

**RELAZIONE TECNICA
D'UFFICIO EPURATA
DEI DATI SENSIBILI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI CAGLIARI

**ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. 157/2023**

oggetto

R.T.U.

**RELAZIONE
TECNICA
UFFICIO**

comune

CAGLIARI (CA)

c.t.u.

Dott. Ing. SAMUEL SALIS

giudice

DOTT.SSA VALENTINA FRONGIA

legali

udienza del

archivio

R.G. N° 157/2023

PREMESSA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Salis Samuel**, iscritto regolarmente col num. 5697 all'albo degli ingegneri della provincia di Cagliari e iscritto regolarmente all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, in data 13 novembre 2025 (notificatomi via PEC il giorno 18/11/2025) veniva nominato C.T.U. dall'ill.mo giudice Dott.ssa **Valentina Frongia** nell'esecuzione immobiliare n°157/2023 R.E. promossa dalla società finanziaria:

difesa dai legali _____,

contro:

_____ (nudo proprietario)

difeso dal 25/08/2023 dall'avv. _____)

_____ (Proprietario dal 19/11/2008 in regime di separazione dei beni,
dal 28/03/2012 con donazione a Lubrano Graziella acquisisce diritto di abitazione)

Si precisa che il _____ è titolare della nuda proprietà dell'appartamento sito Cagliari/Pirri (CA) in via Montecuccoli n. 18 dal 11/07/2016 a seguito di denuncia di successione per causa di morte della madre _____ ereditandone pertanto la nuda proprietà ricevuta per donazione dal sig. _____, quest'ultimo conserva attualmente il diritto di abitazione sull'immobile dal 25/08/2012 e risulta (si legge dall'atto di pignoramento immobiliare) l'effettivo debitore della cifra mutuata e quietanzata in data 18/11/2008 dell'importo di **€ 108.000,00** richiesta alla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. Filiale 9831 di Cagliari Ag. 1. A garanzia della restituzione della somma mutuata ed il pagamento degli interessi, degli accessori e di quant'altro dovuto, la parte mutuataria concedeva a favore della Banca ipoteca volontaria sull'immobile all'epoca di piena proprietà del sig. _____, ovvero appartamento uso civile abitazione sito nel Comune di Cagliari, via Montecuccoli n.18, distinto nel Catasto dei Fabbricati del predetto Comune alla sezione B, Foglio 6, particella 4750, sub.10 (ex Sezione Urbana B, Foglio 6, part. 503, sub. 10) per la quale il creditore, con la vendita, intende recuperare il credito nei suoi confronti.



Si precisa che l'appartamento (giacente a quota +0,50 m rispetto alla quota stradale) è il risultato di un cambio di destinazione d'uso con lavori interni ed esterni (dal 06/11/2003) da un precedente locale commerciale ad abitazione. Risulta il bene immobiliare appartenente alle strutture di un maggior fabbricato articolato su più livelli e da relative pertinenze.

Premesso ciò, così come indicato nel verbale di conferimento incarico, lo scrivente, il giorno 22 novembre 2025, mediante istanza telematica dichiarava di accettare l'incarico e prestava giuramento di rito nonché di aver ricevuto via PEC l'informativa da inviare al debitore e il prospetto riassuntivo non compilato dalla cancelleria con onere a carico del sottoscritto della compilazione.

Lo scrivente prende atto dei quesiti formanti l'oggetto dell'incarico:

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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice quelle mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione Pubblica competente, della relativa richiesta;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultravventennale (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; se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in 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 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;

Inoltre il giudice dispone che l'esperto:

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 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. 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 ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, 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.

RELAZIONE

Premessa

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare presente nel fascicolo telematico non si rilevano delle imprecisioni tuttavia è meglio descrivibile in tal maniera:

1) Appartamento sito al piano rialzato (+0,50 m) ad uso abitativo, il quale, seppur appartenente alla struttura di un maggior fabbricato con relative pertinenze, ha ingresso indipendente dalla pubblica via. È ubicato nel Comune di Cagliari ed è raggiungibile al n. 18 della pubblica via Montecuccoli (strada chiusa). È confinante a nord/ovest con la strada, a est e ovest con altrui proprietà, mentre a sud si affaccia verso il cortile interno quale pertinenza dello stabile attualmente destinato a parcheggio di autocarrozzeria/officina. L'appartamento è attualmente distinto nel Catasto dei Fabbricati al foglio **6**, mappale **4750**, sub **10**. L'immobile, al fine della commerciabilità, attualmente ricadente in zona A del centro storico di Pirri necessita di adeguamenti edilizi/impiantistici nonché partica di aggiornamento urbanistica/edilizia e catastale (**cfr. Allegato n.3,4 e n.5**). Di tale aspetto va tenuto in considerazione soprattutto in fase di pubblicità immobiliare afferente la vendita dell'immobile sono necessari per l'ottenimento dei pareri **non meno di 180 giorni** al fine dell'ottenimento della regolarità urbanistica/edilizia/paesaggistica e catastale;

PUNTO (1): **provveda** – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio;

L'esecutato [REDACTED] è stato reso edotto, mediante invio di PEC ([REDACTED]) dell'informativa e della data del sopralluogo fissato per il giorno 15/12/2025 mediante invio nel giorno 27/11/2025 di PEC (**cfr. allegati n.4 e n.6**). Sono stati contestualmente informati della data del sopralluogo il tecnico dell'IVG e l'attuale occupante dell'appartamento ([REDACTED]) sia mediante invio di email ([REDACTED]) che per le vie brevi (contatto telefonico fornitomi dal tecnico dell'IVG). È stato eseguito, seppur con un ritardo di un'ora, il sopralluogo sia il giorno stabilito (12/12/2025) che il giorno 05/01/2026 a seguito dell'acquisizione dei documenti del Comune mediante richiesta di accesso agli atti;

PUNTO (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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice quelle mancanti o inidonei;

Previa verifica autonoma del bene oggetto di pignoramento (vedi **Allegato n.1**) Si riscontra la completezza della documentazione presente nel fascicolo telematico comprensivi degli atti di provenienza ultratrentennali, in particolare è stato analizzato il file presente nel fascicolo telematico nominato [REDACTED].pdf;

b) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Dalla pag. 12 alla pag. 20 sono raccolte le visure ipotecarie acquisite onerosamente dal sottoscritto al fine di meglio rispondere al quesito postomi e verificare la veridicità dei documenti telematici presenti agli atti. Si riscontra la completezza della documentazione presente fascicolo telematico.

È stata acquisita la seguente documentazione ed è stata raccolta nell'**Allegato 1**:

1. Planimetrie catastali;
2. Visure catastali;
3. Visure e note ipotecarie;

Dall'analisi dei certificati acquisiti afferenti all'immobile pignorato, esteso ai vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1) NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO presentazione n.114 del 19/11/2008

Registro Particolare 7219 - Registro Generale 38843.

IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO MPS SPA

Notaio Dolia Enrico, n. repertorio 169287/33674;

(vedi da pag. 18 a pag. 20 dell'Allegato n.1);

2) NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE presentazione n.113 del 19/11/2008

Registro Particolare 26471 - Registro Generale 38842.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Notaio Dolia Enrico, n. repertorio 169287/33674;

(vedi da pag. 21 a pag. 22 dell'Allegato n.1);

3) NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE presentazione n.190 del 27/04/2012

Registro Particolare 8885 - Registro Generale 11185.

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATADONATARIO: [REDACTED] (NUDA PROPRIETA' IN REG. SEP. BENI)DONANTE: [REDACTED] (DIRITTO DI ABITAZIONE)

Donazione repertorio n.175753/37356;

(vedi da pag. 23 a pag. 24 dell'Allegato n.1);**4) NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE presentazione n.52 del 31/01/2017**

Registro Particolare 2339 - Registro Generale 3081.

ATTO AMMINISTRATIVO del 30/11/2016ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONEA FAVORE DI GIAN FRANCO LODDO (FIGLIO DI [REDACTED])

Atto amministrativo numero di repertorio n.2503/9990/16;

(vedi da pag. 25 a pag. 27 dell'Allegato n.1).

c) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione Pubblica competente, della relativa richiesta;

Dalla pagina 2 alla pagina 11 dell'Allegato n.1 sono presenti: Visure catastali, la planimetria catastale come già anticipato la planimetria catastale (datata al 06/11/2003 prot. n. 452036) necessita un aggiornamento catastale previa esecuzione di lavori edili/impianstistici e previa acquisizione dei pareri paesaggistici e della pratica edilizia, i tempi possono essere superiori ai 180 gg (cfr. pag.2 e da pag. 14 a 18 dell'Allegato n.5);

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

L'atto di provenienza ultratrentennale è presente nel fascicolo telematico tuttavia l'Allegato n.1 ripercorre la provenienza ultratrentennale dell'immobile. Non risultano 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.;

Prima di inviare l'informativa e la notifica di esecuzione del sopralluogo è stata verificata l'anagrafe dell'esecutato nell'atto di pignoramento;

PUNTO (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.);

I sopralluoghi necessari al fine di rilevare l'effettiva consistenza dell'appartamento e informazioni occorrenti all'elaborazione della perizia, sono stati effettuati i giorni 12 dicembre 2025 e il giorno 5 gennaio 2026 in presenza del custode dei beni pignorati nominato dal Tribunale Ordinario di Cagliari e dell'occupante sig. [REDACTED]. Durante il sopralluogo, pertanto è stata accertata la consistenza plano-altimetrica dell'appartamento è stato digitalizzato il rilievo ed inoltre è stata prodotta documentazione fotografica (**vedi Allegati n.3 e 4**). Si è reso necessario il secondo sopralluogo perché a seguito dei documenti acquisiti mediante accesso agli atti al Comune di Cagliari (**cfr. Allegato n.2**) si è reso necessario verificare le misure di tutti gli ambienti rilevati nel precedente sopralluogo in modo tale da raffrontare le misure reali rispetto agli elaborati progettuali. Da tale indagine eseguita in loco, dalle indagini tecniche espletate a seguito della verifica dei documenti acquisiti presso il Comune di Cagliari e dall'esame dei documenti in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

Ubicazione e dati catastali

L'appartamento pignorato è intestato al sig. [REDACTED] in qualità di nudo proprietario mentre il sig. [REDACTED] usufruisce dal 2012 del diritto di abitazione e pertanto risulta ancora occupante dell'appartamento, ubicato nel Comune di Cagliari in via Montecuccoli con accesso diretto dalla strada dal numero civico 18.

L'appartamento è ubicato al piano terra (a quota +0,50 m rispetto al piano stradale) di un maggior fabbricato con le relative pertinenze. Confina a nord-ovest con la strada e per il resto dei punti cardinali con altrui proprietà. Il bene immobiliare è distinto nel Catasto dei Fabbricati al foglio 6, mappale 4750 (ex 503), sub. 10, ctg A/3.

Si è già argomentato sul fatto che occorre eseguire al fine di renderlo commerciabile dei lavori edili/impiantistici e acquisire pareri favorevoli paesaggistici/edilizi (cfr. Allegato n.5), in

ultimo è fondamentale trasmettere mediante il suape certificare mediante tecnico l'agibilità e aggiornare la planimetria catastale.

Data di costruzione dell'edificio e caratteristiche costruttive

La struttura portante dell'edificio risale agli inizi degli anni '70 del secolo scorso, il volume complessivo edificato è legittimato dalla licenza di costruzione n.490/21 del 12/03/1972 e dalla successiva variante n.2881 del 08/03/1972. È stato emesso dal Comune, previa istanza del proprietario e sopralluogo del tecnico comunale, il certificato di agibilità prot. n. 5631 del 30/08/1973 (cfr. da pag. 11 a pag. 20 dell'allegato n.2).

Come già accennato, in origine l'immobile oggetto di pignoramento era un locale commerciale, a seguito dell'autorizzazione n.1133 del 2003 sono state effettuate delle modifiche interne funzionali al cambio di destinazione d'uso da locale commerciale ad abitazione (cfr. da pag. 21 a pag. 46 dell'allegato n.2).

A seguito di questo intervento edilizio non risulta, dall'analisi dei documenti acquisiti dal Comune (cfr. Allegato n.2), richiesto né tantomeno emesso il certificato di agibilità così come previsto dal testo unico dell'edilizia DPR 380/2001 vigente all'epoca dell'intervento.

È stato analizzato dal punto di vista urbanistico/edilizio (cfr. Allegato n.3 e pag. 2 dell'Allegato n.5) l'appartamento, verosimilmente raffrontando le risultanze del rilievo plano altimetrico e fotografico eseguito, e sono emerse delle criticità che rendono l'immobile non immediatamente commerciabile secondo la normativa vigente:

- 1) Il bagno e il disimpegno hanno un'altezza netta inferiore a 2,40 m, altezza minima prevista dall'art. 62 del Regolamento Edilizio di Cagliari e dagli art. 2 e 3 del D.M. 05/07/1975 (cfr. pag. 2 dell'Allegato n.3);
- 2) Il bagno risulta sprovvisto d'impianto di aerazione forzata (cfr. Allegati n.2 e n.3), seppur esista una piccola finestra questa non è ossequiosa dei minimi rapporti aeroincandescenti previsti dal DM 05/07/1975;
- 3) La finestra presente nel ripostiglio (il quale è ammissibile anche senza la presenza di finestre) rappresentando una veduta (cfr. Allegati n.2 e n.3) verso altrui proprietà (cortile di una officina/carrozzeria) è in contrasto con gli art. 900 e 901 del c.c.;

4) La digitalizzazione del rilievo eseguito denota delle differenze interne e esterne rispetto agli elaborati progettuali depositati in Comune. Infatti è differente il prospetto fronte strada e le superfici nonché lieve differenza nella distribuzione interna degli ambienti, infatti si passa da una superficie netta indicata negli elaborati progettuali di 34,42 mq alla superficie netta reale di 39,24 mq (cfr. allegato n.3);

Premesso ciò, è stata redatta una stima dei costi (cfr. da pag. 14 a pag. 18 dell'All. n.5), comprensiva di lavori e oneri professionali, necessari per regolarizzare l'immobile alla normativa urbanistica/edilizia vigente. Si precisa che la tempistica per l'acquisizione dei pareri favorevoli, in particolare il parere paesaggistico (essendo l'immobile ricadente all'interno del perimetro del centro storico di Pirri), prevede tempi tecnici e amministrativi non inferiori a 180 giorni. La quantificazione economica stimata è pari a € 7.666,05 oltre oneri di legge;

PUNTO (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; se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in 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 degli immobili, così come risulta nell'atto di pignoramento, è la seguente:

Abitazione sita in Comune di Cagliari, via Montecuccoli n.18, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune alla sezione B, foglio 6 part. 4750 sub. 10 (ex Sezione Urbana B Foglio 6 part. 503 sub. 10)

I dati indicati nel pignoramento, individuano il bene oggetto di pignoramento:

PUNTO (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;

Lo scrivente come già ampiamente trattato attesta che l'immobile seppur accatastato necessita di aggiornamento della planimetria rappresentata, ma codesto passaggio richiede preventivamente l'acquisizione dei pareri paesaggistici/edilizi e l'esecuzione di opere;



PUNTO (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 degli 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, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini 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;

La risposta al quesito è stata affrontata in modo esauriente nella risposta al quesito n.3. Nello specifico, è stato analizzato dal punto di vista urbanistico/edilizio (**cfr. Allegato n.3 e pag. 2 dell'Allegato n.5**) l'appartamento, verosimilmente raffrontando le risultanze del rilievo plano altimetrico e fotografico eseguito sono emerse delle criticità che rendono l'immobile non immediatamente commerciabile secondo la normativa vigente:

- 1) Il bagno e il disimpegno hanno un'altezza netta inferiore a 2,40 m che rappresenta l'altezza minima prevista dall'art. 62 del Regolamento Edilizio di Cagliari e dagli art. 2 e 3 del D.M. 05/07/1975 (cfr. pag. 2 dell'Allegato n.3);
- 2) Il bagno risulta sprovvisto d'impianto di aerazione forzata (**cfr. Allegati n.2 e n.3**), seppur esista una piccola finestra, questa non è ossequiosa dei minimi rapporti aero-illuminanti previsti dal DM 05/07/1975;
- 3) La finestra presente nel ripostiglio (ambiente per il quale è ammissibile anche l'assenza di finestre) rappresentando una veduta (**cfr. Allegati n.2 e n.3**) verso altrui proprietà (cortile di una officina/carrozzeria) è in contrasto con gli art. 900 e 901 del c.c.;
- 4) La digitalizzazione del rilievo eseguito denota delle differenze interne e esterne rispetto agli elaborati progettuali depositati in Comune. Infatti è differente il prospetto fronte strada e le superfici nonché lieve differenza nella distribuzione interna degli ambienti, infatti si passa da una superficie netta indicata negli elaborati progettuali di 34,42 mq alla superficie netta reale di 39,24 mq;

Premesso ciò, è stata redatta una stima dei costi (cfr. da pag. 14 a pag. 18 dell'All. n.5), comprensiva di lavori e oneri professionali, necessari per regolarizzare l'immobile alla normativa paesaggistica/urbanistica/edilizia vigente. Si precisa che la tempistica per l'acquisizione dei pareri favorevoli, in particolare il parere paesaggistico (essendo l'immobile ricadente all'interno del perimetro del centro storico), necessita di tempi tecnici e amministrativi non inferiori a 180 giorni. La quantificazione economica stimata è pari a € 7.666,05 oltre oneri di legge;

PUNTO (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;

Non è possibile vendere in più lotti e non è realizzabile tantomeno il frazionamento edilizio e catastale perché comporterebbe oltre che limitazioni nella funzionalità dell'immobile che lo renderebbe non idoneo alla destinazione residenziale. È importante ricordare che il frazionamento determina un aumento del carico urbanistico con ricerca di nuovi parcheggi (o remunerazione in denaro) e onerosi lavori edili e impiantistici. Pertanto in sintesi la procedura di divisione in lotti non è da ritenersi comoda, congrua e fattibile infatti tale aspetto causerebbe una sensibile diminuzione del valore economico rispetto all'originario cespite.

PUNTI (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'appartamento sito a Cagliari in via Montecuccoli n.18 distinto nel Catasto dei Fabbricati al Foglio 6, part. 4750, sub.10, è pignorato al sig. [REDACTED], in qualità di nudo proprietario, avente residenza [REDACTED] mentre è lesa il diritto di abitazione del sig. [REDACTED], residente nell'appartamento oggetto di pignoramento.

PUNTI (9): se l'immobile è libero od occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'appartamento oggetto di pignoramento è attualmente occupato dal sig. Rocca Pierpaolo il quale usufruisce del diritto di abitazione dal 2012 (cfr. **Allegato n.1**);

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

Non rientra in questa fattispecie;

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

L'appartamento ricade all'interno del Centro Storico di Pirri, pertanto qualsiasi intervento edilizio è vincolato al parere positivo dell'ufficio tutela del paesaggio in ossequio ai vincoli di interesse artistico o storico:

1) D.lgs. 22/01/2004 n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137);

2) 20 giugno 1909 n. 360 (Sull'inalienabilità delle antichità e delle belle arti);

3) 1° giugno 1939 n. 1089 (Norme generali sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico);

4) legge 29 giugno 1939, n. 1497;

PUNTO (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 in questione non risulta gravato da censo, da diritti demaniali e usi civici;

PUNTO (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;

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in esame oggetto di pignoramento al fine di risalire alla definizione del prezzo base d'asta, si sceglie di assegnare i valori agli alloggi con l'applicazione della metodologia del "Criterio Sintetico Comparativo".

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico-economici ai fini della valutazione delle unità immobiliare di previsto completamento si è fatto riferimento agli elementi contenuti nella banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e dei riferimenti presenti su alcuni annunci immobiliari, aggiornato semestralmente da questa Agenzia.

In sintesi tale metodo si basa su un criterio di stima comparativo nel quale, una volta esaminato il bene da stimare lo si confronta con altri beni simili, della stessa zona e con quelle operazioni di compravendita già effettuate (dati storici). Una volta noto il valore di mercato a mq lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile in questione ottenendo in questo modo il più probabile valore attuale di mercato del bene stesso.

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente pertanto, dopo aver visionato siti di annunci commerciali e confrontatosi con le agenzie immobiliari locali ha riscontrato la coerenza con le trattative effettivamente avvenute per le unità immobiliari oggetto di pignoramento "allo stato nuovo", considerato che i valori unitari degli annunci immobiliari sono sensibilmente superiori rispetto ai valori massimi pubblicati nell'osservatorio del mercato immobiliare, si sceglie il valore massimo dell'OMI.

Come già anticipato, da indagini eseguite presso alcune agenzie immobiliari è stato possibile accertare che i prezzi pagati ultimamente per la compravendita di abitazioni entro il Comune Assemini sono congruenti rispetto alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio.

1. I prezzi sono riferiti alle operazioni effettivamente concluse, di immobili aventi caratteristiche simile all'immobile oggetto della presente perizia, in discrete condizioni generali di manutenzione e conservazione.

2. I valori su indicati oscillano da un minimo a un massimo in funzione di alcune variabili oggettive dell'immobile, quali la posizione del fabbricato, il tipo di finitura e lo stato di conservazione.

Nel nostro caso, tenuto conto che attualmente dobbiamo stimare un appartamento non immediatamente commerciabile che necessita di interventi edilizi/impiantistici e acquisizione di pareri quantificati in € 7.666,05 oltre oneri di legge, (cfr dalla pagina dalla pag. 14 alla pag. 18 dell'Allegato n.5) il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare all'immobile un valore unitario di mercato medio (cfr. da pag. 11 a pag. 13 dell'Allegato n.5):

1.500,00 €/mq. VALORE MERCATO ATTUALE

Si approssima a 1.500 €/mq

- DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

In linee generali, la superficie commerciale di un immobile è determinata da:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici con tramezzi interni e tamponature perimetrali, a questi vanno aggiunte le superfici dei balconi, terrazze, cantine, logge.

CRITERI

Superfici coperte:

1. 100% delle superfici calpestabili.
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne.
3. 50% delle superfici pareti perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale è del 100%; il computo delle superfici di cui al punto 3 non potrà, comunque eccedere il 10% della somma dei punti 1 e 2.

Per l'immobile in esame, il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo i seguenti criteri:

- A) 100% superficie calpestabile;
- B) 100% superficie di pareti portanti interne e perimetrali;
- C) 20% cantina;
- D) 25 % balconi;



- E) 35% loggiato;
F) 20% cortile e parcheggi scoperti;



In seguito si procederà al calcolo del valore dell'unità abitativa utilizzando il valore unitario precedentemente calcolato a cui verrà detratto l'importo economico dei lavori necessari € 7.666,05 (cfr dalla pagina dalla pag. 14 alla pag. 18 dell'Allegato n.5) per renderlo commerciabile,

AMBIENTE	MQ EFFETIVI	%	MQ COMMERCIALI
RESIDENZA	39,24	100	39,24
SOMMANO MQ			39,24

Si è così ottenuta una superficie commerciale di circa 39,24 mq.

Si approssima a 39,00 mq

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

Il valore economico del fabbricato è dato da:

$$V = mq \ 39,00 \times €/mq \ 1.500,00 = € \ 58.500,00$$

A questo importo vanno detratti i lavori necessari per rendere l'immobile agibile € 7.666,05 (cfr. da pag. 14 a pag. 18 dell'Allegato n.5):

$$V = € \ 58.500,00 - € \ 7.666,05 = € \ 50.833,95$$

Si approssima a € 51.000,00

(diconsi Euro Cinquantunomila/00)

PUNTO (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;

L'appartamento è autonomo e non può costituirsi in futuro come Condominio.

PUNTO (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;

Nell'allegato n. 6 è stata predisposta la check-list coi principali controlli effettuati.

La Consulenza Tecnica d'Ufficio si compone della presente Relazione Tecnica d'Ufficio costituita da n.20 pagine e di n.7 Allegati di supporto.



ASTE GIUDIZIARIE®
Elenco allegati:

- Distinta delle competenze e Spese Sostenute;
 - Allegato 1: Accesso agli Atti in Catasto e Conservatoria;
 - Allegato 2: Accesso agli atti in Comune;
 - Allegato 3: Rilievo Piano altimetrico e analisi;
 - Allegato 4: Documentazione Fotografica;
 - Allegato 5: Analisi Urbanistica, dati O.M.I., Costi adeguamento;
 - Allegato 6: Chech List dei controlli effettuati, Invio Informativa e invio CTU al debitore
- Avendo espletato il mandato conferitomi, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cagliari, 11 gennaio 2026

Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Ing. Salis Samuel