superficie calpestabile dell'immobile	97,15	100	97,15
Murature	4,98	100	4,98
Murature perimetrali	8,11	100	8,11
Balconi	11,01	35	3,85
		totale	114,09

Vengono inoltre considerati i seguenti coefficienti:

- stato conservativo generale dell'appartamento: 1,05;
- stato conservativo del condominio (prospetti ect): 0,95;
- presenza di ascensore: 0,95;
- ubicazione ed esposizione dell'immobile: 1,10;
- presenza aree verdi nella zona: 1,05;
- presenza dei principali servizi all'interno della zona: 1,10;
- Posta auto non presente: 0,95

Non si riscontrano ulteriori elementi tali da poter influenzare il valore dell'immobile

Coefficiente correttivo: 1,14

Moltiplicando il valore unitario per il coefficiente correttivo e per l'area commerciale otteniamo:

$$3.000,00 \text{ €/mq} \times 1,14 \times 114,09 \text{ mq} = 390.187,80\text{€}$$

Pertanto, il valore globale dell'immobile, in cifra tonda è pari a **390.000,00 €** (diconsi euro **trecentonovantamila/00**)

Il riferimento al quesito 6 a tal valore si deve sottrarre il costo di euro 19.500,00.

Pertanto, il valore globale dell'immobile e, in cifra tonda è pari a **370.500,00 €** (diconsi euro **trecentosettantamila cinquecento/00**)

QUESITO 14

Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Preso atto dei documenti forniti da parte dell'Amministratore di condominio risulta che la quota complessiva annuale risulta essere di circa 1.157 euro.

Risolta inoltre un debito da parte del condomino in oggetto, alla data del mese di Luglio 2025 di euro 3.943,47.

Ulteriori informazioni si veda l'Allegato L.

Allegati:

- A - Allegato fotografico;
- B - Planimetrie dell'edificio;
- C - Visure catastali;
- D - Richiesta di condono;
- E - Certificato di Stato di Famiglia;
- F - Verbale d'accesso;
- G - Planimetria catastale;
- H - Ricevute Comunicazioni;
- I - Atto di provenienza;
- L - Spese condominiali e tabelle



CONCLUSIONI

Sulla base dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, si conclude affermando in scienza e coscienza e con l'animus aestimandi di aver espletato l'incarico conferito in tutte le sue parti e per tutti i quesiti.

Si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.



Serrenti, li 31 luglio 2025



Il C.T.U.

(Ing. Alessio Ortu)

