

c/o [REDACTED] (procedente)
[REDACTED] titolare ditta individuale [REDACTED] (debitore)



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Ruolo Esecuzione n. 158-2024

Giudice Esecutore: Dott. ssa SILVIA COCCO



Promossa da [REDACTED] (procedente)
(Avv. [REDACTED])

Contro [REDACTED] titolare ditta individuale [REDACTED] (debitore)
(Avv. [REDACTED])



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

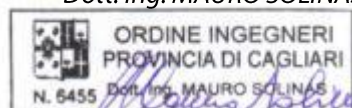


Cagliari, (10/09/2025)



Consulente Tecnico
d'Ufficio

Dott. Ing. MAURO SOLINAS



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

In ottemperanza all'incarico ricevuto in data 30/01/2025, eseguito il giuramento di rito, il sottoscritto Ing. MAURO SOLINAS, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in testa, avente sede in Cagliari Via Biasi 25, iscritto regolarmente all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6455, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulato dall' Ill.mo Giudice Dott. ssa Silvia Cocco.

In base a quanto contenuto in atti e nel relativo Atto di Precetto, i beni da valutare sono i seguenti:

- o locale commerciale di proprietà esclusiva per 1\1 del signor [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - indicato residente nella procedura in oggetto in [REDACTED], sito nel Comune di Cagliari, Via Guido Cavalcanti n 12 Piano T, rendita catastale Euro 4.541,52, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari Sez Urb: A Foglio: 19 Particella: 2552 Sub:1, Zona Censuaria 1 Categoria C\1 Classe 10 Consistenza 96 m 2, dati di superficie totale 104 m2

Descrizione 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 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*



c/o [REDACTED] (procedente)
[REDACTED] titolare ditta individuale [REDACTED] (debitore)

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

c/o [REDACTED] (procedente)
[REDACTED] titolare ditta individuale [REDACTED] (debitore)

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.

c/o [REDACTED] (procedente)
[REDACTED] titolare ditta individuale [REDACTED] (debitore)

QUESITO N.1 INVIO ALL'ESECUTATO DELL'INFORMATIVA PER IL DEBITORE, PREDISPOSTA DA QUEST'UFFICIO

L'invio dell'informativa per il debitore è stato effettuato tramite invio pec del 27/03/2025 e 1/2 raccomandata A/R del 20/05/2025, della quale il debitore non ha però riscontrato ricezione, essendo stata la stessa Racc. A/R rispedita al CTU scrivente.

QUESITO N.2 a) e b) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. (...)

Dalla verifica effettuata della documentazione in atti ed allegata al verbale di pignoramento, la stessa risulta essere completa, con i relativi certificati catastali e relativo estratto riportante gli aggravii e le annotazioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Si riepiloga.

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni.

Attualmente per l'immobile in oggetto risultano in essere le seguenti poste:

- o **Verbale di Pignoramento immobiliare**

TRASCRIZIONE al Registro generale n. 22635 Registro particolare n. 17721 del 10/07/2024. Numero di repertorio 531

a FAVORE: [REDACTED] (Nata il [REDACTED] (CA) Codice fiscale [REDACTED]),

CONTRO: [REDACTED] (Nato il [REDACTED] (CA) Codice fiscale [REDACTED])

per la quota di proprietà di 1/1 del seguente bene immobile:

locale commerciale in CAGLIARI VIA CAVALCANTI n. 12 piano T - distinto al Foglio 19 Particella 2552 Sub 1, Zona Censuaria 1 Categoria C\1 - proprietà 1/1

- o **Atto di Pignoramento immobiliare** notificato il 17/06/2024

su istanza di [REDACTED] veniva ingiunto il pagamento di euro 30'493,66 alla Ditta individuale [REDACTED] nella persona del Titolare [REDACTED] (C.F. [REDACTED] P.Iva [REDACTED])

- Provenienza dell'immobile e formalità pregiudizievoli.

In base a certificazione Notarile presente in atti risulta verificata al ventennio e fino alla data del 10/07/2024, la provenienza dell'immobile per i seguenti beni e relativi identificativi catastali

locale commerciale in CAGLIARI VIA CAVALCANTI n. 12 piano T - distinto al Foglio 19 Particella 2552 Sub 1, Zona Censuaria 1 Categoria C\1 - proprietà 1/1:

- proprietà [REDACTED] 1/2 e [REDACTED] 1/2 per mezzo atto Notarile del 28/12/1979 rep. 5332 racc. 3675;

c/o [REDACTED] (procedente)
[REDACTED] titolare ditta individuale [REDACTED] (debitore)

- da [REDACTED] la quota di 1/2 a favore di [REDACTED] con sentenza divorzio del 30/07/1999 rep. 14420;

- a seguito di decesso di [REDACTED] del 01/11/2014 passaggio della proprietà agli eredi:

[REDACTED] ([REDACTED]) per 1/3 moglie

[REDACTED] ([REDACTED]) per 1/3 figlia

[REDACTED] ([REDACTED]) per 1/3 figlia

denuncia successione n. 290 registrata a Cagliari il 17/02/2015 trascriz. ai nn. 17220/13521;

- dai soggetti seguenti

[REDACTED] ([REDACTED]) per 1/3

[REDACTED] ([REDACTED]) per 1/3

[REDACTED] ([REDACTED]) per 1/3

passaggio di proprietà per mezzo di Atto Pubblico di compravendita del 11/09/2018 Rep.

2383/1501 per il complessivo diritto di proprietà di 1/1

a favore di:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

intervento all'atto in qualità di titolare dell'impresa individuale corrente sotto la ditta "[REDACTED]"

[REDACTED]"

Si è verificato che a seguito del Pignoramento Immobiliare del 10/07/2024 è avvenuta la seguente trascrizione per il bene immobile in oggetto:

- Atto Pubblico di Donazione tra vivi del 04/07/2025, Reg. Gen. 23014, Reg. Part. 17239

contro:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

a favore di:

Sig.ra [REDACTED] (nata a [REDACTED]) C.F. [REDACTED]

per il complessivo diritto di proprietà di 1/1 dell'immobile oggetto di esecuzione.

E' doveroso far notare, riportando quanto espresso dall'Avvocato di parte procedente con apposita osservazione alla bozza di relazione del CTU, che nonostante sia pendente la seguente procedura a capo del soggetto debitore [REDACTED], con relativa trascrizione dell'atto di pignoramento del 10/07/2024, il medesimo debitore ha donato l'immobile oggetto di procedura alla madre Sig.ra [REDACTED] con atto del 04/07/2025. In base all'art. 2913 del c.c. che recita "*Non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione gli atti di alienazione dei beni sottoposti a pignoramento, salvi gli effetti del possesso di buona fede per i mobili non iscritti in pubblici registri*", detta donazione sarebbe inefficace ai fini della procedura esecutiva.

c/o [REDACTED] (procedente)
[REDACTED] titolare ditta individuale [REDACTED] (debitore)

Formalità pregiudizievoli:

- iscrizione Ipoteca Volontaria di totali euro 300'000,00 a garanzia di mutuo fondiario con Atto Pubblico del 11/09/2018 Rep. 2384/1502 - Iscrizione al Reg. Gen 26738, Reg. Part. 3845 del 12/09/2018

contro:

[REDACTED] ([REDACTED]) in qualità di titolare dell'impresa individuale
corrente sotto la ditta "[REDACTED]"

a favore di:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

(all. 01_visure catastali) e (all. 02_Ispezioni Ipotecarie).

QUESITO N.2 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) (...)

Non necessario per l'immobile oggetto di causa.

QUESITO N.2 d) ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) (...)

La provenienza ventennale dell'immobile risulta come da relazione notarile in atti, e come da descrizione al quesito N.2 punti a) e b)

QUESITO N.2 e) VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBIA DEPOSITATO IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO (...) IN CASO DI ESISTENZA DI RAPPORTO DI CONIUGIO ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI MATRIMONIO (...)

In base all'analisi della documentazione in atti, risulta il certificato di residenza e di stato civile dell'esecutato.

(all. 03_certificato di residenza e stato civile)

QUESITO N.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO (...)

Descrizione immobili oggetto di pignoramento:

- o locale commerciale sito nel Comune di **Cagliari, Via Guido Cavalcanti n 12 Piano Terra**,
distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari Sez Urb: A **Foglio: 19 Particella: 2552 Sub:1**,
Zona Censuaria 1 Categoria C\1 Classe 10 Consistenza 96 m 2, dati di superficie totale 104 m2
rendita catastale Euro 4.541,52, **(all. 04_planimetria catastale immobile).**

Confini catastali: a nord con la proprietà [REDACTED]; a nord ovest con la pubblica Via Cavalcanti; a sud con la Pubblica Piazza di Via Cavalcanti; a sud est con la proprietà [REDACTED]

c/o [REDACTED] (procedente)
[REDACTED] titolare ditta individuale [REDACTED] (debitore)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Operazioni Peritali

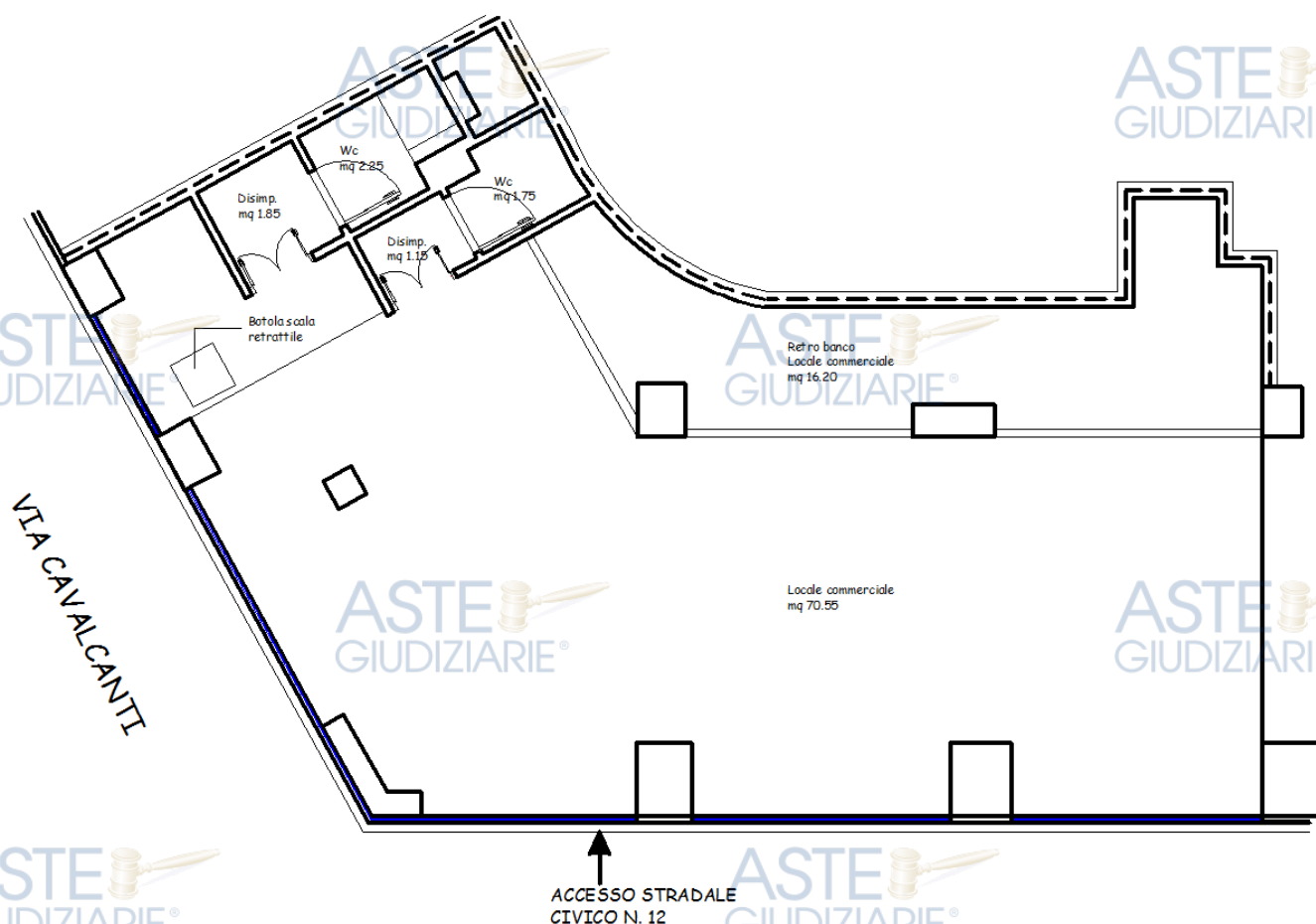
Le operazioni peritali ed esecuzione del sopralluogo nell'immobile hanno avuto luogo il giorno 01/08/2025 in presenza del soggetto rappresentante e delegato dell'IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) [REDACTED].

In precedenza a tale data non fu possibile per lo scrivente CTU accedere all'immobile non avendo ricevuto alcuna risposta alle iniziali raccomandate e note 1/2 pec trasmesse verso il debitore.

Lo scrivente CTU si recava il giorno 01/08/2025 presso l'immobile, dando luogo alle opportune visite ed operazioni peritali (***all. 05_ verbale sopralluogo***).

Alle operazioni peritali era presente unicamente il predetto Sig. [REDACTED].

Descrizione generale dei beni: l'immobile affaccia sulla Via Cavalcanti e l'ingresso al bene oggetto di stima avviene dal livello strada al civico n.12, più precisamente dalla piazza che si crea frontalmente alla Via Cavalcanti stessa, tramite porta di accesso che conduce al locale commerciale in oggetto. (ved. immagine successiva).



PIAZZA FRONTE VIA CAVALCANTI

(nell'immagine sopra: estratto planimetria stato attuale piano terra)

c/o [REDACTED] (procedente)
[REDACTED] titolare ditta individuale [REDACTED] (debitore)

Descrizione delle caratteristiche ed elementi costruttivi del bene allo stato dei luoghi, e stato di conservazione:

locale ad uso commerciale, attualmente in disuso e non in attività; gli arredi interni risultano evidentemente fuori utilizzo da diverso tempo.

La divisione dell'area lavorazione (bancone) e area clienti è definita tramite arredi, identificabile dalla presenza di alcuni tavolini e sedie.

Pavimentazione interna in piastrelle di gres;

servizi igienici in scarso stato di conservazione;

serramenti esterni con telaio in alluminio con affaccio sulla strada;

presente impianto elettrico e idrico sanitario;

presente impianto climatizzazione interno con n. 2 unità split ad aria;

pareti interne intonacate e tinteggiate con finitura civile;

la parte esterna del locale, con affaccio sulla Via Cavalcanti e relativa piazza, risulta in buono stato di conservazione;

la porzione dell'immobile a partire dal bancone bar e suo retro, inclusa l'area servizi igienici, risultano in scarso stato di conservazione.

La parte esterna dell'immobile (facciata) si caratterizza per le grandi aperture finestrate, risulta in parte rivestita con elementi metallici (alluminio traforato) posti in corrispondenza delle parti murarie del maggior fabbricato multipiano, atti a caratterizzare il locale in passato in attività.

Stato generale di conservazione del bene: sufficiente

[*\(all. 06_report fotografico\).*](#)

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 (...)

In base alla documentazione acquisita sull'immobile, confrontata con le analisi documentali condotte e con le risultanze del sopralluogo in sito, risulta accertata la conformità tra la documentazione contenuta nel pignoramento e lo stato attuale del bene.

È possibile identificare correttamente ed univocamente gli immobili oggetto di pignoramento.

QUESITO N.5 ESECUZIONE DELLE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO (...)

L'unità immobiliare in esecuzione risulta regolarmente accatastata, per quanto attiene le parti inserite nell'elenco dei sub catastali in pignoramento.

Dal confronto tra la planimetria catastale e le risultanze dei rilievi eseguiti, si sono riscontrate alcune differenze di rappresentazione per quanto attiene le parti interne dell'immobile:

- differente conformazione e disposizione delle tramezzature interne

Tali difformità sono rettificabili tramite aggiornamento degli elaborati planimetrici catastali, i cui costi per le spese tecniche di regolarizzazione catastale ammontano ad euro 700,00 (euro settecento/00); valore di cui si terrà conto in sede di valutazione del valore di mercato del bene di cui al successivo quesito n. 13.

c/o [REDACTED] (procedente)
[REDACTED] titolare ditta individuale [REDACTED] (debitore)

QUESITO N.6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI RILASCIATE (...)

L'immobile oggetto di perizia è sito in Via Cavalcanti 12, Cagliari.

L'area ove ricade l'immobile in oggetto è inquadrata secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente (PUC - Piano Urbanistico Comunale) in zona B1.

La zona omogenea "B1" è regolata dalle Norme di Attuazione del Comune di Cagliari agli articoli 16 e 17.

(all. 07_Estratto Norme di Attuazione).

Dalle verifiche eseguite e da quanto trasmesso dall' Ufficio Tecnico Comunale di Cagliari, risultano per il bene in esame i seguenti atti urbanistico - edilizi:

Titoli rilasciati

- **licenza di costruzione prot. 15841 del 18/12/1970** reg. n. 489/349 rilasciato a nome della Società [REDACTED] per la costruzione dell'originario fabbricato multipiano; **(all. 08_Licenza prot. 15841 del 1970).**
- **variante prot. 5460 del 03/05/1971** di prospetti e sezioni rilasciata a nome della Società [REDACTED] **(all. 09_ variante prot. 5460 del 1971).**
- **variante prot. 10623 del 20/07/1973** al progetto approvato prot. 4494 del 06/04/1970 rilasciata a nome della Società [REDACTED] per modifica tramezzature interne al livello terra **(all. 10_ variante prot. 10623 del 1973).**
- **licenza di costruzione prot. n. 979 del 24/01/1977 reg. gen. 553/37** rilasciata a nome [REDACTED] per la realizzazione al livello terra del locale commerciale (civico n.12 Via Cavalcanti) di un soppalco **(all. 11_ licenza costruzione prot. 979 del 1977).**
- **autorizzazione edilizia n. 1086/2005A del 21/09/2005** rilasciata a nome [REDACTED] per la realizzazione di una pedana esterna al locale commerciale **(all. 12_ autorizzazione edilizia n. 1086/2005A).**
- **certificato di abitabilità prot. n. 627 del 23/09/1972 (all. 13_ abitabilità prot. 627 del 1972).**
[contiene in allegato certificato nuova costruzione n. 93 del 11/09/1972 oltre attestazione prot. 7028 del 18/05/1998 a firma del Dirigente per rettifica sui progetti approvati in esso citati]
- **certificato di abitabilità prot. n. 505 del 08/01/1973 (all. 14_ abitabilità prot. 505 del 1973).**

c/o [REDACTED] (procedente)
[REDACTED] titolare ditta individuale [REDACTED] (debitore)

- **certificato di abitabilità prot. n. 6085 del 24/09/1973 (all. 15_ abitabilità prot. 6058 del 1973).**

[contiene in allegato certificato nuova costruzione n. 87 del 18/09/1973]

Si precisa che i certificati di agibilità / abitabilità sopra citati, reperiti dall'accesso agli atti, sono da intendersi riferiti all'intero fabbricato multipiano, e non alla singola unità immobiliare oggetto di valutazione, la quale non risulta provvista di specifica agibilità.

Non risultano pratiche depositate presso Sportello Comunale Suape per l'immobile in oggetto **(all. 15A_ riscontro accesso agli atti Suape).**

Presenza di abusi / difformità

In base agli elaborati ed atti reperiti presso Ufficio Tecnico Comunale ed a quanto rilevato durante il sopralluogo in sito, sono state riscontrate per gli immobili di cui al compendio pignorato le seguenti **difformità e/o abusi edilizi:**

- per il locale commerciale oggetto di perizia, sito al livello terra di Via Cavalcanti 12, in difetto dell'ultimo titolo edilizio in atti (licenza di costruzione prot. n. 979 del 24/01/1977) risulta:
 - differente conformazione delle tramezzature interne relativamente alla disposizione della zona dei servizi igienici;
 - differente consistenza della superficie del soppalco e della sua scala di accesso (superficie ad oggi in diminuzione rispetto a quanto assentito),
- così come desumibile dal rilievo dello stato di fatto dell'immobile **(all. 16_ rilievo stato di fatto).**

Dal confronto con gli elaborati grafici in atti raffiguranti lo stato lecito dell'immobile sito al livello terra della Via Cavalcanti n.12 (licenza di costruzione prot. n. 979 del 24/01/1977), e lo stato di fatto derivante dal rilievo geometrico dei luoghi, si può notare una lieve differenza in diminuzione della superficie complessiva lorda al piano terra dell'immobile in esame. Elemento certamente ascrivibile all'epoca di originaria costruzione del maggior fabbricato multipiano e comunque rientrante nelle tolleranze costruttive di cantiere, nonché nelle tolleranze edilizie in quanto ben inferiore al 4% di cui all'art. 1 comma 1-bis lett. c del D.L. 69/2024 e art. 34-bis del DPR 380/2001. Il tutto senza modifica di sagoma e/o volumi del maggior fabbricato.

Determinazione dei costi di regolarizzazione.

trattandosi di modifiche interne che non alterano sagoma e/o volumi complessivi dell'unità in esame, eseguite in assenza di comunicazione asseverata, le stesse sono regolarizzabili con deposito di pratica di "mancata CILA" presso sportello SUAPE.

Costi di regolarizzazione:

- Per sanzione amministrativa: **euro 500,00 (euro cinquecento/00)**

c/o [REDACTED] (procedente)
[REDACTED] titolare ditta individuale [REDACTED] (debitore)

- Per spese professionali di redazione pratiche e comunicazioni presso Enti coinvolti: euro 2'000,00 (duemila/00)
- Per aggiornamento planimetria catastale e prestazioni professionali collegate: euro 700,00 (settecento/00)
- Totale euro 3'200,00

QUESITO N.7 DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI (...)

Trattasi di un'unica unità immobiliare in proprietà indivisa. Sarà possibile procedere alla vendita dell'immobile in esame in un unico lotto.

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 (...) INDICANDO IL VALORE DI CIASCUNO DI ESSI E TENENDO CONTO DELLE QUOTE DEI SINGOLI COMPROPRIETARI E PREVEDENDO GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO

Il bene oggetto del presente procedimento è pignorato nella globalità della proprietà, e risulta appartenente all'atto di redazione della presente perizia ai seguenti soggetti:

- proprietà (1/1) Sig.ra [REDACTED] (nata a [REDACTED]) C.F. [REDACTED] in virtù di Atto Pubblico di Donazione tra vivi del 04/07/2025, Reg. Gen. 23014, Reg. Part. 17239 per provenienza dal soggetto debitore della procedura [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) titolare dell'impresa individuale "[REDACTED]".

(vedasi osservazioni a detto atto di trasferimento al quesito n.2 pag. 6 della presente perizia)

QUESITO N.9 ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISISCA IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO O LA DETRAZIONE DEL BENE (...)

L'immobile oggetto della presente risulta inoccupato e attualmente sotto custodia dell'IVG Istituto Vendite Giudiziarie. Per l'immobile in oggetto non risultano esistenti contratti di locazione, in base alle informazioni reperite nonché come derivante dalle interrogazioni rivolte all'Agenzia delle Entrate degli Uffici territoriali di Cagliari, Iglesias, Oristano, Nuoro e Sassari, per verifica della presenza di eventuali contratti registrati per l'immobile in oggetto. Gli Uffici che hanno fornito riscontro all'interrogazione sono quelli di Cagliari e Nuoro.

(all. 17_risposte quesiti Agenzia delle Entrate);

QUESITO N.10 OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IN COPIA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE (...)

Il caso in ordine al quesito non ricorre per l'immobile in oggetto.

QUESITO N.11 ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ (...)

Da quanto potuto accertare, e dalla documentazione ritrovata presso i pubblici uffici, non esistono attualmente in essere particolari vincoli che causino l'inalienabilità del bene oggetto del procedimento.

QUESITO N.13 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE (...)

Si chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.

Procedimento di stima

Per la valutazione del bene, ed in base alla tipologia, caratteristiche, stato di conservazione e manutenzione, zona in cui ricade e, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima per comparazione o sintetico-comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizioni.

Nelle valutazioni immobiliari per confronto diretto o reddituali, l'operazione più utilizzata è la correlazione di una quantità che misura la consistenza del bene con un valore o reddito unitario di mercato. Per ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto, si calcola **la superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva**, valutata al lordo dei muri perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà, comprese le pertinenze calcolate a parte in base a coefficienti di confronto, mettendola in correlazione con il più probabile valore di mercato di beni aventi analoghe caratteristiche, rilevati nella zona in cui si trova il bene da valutare.

In comune di Cagliari e per la zona interessata il mercato immobiliare è sufficientemente attivo, e si è in presenza di una adeguata quantità di transazioni, che permettono di eseguire una valida indagine di mercato.

Fonti di informazione:

- Agenzia delle Entrate di Cagliari, Banca dati delle quotazioni immobiliari (Osservatorio Mercato Immobiliare per il Comune di Cagliari, 2° semestre 2024) ([all. 18 quotazioni immobiliari OMI](#));
- Indagine di mercato condotta dallo scrivente sull'andamento delle transazioni all'atto della stima.

Valutazione del bene

È bene sottolineare che i valori modali forniti e pubblicati da Enti di Ricerca quali Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio, fanno riferimento a valori espressi per unità di superficie (mq); seppur essi siano valori

c/o [REDACTED] (procedente)
[REDACTED] titolare ditta individuale [REDACTED] (debitore)

affidabili, applicandoli alla superficie lorda analizzata, può capitare che si trovino differenze in riferimento al reale andamento del mercato locale. Per tale motivo, a garanzia di una corretta procedura di stima che ha lo scopo di valutare il valore di mercato reale e all'attualità, è stata eseguita indagine di mercato e si ritiene idoneo operare il confronto derivante dall'applicazione dei valori predetti, anche con i valori estrapolati dall'andamento del mercato reale, e con i prezzi già finiti di immobili analoghi.

Parametri reperiti:

- Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate:
Tipologia negozi civile, comune di Cagliari, zona centrale Centrale / SAN BENEDETTO - TRIBUNALE.
Stato conservativo NORMALE
Valore di riferimento: Min € 1700,00 /mq – max € 2700,00 /mq.
- Analisi dell'andamento del mercato reale: si prendono in esame alcuni valori circa il reale andamento dell'offerta immobiliare.

CAGLIARI: LOCALE COMMERCIALE CON TRE VETRINE P.ZZA GIOVANNI

<https://www.immobiliare.it/annunci/112318475/>

"si sviluppa per circa 120 mq, attualmente è composto dal vano principale grande 80 mq, antibagno e due bagni per clientela, disimpegno, spogliatoio e bagno per dipendenti. Il locale è alto circa 5,5 metri e questo rende possibile realizzare un'area soppalcata"

€ 265.000 – 120 mq

CAGLIARI: LOCALE COMMERCIALE A SAN BENEDETTO

<https://www.immobiliare.it/annunci/105173677/>

"locale commerciale con ampia metratura e generosa altezza con possibilità di soppalcare tutta la superficie utile. Ha tre vetrine ampie su due strade: una in via Verdi e due più ingresso in via Rossini."

€ 180.000 – 100 mq

CAGLIARI: LOCALE COMMERCIALE VIA COCCO ORTU

<https://www.subito.it/uffici-locali-commerciali/via-cocco-ortu-cagliari-468486310.htm>

"vicino al centro commerciale di via Dante e al Mercato Civico locale commerciale posto a piano terra di 65 mq"

€ 180.000 – 65 mq

CAGLIARI: AMPIO LOCALE COMMERCIALE A SAN BENEDETTO

<https://www.subito.it/uffici-locali-commerciali/ampio-locale-commerciale-a-san-benedetto-cagliari-587974404.htm>

"ampio locale commerciale di 160 mq situato nel vivace e dinamico quartiere di San Benedetto, a Cagliari. Libero e pronto per il rogito, questo spazio si trova al piano terra di un grande edificio e dispone di una vetrina su strada, che garantisce una visibilità eccellente e un facile accesso per i clienti. L'interno del locale offre 148 mq calpestabili"

€ 230.000 – 148 mq

c/o [REDACTED] (procedente)
[REDACTED] titolare ditta individuale [REDACTED] (debitore)

Il mercato immobiliare reale riferito agli annunci per immobili finiti, paragonabili per dimensione, tipologia e collocazione a quello oggetto di stima, conduce alla determinazione di un valore medio per metro quadrato commerciale che si aggira sui 2050,00 euro/mq.

Considerati i parametri sopra menzionati (quotazioni Agenzia delle Entrate e prezzi del mercato finito), e le condizioni attuali del bene, si giunge alla determinazione del valore unitario base come segue:

- Valore assunto per immobili finiti secondo quotazioni Agenzia delle Entrate: (€/mq) 2'500,00
- Valore assunto per immobili finiti secondo mercato reale: Euro a metro quadro (€/mq) 2'050,00
- Valore medio: $(2'500,00 + 2'050,00)/2 = (\text{€/mq}) 2'275,00$ **arrotondato a 2'300,00 €/mq**

Avendo optato per un procedimento di stima di tipo diretto, il valore unitario adottato viene ulteriormente precisato con l'utilizzo dei punti di merito, utilizzabili quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici. Si determinano quindi dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette.

Il valore di mercato si determinerà come prodotto del valore medio di riferimento per i punti di merito.

Si riportano le tabelle dei punti di merito, con indicazione dei valori adottati per il caso in esame (evidenziati).

Caratteri ambientali		Età	
Ottimi	1,05	5 anni	1
Buoni	1	Tra 6 e 20 anni	0,9
Mediocri	0,95	Tra 20 e 50 anni	0,8
Scadenti	0,9	Oltre 50 anni	0,7

Tipologia		Posizione	
Villa	2	Periferica	1
Fab. Civile	1,25	Semiperiferica	1,2
Fab. Economico	1,05	Centrale	1,4 *
Fab. Popolare	0,8	Degradata	0,9
Fab. Rurale	0,7	* Si adotta coeff. 1,30	
Villino	1,4		

Panoramicità - Orientamento		Caratteri tecnologici	
Ottima	1	Ottimi	1
Media	0,9	Buoni	0,9
Scadente	0,6	Mediocri	0,8
		Scadenti	0,7

c/o [REDACTED] (procedente)
[REDACTED] titolare ditta individuale [REDACTED] (debitore)

Stato di conservazione	
Normale	1 *
Mediocre	0,8
Scadente	0,6

* Si adotta coeff. 0,90

Scaturisce quindi il Valore unitario finale:

$$= \text{€/mq } 2'300,00 \times (1,05 \times 0,8 \times 1,25 \times 1,3 \times 1 \times 0,8 \times 0,9) = 2'300 \times 0,98 = 2'260,00$$

arrotondato a **2'300,00 €/mq**

Valutazione superfici commerciali				
Descrizione ambiente	Superf. lorda	Riduzione	Superf. Commerciale	Valore unitario €/mq
Superficie commerciale (ambienti piano terra)	102,2	1	102,2	2300,00
Superficie commerciale Soppalco (non praticabile)	16,2	0,3	4,86	2300,00
			107,06	

Valore complessivo = €/mq 2'300,00 x 107,06 mq = € 246'238,00
arrotondato a € 246'000,00 (euro duecentoquarantasei mila /00)

Adegamenti e correzioni del bene.

Spese tecniche per aggiornamento documentazione catastale	€ 700,00
Spese tecniche per mancata CILA Comunale	€ 2'500,00
Totale	€ 3'200,00

Valore finale

Sulla scorta di quanto sopra esposto si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, con riferimento a data attuale ed alle attuali condizioni del mercato immobiliare della località, come sotto elencato.

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova.	<u>246'000,00</u> <i>(euro duecentoquarantasei mila /00)</i>
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, decurtato delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.	<u>€ 242'800,00</u> <i>(euro duecentoquarantadue mila e ottocento/00)</i>

c/o [REDACTED] (procedente)
[REDACTED] titolare ditta individuale [REDACTED] (debitore)

QUESITO N.14 ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (...)

Per dare contezza al quesito in essere, si è provveduto ad interpellare l'Amministrazione Condominiale del fabbricato entro cui risulta l'immobile in causa. Alla data di redazione della perizia non è stato possibile reperire le informazioni richieste.

Il CTU scrivente si riserva di integrare la relazione di stima non appena recuperate le informazioni richieste.

QUESITO N.15 PREDISPONGA LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI (...)

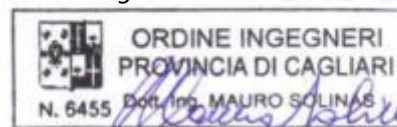
Vedasi allegato "00_ Foglio riassuntivo Procedura RGE n. 158-2024" e l'allegato "Check List"

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari 10/09/2025

*Il Consulente Tecnico
d'Ufficio*

Dott. Ing. MAURO SOLINAS



ELENCO ALLEGATI

- All. 00_ Foglio riassuntivo Procedura RGE n. 158-2024
- All. 01_Visura Storica
- All. 02_Ispezioni e Trascrizioni
- All. 03_Certificato di residenza e stato civile
- All. 04_Planimetria Catastale
- All. 05_Verbale Sopralluogo
- All. 06_Report Fotografico
- All. 07_Norme Attuazione Comunali
- All. 08_Licenza costruz_prot n_15841 del 1970
- All. 09_Variante prot. 5460 del 1971
- All. 10_Variante prot. 10623 del 1973
- All. 11_Licenza costruzione prot. 979 reg 553-37 del 1977
- All. 12_Autorizzazione Edilizia n. 1086-2005A del 21.09.2005
- All. 13_Certificato_di_Abitabilita_prot_n_627_anno 1972_prat_n_20033.02

c/o [REDACTED] (procedente)
[REDACTED] titolare ditta individuale [REDACTED] (debitore)

- All. 14_Certificato_di_Abitabilita_prot_n_505_anno 1973_prat_n_20033.02
- All. 15_Certificato_di_Abitabilita_prot_n_6085_anno 1973_prat_n_20033.02
- All. 15A_Riscontro Accesso_Atti Suape
- All. 16_Rilievo Stato di Fatto
- All. 17_Risposte Agenzia Entrate
- All. 18_Agenzia Entrate - Banca dati Quotazioni immobiliari