



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



RELAZIONE TECNICA



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 113/2024



Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]



Cagliari, 26 luglio 2025

Il C.T.U.
Dott. Ing. Paolo Concu



IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE
DOTT. FRANCESCO DE GIORGI



PREMESSA

Nel corso dell'udienza del 5/2/2025 nella causa iscritta al n.113/2024 del ruolo generale delle esecuzioni, promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Paolo Concu, con studio in Sestu (CA) via San Gemiliano 103, iscritto al n. 7675 dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, Consulente Tecnico di Ufficio per la sopra citata causa, conferendomi il seguente incarico:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 dei documenti 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 relative 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 precedente 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



marginare. 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 urbanistica - 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 pratiche di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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 l'immobile è "libero" oppure "occupato da 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 superfici 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 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'art. 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;

PREMESSA

Il sottoscritto CTU del Tribunale di Cagliari, al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice Esecutore, ha iniziato le operazioni peritali in data 6/2/2025 mediante l'esame della documentazione messa a disposizione e tramite le ricerche catastali e documentali presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso gli uffici tecnici comunali.

QUESITO N. 1

provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio;

L'informativa è stata inviata a mezzo raccomandata in data 7/2/2025, codice raccomandata n. 619600948340 e n. 619600948351.

QUESITO N. 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 dei documenti 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 relative 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 precedente 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 precedente ed al G.E.;



Dall'analisi svolta sulla documentazione reperita presso la Conservatoria, l'ufficio dell'agenzia del territorio di Cagliari, e dall'atto di pignoramento, al ventennio risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione a favore del 18/7/2003 Reg. Part. 20245, Reg. Gen. 28244

Pubblico ufficiale Carlo Mario De Magistris Repertorio 100797/19809 del 11/7/2003

Atto tra vivi - compravendita

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizione a favore del 31/3/2015 Reg. Part. 6981, Reg. Gen. 8712

Pubblico ufficiale Roberto Onano Repertorio 20922/12052 del 26/3/2015

Atto tra vivi - compravendita - rettifica atto del 18/7/2003 Reg. Part. 20245, Reg. Gen. 28244

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizione contro del 12/3/2019 Reg. Part. 5462, Reg. Gen. 7160

Pubblico ufficiale Tribunale di Cagliari Repertorio 10634/2018 del 17/12/2018

Atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro conservativo

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Mediante il reperimento dell'estratto dell'atto di matrimonio e dei certificati anagrafici si è accertato che:

- [REDACTED] hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni in data 23/1/1999;
- [REDACTED] risultano divorziati per atto del 3/11/2021;
- [REDACTED] risultano residenti nel bene oggetto di pignoramento;
- [REDACTED] risulta coniugato con [REDACTED] con atto del 12/10/2024 in regime di separazione dei beni.

QUESITO N. 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.);

L'accesso agli immobili oggetto di stima è stato eseguito in data 18 aprile 2025 alla presenza dell'Avv. [REDACTED], in qualità di legale della sig.ra [REDACTED], della sig.ra [REDACTED], che attualmente occupa due unità abitative (sub 97 e 100), e del sig. [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Trattasi di cinque unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in via Isonzo 17 nel Comune di Cagliari, inquadrato in catasto al foglio 18 particella 1890 sub 97, 98, 99, 100 e 101. Le unità sono tutte al piano terzo del palazzo, privo di ascensore, e rispettive porzioni di lastrico solare al piano quarto corrispondenti alla superficie dell'unità sottostante.

Come concordato col Giudice, considerata la distribuzione delle unità immobiliari, si è deciso di dividere il tutto in quattro lotti.

Lotto 1 - Sub 97

Appartamento per civile abitazione sito al piano terzo lato sinistro e porzione di lastrico solare al piano quarto, a cui si accede attraverso un disimpegno in comune con le altre unità immobiliari, costituito da un ingresso-salone con angolo cottura separato, un bagno, e un balcone sulla via Isonzo. L'ambiente adibito a cucina, seppur separato dal salone, non avendo la superficie minima prevista dalla norma, non può essere considerato come cucina ma solo come angolo cottura.

La superficie utile calpestabile è pari 39,92 mq più balcone 1,98 mq. Il bagno è privo di infisso verso l'esterno ma dotato di ventilazione meccanica. Il pavimento del salone è in laminato mentre bagno e cucina sono in piastrelle ceramiche. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc. Nel salone è presente una scala che avrebbe dovuto permettere il collegamento interno col lastrico solare ma non è mai stata realizzata l'apertura sul

solaio.

La planimetria catastale riporta fedelmente lo stato attuale dell'immobile.

Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato conservativo.

Lotto 2 - Sub 99

Appartamento per civile abitazione sito al piano terzo lato sinistro e porzione di lastrico solare al piano quarto, a cui si accede attraverso un disimpegno in comune con le altre unità immobiliari, costituito da un ingresso, due camere da letto, un salone con angolo cottura, due bagni e un balcone sulla via Volturmo.

La superficie utile calpestabile è pari 83,05 mq più balcone di 4,62 mq.

I pavimenti sono tutti in piastrelle ceramiche, fatta eccezione per l'ingresso in cui è stato posato un laminato, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sul lato via Volturmo sono in legno e vetro singolo con avvolgibili in pvc mentre la vetrata sul lato cortile interno è in alluminio con doppio vetro.

Rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale si sono riscontrate le seguenti incongruenze:

- Aggiunta di una parete divisoria tra ingresso e salone;
- Aggiunta di una porta vetrata divisoria tra il salone e il bagno.,

Si specifica che l'aggiunta di quest'ultima porta divisoria priva il salone dei requisiti di aeroilluminazione, quindi ai fini urbanistici non può essere considerato un locale ad uso abitativo ma solo un locale di sgombero.

Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato conservativo, fatta eccezione per delle tracce di umidità presenti nel solaio del bagno lato cortile interno dovute presumibilmente a infiltrazioni provenienti dal lastrico solare sovrastante.

Lotto 3 - Sub 100

Appartamento per civile abitazione sito al piano terzo lato sinistro e porzione di lastrico solare al piano quarto, a cui si accede attraverso un disimpegno in comune con le altre unità immobiliari, costituito da un ingresso-salone, una camera da letto e un bagno.

La superficie utile calpestabile è pari 41,90 mq. I pavimenti dei due ambienti principali sono in laminato mentre nel bagno in piastrelle ceramiche. Nel disimpegno risultano

installati i controtelai degli infissi ma non gli infissi; si specifica che l'eventuale installazione di questi infissi, a causa della distribuzione degli ambienti, farebbe perdere i requisiti di aeroilluminazione al salone e alla camera da letto e di conseguenza dell'intera unità immobiliare.

Il bagno è privo di infisso verso l'esterno ma dotato di ventilazione meccanica.

La planimetria catastale riporta fedelmente lo stato attuale dell'immobile.

Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato conservativo.

Lotto 4 – Sub 98 e 101

Il lotto 4 è stato creato unendo le due unità immobiliari inquadrare col subalterno 98 e 101, più le rispettive porzioni di lastrico solare al piano quarto, in considerazione del fatto che entrambe, prese singolarmente, sarebbero prive dei requisiti minimi per poter essere unità abitative autonome.

Il sub 98 è costituito da un ingresso salone con angolo cottura, un bagno e un balcone sulla via Isonzo per una superficie calpestabile di 27,70 mq più balcone di 2,53 mq. Il pavimento del salone è in laminato mentre angolo cottura e bagno in piastrelle ceramiche. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni in sono in legno con vetro singolo.

La planimetria catastale riporta fedelmente lo stato attuale dell'immobile.

Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato conservativo, saranno necessarie le opere per realizzare la fusione col subalterno 101.

Al sub 101 si accede direttamente dal pianerottolo del terzo piano, è costituito da un unico ambiente privo di servizio igienico, con un balcone sulla via Isonzo, la superficie è di 23,25 mq più balcone di 4,62 mq. Il pavimento è realizzato con piastrelle ceramiche in buona parte demolite, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi in legno con vetro singolo con avvolgibili in pvc.

Sulla planimetria catastale è rappresentato un bagno che in realtà non è mai stato realizzato.

Nel complesso l'unità avrebbe bisogno di un intervento per il rifacimento del pavimento, la sistemazione degli impianti (idrico ed elettrico) e le opere necessarie per la fusione col subalterno 98.

QUESITO N. 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;

La descrizione attuale del bene corrisponde con quella contenuta nell'atto di pignoramento.

QUESITO N. 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;

Dall'analisi delle planimetrie catastali delle cinque unità oggetto della presente perizia, si è riscontrato quanto segue:

- Unità 1 – Foglio 8 Part. 1890 sub 97 – Planimetria conforme allo stato attuale;
- Unità 2 – Foglio 8 Part. 1890 sub 98 - Planimetria conforme allo stato attuale.

La planimetria dovrà essere aggiornata a seguito di regolarizzazione urbanistica che dovrà prevedere la fusione col sub 101;

- Unità 3 – Foglio 8 Part. 1890 sub 99 - Planimetria non conforme allo stato attuale. L'aggiornamento della planimetria catastale dovrà essere eseguito a seguito di regolarizzazione urbanistica;
- Unità 4 – Foglio 8 Part. 1890 sub 100 - Planimetria conforme allo stato attuale;
- Unità 5 – Foglio 8 Part. 1890 sub 101 - Planimetria non conforme allo stato attuale. La planimetria dovrà essere aggiornata a seguito di regolarizzazione urbanistica che dovrà prevedere la fusione col sub 98;

QUESITO N. 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 urbanistica – 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 pratiche di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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;

L'immobile, all'interno del Piano Urbanistico del Comune di Cagliari, ricade in zona B3/Zone omogenee B confermate.

Presso il servizio edilizia privata del comune di Cagliari sono stati reperiti i documenti autorizzativi per la costruzione del fabbricato, in particolare:

- Licenza di Costruzione Reg. 455/697, Prot. 10990 del 27/8/1968;
- Autorizzazione ad abitare Prot. 4528 del 27/10/1970.

In merito alle unità abitative oggetto di perizia, site al piano 3 del fabbricato, l'unico titolo abilitativo valido, successivo alla costruzione, è la concessione in sanatoria Prot. 1607 del 11/6/2003 avente per oggetto "lavori consistenti nella realizzazione di una unità immobiliare ottenuta mediante l'accorpamento di due appartamenti a destinazione residenziale, nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella chiusura di un balcone della superficie di 8,30 mq, mediante struttura metallica e vetro".

Di fatto la situazione autorizzata prevede un'unica unità immobiliare della superficie complessiva di 250 mq circa.

Dal frazionamento di questa unità immobiliare, individuata al tempo col sub 61, eseguito in assenza di un valido titolo edilizio, mediante la riorganizzazione degli spazi interni, sono state create le cinque unità immobiliari oggetto di perizia, più un disimpegno (sub 62) di ingresso comune che permette l'accesso ai sub 97, 98, 99 e 100. Il sub 101 ha mantenuto un accesso autonomo dal pianerottolo mentre il sub 62 non è stato oggetto di pignoramento.

Tutte le cinque nuove unità sono formalmente sanabili, ma solo 3 hanno i requisiti igienico-sanitari-urbanistici per essere autonome e idonee all'uso abitativo e corrispondono ai sub 97, 99 e 100. Le unità identificate col sub 98 e 101, non avendo la superficie minima (28 mq) prevista dal regolamento urbanistico non possono essere sanate.

Per queste due unità, come concordato col Giudice, si è deciso di procedere con un accorpamento in un unico lotto che porterà, a seguito di regolarizzazione urbanistica e catastale, alla loro fusione e creazione di una nuova unità abitativa avente i requisiti previsti dalle norme. Si specifica che tale regolarizzazione, inclusa la richiesta di nuova

agibilità, sarà totalmente a carico dell'acquirente.

Oneri previsti per la regolarizzazione dei lotti:

Lotto 1 sub 97

Oneri di regolarizzazione urbanistica (mancata SCIA) e relative spese tecniche 5.000,00 €;

Oneri per corrispettivo monetario parcheggi 10.000,00 €.

Lotto 2 sub 99

Oneri di regolarizzazione urbanistica (mancata SCIA) e relative spese tecniche 5.000,00 €;

Lotto 3 sub 100

Oneri di regolarizzazione urbanistica (mancata SCIA) e relative spese tecniche 5.000,00 €;

Oneri per corrispettivo monetario parcheggi 10.000,00 €.

Lotto 4 sub 98+101

Oneri di regolarizzazione urbanistica (mancata SCIA) e relative spese tecniche 5.000,00 €;

Oneri per corrispettivo monetario parcheggi 10.000,00 €.

QUESITO N. 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;

I beni pignorati, come concordato col Giudice dell'esecuzione, sono stati divisi in quattro lotti, suddivisi come da schema sottostante:

Lotto 1 - sub 97 - Appartamento per civile abitazione sito al piano terzo e porzione di lastrico solare al piano quarto, costituito da ingresso-salone, cucina, bagno e un piccolo balcone sulla via Isonzo.

Lotto 2 - sub 99 - Appartamento per civile abitazione sito al piano terzo e porzione di lastrico solare al piano quarto, costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura,



due camere da letto, due bagni e un balcone sulla via Volturno.

Lotto 3 - sub 100 - Appartamento per civile sito al piano terzo e porzione di lastrico solare al piano quarto, abitazione costituito da due camere e un bagno.

Lotto 4 - sub 98 e 101 - Appartamento per civile abitazione sito al piano terzo e porzione di lastrico solare al piano quarto, costituito da ingresso-soggiorno con angolo cottura, un bagno e un balcone sulla via Isonzo (sub 98) e ambiente unico, privo di servizio igienico, con balcone sulla via Isonzo (sub 101).

QUESITO N. 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;

I beni oggetto della perizia risultano di proprietà della sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno.

Per le caratteristiche costruttive e per l'organizzazione degli spazi si è ritenuto di suddividere i beni in quattro lotti identificati al punto 7.

QUESITO N. 9

accerti se l'immobile è "libero" oppure "occupato da 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);

I beni oggetto di pignoramento risultano occupati secondo il seguente schema:

- Unità 1 - Foglio 8 Part. 1890 sub 97 - Appartamento occupato dalla sig.ra [REDACTED], non risulta alcun titolo giuridico né contratti di locazione registrati.
- Unità 2 - Foglio 8 Part. 1890 sub 98 - Appartamento occupato dalla sig.ra [REDACTED]

- Unità 3 – Foglio 8 Part. 1890 sub 99 - Appartamento occupato dalla sig.ra [REDACTED];
- Unità 4 – Foglio 8 Part. 1890 sub 100 - Appartamento occupato dalla sig.ra [REDACTED], non risulta alcun titolo giuridico ne contratti di locazione registrati.
- Unità 5 Foglio 8 Part. 1890 sub 101 – Appartamento utilizzato come deposito dal sig. [REDACTED], non risulta alcun titolo giuridico ne contratti di locazione registrati.

QUESITO N. 10

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

A seguito dello scioglimento del matrimonio tra [REDACTED], il provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (R.G. 1208/2020, Reg. Part. 5384 Reg. Gen. 7212 Del 11/3/2021) ha assegnato alla sig.ra [REDACTED] gli immobili oggetto di pignoramento.

Si specifica che nel suddetto atto del 2021 gli immobili sono individuati col vecchio identificativo catastale (Foglio 8 Part. 1890 sub 61) precedente al frazionamento in cinque unità (Foglio 8 Part. 1890 sub 97,98,99,100,101) registrato in catasto in data 3/7/2017.

Con sentenza n. 1039/2023 pubblicata il 16/5/2023 R.G. 1208/2020 sono state assegnate come casa coniugale alla sig.ra [REDACTED] le unità sub 98 e 99; le unità 97, 100 e 101 restano nel godimento di entrambi.

Il provvedimento di assegnazione della casa coniugale del 2023 è stato inserito tra gli allegati della presente perizia.

QUESITO N. 11

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

L'immobile non ricade in questa condizione.



QUESITO N. 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;

L'immobile non ricade in questa condizione.

QUESITO N. 13

determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superfici 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 le eventuali spese condominiali insolute;

Il valore di mercato dell'immobile è stato calcolato utilizzando il metodo sintetico comparativo, per cui la ricerca del valore commerciale, in considerazione della destinazione d'uso e dell'andamento peculiare del mercato della stessa zona omogenea, è stata svolta mediante il raffronto con immobili simili che di recente siano stati oggetto di compravendita.

Metodo di stima sintetico comparativo - Descrizione del metodo

La stima attraverso il procedimento sintetico del tipo comparativo è basata sul reperimento di dati elementari e aggiornati relativi ai prezzi di mercato di immobili analoghi. Nello specifico, consiste nell'accertare i prezzi correnti di riferimento per immobili simili in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, come dimensione, adeguatezza degli impianti, vetustà, tipo di finiture e stato di conservazione, presso operatori immobiliari che svolgono l'attività nella zona, da relazioni di accertamenti di valore effettuate dall'ufficio del territorio ai fini dell'imposta sui trasferimenti.

Procedimento di stima utilizzato:

$$Vmb = S \times pu$$

Dove:

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima;

S = superficie omogeneizzata del bene oggetto di stima;

pu = prezzo unitario rilevato dal mercato;

Calcolo della Superficie secondo le indicazioni della camera di Commercio di Cagliari

Destinazione	Superficie (mq)	Indice %	Superficie omogeneizzata (mq)
Superficie Principale	39.92	100	39.92
Balcone	1.98	30	0.59
Lastrico solare	46.35	10	4.64
TOTALE	88.25		45.15

Valutazione del fabbricato

Dalle indagini effettuate nella zona, tenuto conto delle quotazioni di mercato e delle indicazioni riportate nell'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari, è risultato, per beni aventi condizioni intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto, comprese le aree di pertinenza, una valutazione unitaria massima di 2600 €/mq e minima di 1300 €/mq.

Alla luce delle condizioni attuali del bene e delle sue caratteristiche si è deciso che la più congrua valutazione fosse 2100,00 €/mq.

$45,15 \text{ €} \times 2.100 \text{ €/mq} = 94.815,00 \text{ €}$.

A tale cifra devono essere sottratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica e relative spese tecniche che sono state stimate in complessivi 15.000,00 €.

In conclusione il valore complessivo del lotto è stato quantificato in 79.815,00 euro arrotondabile a 79.800,00 euro.



Destinazione	Superficie (mq)	Indice %	Superficie omogeneizzata (mq)
Superficie Principale	83.05	100	83.05
Balcone	4.62	30	1.39
Lastrico solare	83.05	10	8.31
TOTALE	170,72		92.75

Valutazione del fabbricato

Dalle indagini effettuate nella zona, tenuto conto delle quotazioni di mercato e delle indicazioni riportate nell'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari, è risultato, per beni aventi condizioni intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto, comprese le aree di pertinenza, una valutazione unitaria massima di 2600 €/mq e minima di 1300 €/mq.

Alla luce delle condizioni attuali del bene e delle sue caratteristiche si è deciso che la più congrua valutazione fosse 1900,00 €/mq.

$92,75 \text{ €} \times 1.900 \text{ €/mq} = 176.225,00 \text{ €}.$

A tale cifra devono essere sottratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica e relative spese tecniche che sono state stimate in complessivi 5.000,00 €.

In conclusione il valore complessivo del lotto è stato quantificato in 171.225,00 euro arrotondabile a 171.200,00 euro.



Destinazione	Superficie (mq)	Indice %	Superficie omogeneizzata (mq)
Superficie Principale	41.90	100	41.90
Lastrico solare	41.90	10	4.19
TOTALE	83.80		46.09

Valutazione del fabbricato

Dalle indagini effettuate nella zona, tenuto conto delle quotazioni di mercato e delle indicazioni riportate nell'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari, è risultato, per beni aventi condizioni intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto, comprese le aree di pertinenza, una valutazione unitaria massima di 2600 €/mq e minima di 1300 €/mq.

Alla luce delle condizioni attuali del bene e delle sue caratteristiche si è deciso che la più congrua valutazione fosse 1900,00 €/mq.

$46.09 \text{ €} \times 1.900 \text{ €/mq} = 87.571,00 \text{ €}$.

A tale cifra devono essere sottratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica e relative spese tecniche che sono state stimate in complessivi 15.000,00 €.

In conclusione il valore complessivo del lotto è stato quantificato in 72.571,00 euro arrotondabile a 72.500,00 euro.



Schema di riepilogo superfici

Destinazione	Superficie (mq)	Indice %	Superficie omogeneizzata (mq)
Superficie Principale sub 98	27.70	100	27.70
Balcone sub 98	2.53	30	0.25
Lastrico solare sub 98	27.70	10	2.77
Superficie Principale sub 101	23.25	100	23.25
Balcone sub 101	4.62	30	0.46
Lastrico solare sub 101	23.25	10	2.33
TOTALE	127.70		56.76

Valutazione del fabbricato

Dalle indagini effettuate nella zona, tenuto conto delle quotazioni di mercato e delle indicazioni riportate nell'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari, è risultato, per beni aventi condizioni intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto, comprese le aree di pertinenza, una valutazione unitaria massima di 2600 €/mq e minima di 1300 €/mq.

Alla luce delle condizioni attuali del bene e delle sue caratteristiche si è deciso che la più congrua valutazione fosse 2000,00 €/mq.

$56.76 \text{ €} \times 2.000 \text{ €/mq} = 113.520,00 \text{ €}.$

A tale cifra devono essere sottratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica e relative spese tecniche che sono state stimate in complessivi 15.000,00 €. Inoltre sono stati computati i lavori da eseguire per la ristrutturazione e unione dei due appartamenti, stimati in euro 10.000,00 euro.

In conclusione il valore complessivo del lotto è stato quantificato in 88.520,00 euro arrotondabile a 88.500,00 euro.



QUESITO N. 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;

Per il bene oggetto di pignoramento, come da consuntivo condominiale allegato alla presente perizia, risultano debiti non pagati al 31/12/2024 pari a euro 11.080,32, mentre le spese previste per l'anno 2025 sono pari a euro 1.669,85.

Si specifica che, a seguito del frazionamento dell'unità immobiliare (sub 61) in cinque distinte unità (sub 97,98,99,100,101), non sono mai stati ricalcolati i millesimi condominiali, quindi le suddette cifre sono riferite al complessivo delle cinque unità.

Cagliari, 26 luglio 2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Paolo Concu



Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Planimetria Catastale;
- Visura Catastale Storica;
- Piante Stato Attuale;
- Concessione Edilizia;
- Verbale di accesso;
- Certificati Anagrafici di Stato Civile e residenza;
- Certificato di Matrimonio;
- Provvedimento di assegnazione casa coniugale;
- Consuntivo spese condominiali.

