

PROCEDIMENTO ESECUTIVO

**R. Es. : 196/2024**

Promosso da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

**G. E. : Dott.<sup>ssa</sup> Silvia Cocco**

*RELAZIONE DEL  
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO*

**C.T.U.: Ing. Susanna Suergiu**

Allegati.....	3
1. Premessa .....	4
2. Identificazione degli Immobili.....	13
2.1 Dati generali.....	13
2.2 Riferimenti catastali.....	13
2.3 Dati urbanistici.....	17
3. Descrizione degli Immobili .....	18
3.1 Descrizione generale degli immobili .....	18
3.2 Legittimità edilizia .....	23
3.3 Conformità urbanistica e difformità rispetto al Titolo Edilizio.....	25
3.4 Calcolo della superficie commerciale degli immobili.....	26
4. Risposta ai quesiti.....	31
4.1 Quesito 1 .....	31
4.2 Quesito 2.....	31
4.3 Quesito 3.....	32
4.4 Quesito 4.....	33
4.5 Quesito 5.....	33
4.6 Quesito 6.....	34
4.7 Quesito 7.....	36
4.8 Quesito 8.....	37
4.9 Quesito 9.....	38
4.10 Quesito 10.....	39
4.11 Quesito 11.....	39
4.12 Quesito 12.....	39
4.13 Quesito 13.....	39
4.14 Quesito 14.....	42
4.15 Quesito 15.....	44
5. Conclusioni .....	45

<i>Allegato I</i>	Elaborato fotografico
<i>Allegato II</i>	Rilievo degli Immobili oggetto del Procedimento Esecutivo
<i>Allegato III</i>	Verbale di sopralluogo
<i>Allegato IV</i>	Agenzia del Territorio: Visure storiche e Planimetrie Catastali
<i>Allegato V</i>	Pratiche Edilizie
<i>Allegato VI</i>	Estratti del P.U.C. e delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cagliari
<i>Allegato VII</i>	Atto di Donazione Notaio Edoardo Lecis rep. n. 5313/4250 del 13/05/2021
<i>Allegato VIII</i>	Bilanci Consuntivo e Preventivo Condominio "Via Monselice 6"

ASTE GIUDIZIARIE® **1. PREMESSA**

La sottoscritta Ing. Susanna Suergiu, nata a [REDACTED], con studio in Dolianova, in [REDACTED], con provvedimento del 27/11/2024 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo in epigrafe dal Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco.

In tale sede veniva affidato al sottoscritto il seguente incarico:

"... (omissis)

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

2) a) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni*

*e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei*

*registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

b) *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli*

*(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento),*

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

*c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica*

*(solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

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

*e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo*

*di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal*

*Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà*

*tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*

*3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne,*

*superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

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

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

*6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli*

*abusî riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni; tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*

*7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo*

*caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione,*

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale

*data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*

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

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

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

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

*14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia*

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

*15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.*

*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) alleghi 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) alleghi 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;*

*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.*

*... (omissis)"*



Ad evasione dell'incarico ricevuto, la sottoscritta procedeva, innanzi tutto ad inviare ai debitori all'indirizzo riportato nel fascicolo e nell'atto di pignoramento l'Informativa di cui al punto 1, tramite raccomandata A.R. del 16.12.2024; inoltre provvedeva a prendere contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie, in qualità di Custode Giudiziario nominato dal G.E., al fine di concordare le modalità per l'accesso agli immobili per effettuare i sopralluoghi indispensabili per dare seguito al mandato conferitogli.

Il giorno 20 gennaio 2024, alle ore 09:00, il sottoscritto CTU, coadiuvato dai propri

collaboratori Ing. C. Melis e Ing. V. R. Caboni, dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto dell'Atto di pignoramento, in Comune di Cagliari (CA), nella Via Monselice n. 6, alla presenza di dell'addetto dell'IVG Sig. [REDACTED] e dell'esecutato [REDACTED] le operazioni di ispezione dell'immobile terminavano il giorno stesso alle ore 11:15. Di tale sopralluogo la sottoscritta ha redatto opportuno Verbale che allega alla presente Relazione (v.

*Allegato III).*

Al fine di espletare l'incarico assegnato, la scrivente si è recata presso il Comune di Cagliari per l'acquisizione della documentazione necessaria per la definizione urbanistica ed edilizia degli immobili (v. *Allegato V*), e telematicamente presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari per visionare e all'occorrenza estrarre copie delle visure catastali, delle planimetrie catastali e delle visure ipotecarie; inoltre ha acquisito copia dell'Atto a rogito Notaio Dott. Edoardo Lecis del 13/05/2021, rep. 5313/4250, portante Donazione accettata, trascritto in data 13/05/2021 R.P. 11268, R.G. 15053, (v. *Allegato VII*), necessario per la corretta identificazione e legittimazione degli immobili.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

### 2.1 Dati generali

Con Atto di pignoramento di cui alla trascrizione del 20/09/2024 presso l'Agenzia del Territorio, uff. prov. di Cagliari, registro generale 29813, registro particolare 23272, rep. 3219 del 20/07/2024, notificato ai debitori appresso specificati in data 04/07/2024, veniva pignorata *“la piena proprietà dei beni immobili (...) con le pertinenze ed i frutti relativi”* in Comune di Cagliari, nella via Monselice 6, individuati al catasto come segue:

- Sezione urbana A – Foglio 21 – particella 1442 – subalterno 3 – natura A2 – consistenza 8 vani – Comune B354 – Cagliari – catasto fabbricati
- Sezione urbana A – Foglio 21 – particella 1442 – subalterno 143 – natura C2 – 6 metri quadri – Comune B354 – Cagliari – catasto fabbricati

di proprietà di

- (OMISSIS);

e gravati da Diritto di abitazione nei confronti di

- (OMISSIS).

### 2.2 Riferimenti catastali

Gli immobili di cui al precedente paragrafo 2.1 sono censiti al Catasto Fabbricati del

Comune di Cagliari (codice B354), provincia di Cagliari, come segue:

- l) *Immobile distinto al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, foglio 21, mappale 1442,*

ASTE GIUDIZIARIE® subalterno 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie totale 149 m<sup>2</sup>, totale

escluse aree scoperte 143 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.487,40; indirizzo: Via Monselice 6, piano 2

derivato dal precedente immobile al C.E.U. sez. A, foglio 21, particella 859, subalterno 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita Euro 1.487,40, Lire 2.880.000 per "Variazione per modifica

identificativo – allineamento mappe (n. 9280.4/2007) del 01/02/2007 Pratica n. CA0047074 in atti

dal 01/02/2007"; originato dall'immobile in impianto meccanografico del 30/06/1987 al C.E.U. sez.

A, foglio 21, particella 859, subalterno 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita Lire

4.608 per "Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992"; intestato dal 13/05/2021 a:

- (OMISSIS), per il Diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;
- (OMISSIS), per il Diritto di abitazione per 1/1;

come risultante dall'Atto pubblico a rogito Notaio Dott. Edoardo Lecis del 13/05/2021, rep.

5313/4250, portante Donazione accettata, trascritto presso al Conservatoria RR.II. di Cagliari in data 13/05/2021 R.P. 11268, R.G. 15053, con Voltura d'Ufficio n. 5141.1/2021 del 13/05/2021 per

Allineamento titolarità Ist. 43962/2021, pratica n. CA0044214 in atti dal 14/05/2021;

precedentemente l'immobile risultava appartenere a

- (OMISSIS), per il Diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;
- (OMISSIS), per il Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

come risultante dall'Atto pubblico a rogito Notaio Dott. Enrico Dolia del 21/11/2000, rep.

102831/20411, portante Compravendita, registrato a Cagliari il 07/12/2000, trascritto presso la

Conservatoria RR.II. di Cagliari in data 23/11/2000 R.P. 23083, R.G. 34975, pratica n. 39685 in atti dal 06/03/2001; precedentemente l'immobile risultava appartenere, fino al 21/11/2000, alla Sig.ra (OMISSIS) per il diritto di proprietà per 1000/1000, come risultante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

II) *Immobile distinto al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, foglio 21, mappale 1442, subalterno 143, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 m<sup>2</sup>, rendita Euro 43,38; indirizzo: Via Monselice 6, interno 33, piano 51.*

derivato dal precedente immobile al C.E.U. sez. A, foglio 21, particella 859, subalterno 143, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 m<sup>2</sup>, rendita Euro 43,38, Lire 84.000 per "Variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 9419.141/2007) del 01/02/2007 Pratica n. CA0047074 in atti dal 01/02/2007"; originato dall'immobile al C.E.U. sez. A, foglio 21, particella 859, subalterno 143, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 m<sup>2</sup>, rendita Lire 89 per "Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992"; originato con "Costituzione per Recupero situazione progressa (n.10190/C/1986)" del 21/10/1986 in atti dal 19/05/1995; intestato dal 13/05/2021 a:

- (OMISSIS), per il Diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;
- (OMISSIS), per il Diritto di abitazione per 1/2;

come risultante dall'Atto pubblico a rogito Notaio Dott. Edoardo Lecis del 13/05/2021, rep. 5313/4250, portante Donazione accettata, trascritto presso al Conservatoria RR.II. di Cagliari in data 13/05/2021 R.P. 11268, R.G. 15053, con Voltura d'Ufficio n. 5141.1/2021 del 13/05/2021 per

Allineamento titolarità Ist. 43962/2021, pratica n. CA0044214 in atti dal 14/05/2021;

precedentemente l'immobile risultava appartenere a

- (OMISSIS), per il Diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;
- (OMISSIS), per il Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

come risultante dall'Atto pubblico a rogito Notaio Dott.ssa Elisabetta Geddo Lehmann del

15/12/1995, rep. 541/314, portante Compravendita, registrato in Iglesias il 04/01/1996 al n. 76, trascritto presso al Conservatoria RR.II. di Cagliari in data 11/01/1996 R.P. 657, R.G. 824, voltura n.

10708.1/1996, pratica n. 080974 in atti dal 11/07/2001; precedentemente l'immobile risultava

appartenere, dal 21/10/1986 al 15/12/1995, alla O.C.E.S. S.r.l. (C.F. 00133870923), per il diritto di proprietà.

**Nota:** pare opportuno rilevare, in questa sede, che dalla visura catastale aggiornata al 11/12/2024

l'immobile //) risulterebbe, come indicato alle righe precedenti, tuttora intestato a:

- (OMISSIS), per il Diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;
- (OMISSIS), per il Diritto di abitazione per 1/2;

questo sebbene con il citato Atto di Donazione a rogito Notaio Dott. Edoardo Lecis del 13/05/2021, il Sig. ██████ donava, riservando per sé il diritto di abitazione vita sua natural durante,

la proprietà della propria quota di un mezzo di entrambi gli immobili I) e //), garantendone in tal

modo il diritto di proprietà per l'intero alla Sig.ra ██████.

In Atti è presente la "Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione storica ipotecaria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

“catastale” del 27/09/2024 redatta dal Dott. Alessio Sanna Notaio in Nuoro.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si allegano alla presente Relazione copie delle visure catastali e delle planimetrie catastali

relative agli immobili peritati (*v. Allegato IV*).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **2.3 Dati urbanistici**

Dall'analisi del P.U.C. del Comune di Cagliari (CA) risulta che gli immobili oggetto dell'atto

di pignoramento ricadono nella zona omogenea “B confermata”, ed in particolare nella sottozona “B5”, disciplinati dalle disposizioni di cui agli artt. 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Alla presente Relazione si allegano copia dell'estratto del P.U.C. del Comune di Cagliari

relativo al Piano di Zonizzazione ed estratto delle N.T.A. riguardante la zona omogenea in cui ricadono gli immobili peritati (*v. Allegato VI*).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### 3.1 Descrizione generale degli immobili

Nel corso degli accessi sono state riprese le sequenze fotografiche riportate nell'*Allegato I*.

l) *Immobile distinto Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, foglio 21, mappale 1442,*

*subalterno 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie totale 149 m<sup>2</sup>, totale*

*escluse aree scoperte 143 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.487,40; indirizzo: Via Monselice 6, piano 2*

Trattasi di appartamento al piano secondo del corpo scala B, facente parte di un maggior

fabbricato residenziale in linea situato nella Via Monselice in Cagliari, con ingresso pedonale al

civico 6. L'ingresso al corpo scala è localizzato al piano pilotis sul fronte Ovest dello stabile ed è

raggiungibile dall'ingresso pedonale percorrendo un breve tratto di cortile condominiale in

declivio.

Il maggiore fabbricato è composto da otto piani fuori terra, compreso un piano pilotis,

ed un piano interrato occupato da cantine. La struttura portante è costituita da telai di travi e

pilastri in cemento armato; le tamponature sono in laterizio; i solai sono di tipo comune in

laterocemento con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio; esternamente le pareti murarie

sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento è composto da: ingresso (m<sup>2</sup> 9,08), soggiorno (m<sup>2</sup> 27,75), cucina (m<sup>2</sup>

10,13), studio (m<sup>2</sup> 13,80), camera 1 matrimoniale (m<sup>2</sup> 17,89), camera 2 (m<sup>2</sup> 16,14), camera 3 stieria

(m<sup>2</sup> 12,61), bagno (m<sup>2</sup> 6,30), WC (m<sup>2</sup> 3,92), disimpegno (m<sup>2</sup> 5,25), disimpegno (m<sup>2</sup> 1,26), balcone

1 sul fronte Est ( $m^2$  10,47), balcone 2 sul fronte Ovest ( $m^2$  6,93) e, adiacente a quest'ultimo, locale tecnico ( $m^2$  1,50). Soggiorno, cucina, studio e le tre camere hanno altezza netta pari a m 2,90; ingresso, disimpegni e bagni sono controsoffittati; per tale ragione ingresso e disimpegni hanno un'altezza netta di m 2,40, il bagno ha un'altezza di m 2,50, il WC ha un'altezza di m 2,70 fino ad 80 cm dall'ingresso, successivamente l'altezza risulta essere di m 2,50 per la presenza di un gradino nel pavimento.

La superficie utile residenziale risulta essere pari a  $m^2$  124,13, la superficie non residenziale (ovvero accessoria) è pari a  $m^2$  18,90, pertanto la superficie calpestabile (somma delle superfici utile e accessoria) risulta essere di  $m^2$  143,03; la superficie coperta risulta essere pari a:  $\cong m^2$  142,83 quella residenziale,  $\cong m^2$  22,18 quella non residenziale, per un totale di  $\cong m^2$  165,01. La volumetria lorda residenziale risulta pari a  $\cong m^3$  457,06, quella non residenziale  $\cong m^3$  68,76, per un volume complessivo, al lordo di tramezzi, tamponature esterne e aliquote di muri e solai comuni, pari a  $\cong m^3$  525,82.

L'immobile appare nel complesso in condizioni generali discrete.

Le pareti interne sono per lo più intonacate al civile e tinteggiate; le pareti del bagno e del WC sono pianellate fino ad un'altezza di cm 110, con eccezione delle pareti delimitanti doccia e vasca, pianellate fino ad un'altezza di cm 210; la parete attrezzata della cucina è rivestita con piastrelle rettangolari chiare fino all'altezza dei pensili superiori. I pavimenti interni sono rivestiti da parquet in tutti i locali, ad eccezione della cucina e dei due servizi igienici, dove la pavimentazione

è realizzata con pannelle in gres chiaro di geometria diversa. I soffitti sono generalmente intonacati al civile; nell'ingresso, nei disimpegni e nei servizi igienici è stato realizzato un controsoffitto che nasconde le canalizzazioni dell'impianto di condizionamento e, limitatamente all'ingresso e ai disimpegni, accoglie faretti per l'illuminazione.

Gli infissi esterni, in condizioni generali discrete, sono costituiti da finestre e porte finestre (nella cucina e nel soggiorno) in legno con vetro camera e con tapparelle avvolgibili anch'esse in legno; il vetro delle finestre dei servizi igienici è di tipo satinato. Le porte interne sono tutte in legno color ciliegio con apertura a battente, con eccezione della sola porta dello studio che è scorrevole con scrigno; le porte di accesso ai disimpegni dall'ingresso sono del tipo "all'inglese" con elementi in vetro satinato. La porta d'ingresso è blindata con pannelli esterni in legno color ciliegio. Tutti gli infissi interni appaiono in buone condizioni generali di manutenzione.

Le dotazioni igienico sanitarie presenti nei due servizi igienici sono di tipo comune; in entrambi sono presenti lavabo e WC con cassetta di scarico incassata; nel bagno è presente anche una vasca mentre nel WC è installata una doccia.

L'impianto elettrico è di tipo comune ad incasso in tutto l'immobile. L'acqua calda sanitaria è generata da una caldaia a gas Vaillant alloggiata nel locale tecnico. L'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale con caldaia a gasolio e con terminali nell'appartamento costituiti da termosifoni installati in ogni ambiente. È presente un impianto di condizionamento, con split inverter interni a parete e due macchine esterne, funzionante (da quanto si è potuto apprendere

in fase di sopralluogo) solo in parte; infine è installato l'impianto antifurto, ma non risulta funzionante.

Nel locale tecnico, le cui pareti sono rivestite con piastrelle bianche fino all'altezza di cm 110 ed al quale si accede dal balcone esposto ad Ovest attraverso una porta a soffietto in PVC, sono presenti, oltre alla citata caldaia a gas, anche un lavatoio, la lavatrice ed un serbatoio per l'accumulo di acqua poggiato su una struttura sorretta da due profilati in acciaio incastrati alle estremità nei muri.

I balconi sono entrambi di forma irregolare, con parapetti realizzati in parte in laterizio ed in parte con ringhiere in acciaio e con elementi in vetro satinato nel balcone esposto ad Est; l'altezza media dei parapetti è di cm 90. I pavimenti sono in gres con piastrelle quadrate di colore chiaro.

I paramenti murari interni dell'appartamento appaiono in condizioni di manutenzione generali sufficienti. Si sono rilevate evidenti tracce di umidità con scrostamento della tinteggiatura nelle pareti della camera 3, in particolare sulla parete del muro di tamponamento e su quella del tramezzo di confine con il WC. Tracce di umidità ridotte sono state rinvenute anche nelle pareti della camera 2; in questo locale è da rilevare inoltre una intera parete recante, in maniera disordinata e confusa, scritte e disegni realizzati a penna, matite colorate e pennarelli. Ulteriori segnali localizzati di umidità si sono riscontrati nelle pareti del WC e della cucina, qui anche con presenza puntuale di muffe. Presenza di umidità e muffe si è rilevata negli intonaci dei soffitti della

cucina e delle tre camere; inoltre è stato riscontrato scrostamento del paramento in gesso dei controsoffitti dei locali igienici dovuto, verosimilmente, ad eccesso di umidità nei locali.

Nei balconi si sono rilevate lievi crepe nelle porzioni in laterizio dei parapetti e nei paramenti interni dei frontalini dei balconi soprastanti.

II) *Immobile distinto al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, foglio 21, mappale 1442, subalterno 143, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 m<sup>2</sup>, rendita Euro 43,38; indirizzo: Via Monselice 6, interno 33, piano 51.*

Trattasi di cantina sita al piano interrato del maggior fabbricato di cui al punto precedente.

Vi si perviene dopo aver percorso un corridoio raggiungibile dal piano pilotis attraverso una scala che si sviluppa parallelamente alla parete Nord dello stabile condominiale. La cantina è identificata con il numero 7 pitturato sopra la porta in lamiera di acciaio zincato di ingresso. Le pareti ed il soffitto interni sono intonacati e tinteggiati; il pavimento è in conglomerato cementizio senza alcun rivestimento. È presente impianto elettrico di tipo comune ad incasso, con un unico punto luce situato alla sinistra della porta di ingresso. Durante il sopralluogo si è rilevata umidità diffusa in tutte le pareti e nei soffitti, sia dell'immobile di cui al presente punto, sia del corridoio adiacente.

Le superfici, interamente non residenziali, risultano essere: la netta m<sup>2</sup> 5,20, la lorda  $\cong$  m<sup>2</sup>

5,87; l'altezza netta del locale è pari a m 2,15, per un volume netto di m<sup>3</sup> 11,18; il volume totale occupato, al lordo di quote di muri e solai comuni, è  $\cong$  m<sup>3</sup> 17,61.

### 3.2 Legittimità edilizia

Gli immobili oggetto del Procedimento Esecutivo risultano legittimati dalla *“Licenza di Costruzione”* n. 461/166, prot. 6578 del 23.05.1969 rilasciata all'Impresa Opere Costruzioni Edili Sarde – O.C.E.S. S.r.l. relativa *“alla costruzione del fabbricato (B) in Cagliari – Via Cagna, lottizzazione Fantola, in conformità al progetto approvato dal Sindaco in data 23.5.1969”*; a tale L.E. facevano seguito le planimetrie relative ai sette piani fuori terra recanti modifiche interne degli ambienti, approvate con prot. 9331 del 24.07.1971, per le quali veniva emesso *“Parere favorevole”* alle *“Varianti relative a qualche diversa distribuzione degli ambienti, rispetto al progetto approvato”* (pro-memoria dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari); successivamente veniva rilasciata alla Ditta O.C.E.S. S.r.l. la *“Licenza di Costruzione”* 550/382, prot. 15463 del 27.10.1976 relativa *“alla costruzione di cantine sotto il fabbricato esistente in Via Monselice, 6 – Lott.ne Fantola”*; infine in data 15.02.2003 il Sig. ██████████, in qualità di proprietario dell'immobile 1, presentava, mediante raccomandata A.R., *“Comunicazione di inizio lavori di manutenzione interna dell'appartamento sito in Cagliari, Via Monselice n° 6 piano 2°”*, prot. gen. 16763 del 17.02.2003, prot. 2836 del 28.02.2003 del Comune di Cagliari - Divisione Edilizia Privata, corredata di relazione tecnica a firma dell'Ing. Alessandro ██████████ sensi della L.R. 23 del 11.10.1985, relativa ai seguenti *“lavori di manutenzione da eseguirsi internamente all'unità immobiliare di cui sopra (...)”*:

A) *Demolizione parziale di tramezzatura e ricostruzione con differente impostazione, determinando la seguente nuova situazione:*

- *Aumento della superficie utile del doppio servizio e conseguentemente diminuzione di*

ASTE GIUDIZIARIE® *quella della stiereria;*

ASTE GIUDIZIARIE®

- *Eliminazione dell'armadio a muro presente nel disimpegno e realizzazione dello stesso a servizio della stiereria.*

B) *Realizzazione di intonaci sulle nuove murature, rifacimento parziale intonaci esistenti, rasatura e tinteggiatura di tutte le parti interne.*

C) *Demolizione e rifacimento delle pavimentazioni e di tutti i rivestimenti dei bagni e della cucina.*

D) *Realizzazione di controsoffitto nell'ingresso e nei disimpegni.*

E) *Sostituzione degli infissi interni.*

F) *Realizzazione di nuovo impianto idrico e di scarico nei bagni e nella cucina.*

G) *Sostituzione di tutti i sanitari.*

H) *Rifacimento dell'impianto elettrico.*

(...)"

Con integrazione del 11.04.2003 prot. gen. 28377, prot. 5677, a seguito di richiesta della Divisione

Edilizia Privata del Comune di Cagliari del 27.03.2003, l'Ing. ██████ precisava che *"il controsoffitto da porre in opera nell'ingresso e nei disimpegni, sarà realizzato con pannelli di cartongesso dello spessore di mm 15, successiva rasatura ed a finire tinteggiatura con tempera lavabile."*

Si evidenzia, inoltre, che in data 01.10.1970 il Sindaco del Comune di Cagliari concedeva *"l'autorizzazione ad abitare il fabbricato di nuova costruzione"* di cui al *"Certificato di nuova*

costruzione" n. 146 del 24.09.1970, relativo al fabbricato di cui alla presente relazione.

### **3.3 Conformità urbanistica e difformità rispetto al Titolo Edilizio**

Rispetto all'ultimo Titolo Edilizio rilasciato ed alle modifiche interne dichiarate con la

Comunicazione di inizio lavori di manutenzione (v. precedente Capitolo 3.2), si sono riscontrate le

seguenti difformità:

i) nella Comunicazione di inizio lavori di cui sopra non viene menzionata la realizzazione dei controsoffitti nei bagni dell'immobile //;

ii) in nessuno dei documenti di cui sopra risulta riprodotto il locale tecnico rilevato in fase di sopralluogo nell'immobile //, ovvero notificata la sua realizzazione ottenuta dismettendo

(verosimilmente già in epoca di costruzione del fabbricato) la colonna per la caduta dei

rifiuti rappresentata nelle planimetrie allegata alla L.E. e ampliando il vano ricavato sia

mediante lavori edili sui muri preesistenti, sia estendendo la parete esposta ad Ovest di

ca. 40 cm con un elemento verticale in multistrato impermeabile realizzato a partire dal

parapetto in muratura fino al solaio di copertura; lo stesso materiale è stato utilizzato,

inoltre, per creare la partizione sovrastante la porta di accesso al locale dal balcone

adiacente.

Per quanto è stato possibile dedurre dall'analisi delle tavole progettuali allegata alle

Licenze Edilizie, le dimensioni, sia lineari, sia superficiali, degli immobili rientrano nei limiti di

tolleranza costruttiva previsti dalla Normativa vigente, fatto salvo quanto esposto alle righe

ASTE GIUDIZIARIE®  
precedenti.

ASTE GIUDIZIARIE®

Da quanto esposto si osserva quanto segue:

i. la realizzazione dei controsoffitti nei bagni richiede una legittimazione urbanistico-edilizia, da eseguire mediante semplici procedure edilizie comuni, in quanto risulta modificata

l'altezza interna dei locali rispetto al Titolo Edilizio;

ii. la realizzazione del locale tecnico (per quanto non comporti variazione di volumetria utile, in conseguenza della destinazione d'uso del locale) richiede anch'esso legittimazione

urbanistico-edilizia e catastale, in quanto comporta la variazione della configurazione

interna dei locali; tale legittimazione può essere raggiunta mediante ricorso a pratiche di ratifica edilizie e catastali comuni.

I costi relativi al superamento dei vizi di cui alle righe precedenti, a parere della scrivente,

possono essere quantificati come segue:

i. costi per pagamento di sanzioni pecuniarie a sanatoria delle parziali difformità: si valutano

in € 750,00;

ii. costi tecnici per pratiche edilizie e catastali e oneri professionali: si valutano in € 1.000,00

Pertanto i **costi totali** sono valutati in € 1.750,00.

### **3.4 Calcolo della superficie commerciale degli immobili**

Ai fini della definizione del valore degli immobili oggetto del procedimento esecutivo, necessita determinare la superficie commerciale dei medesimi. Si considererà l'Immobile //)

(cantina) come autonomo dall'Immobile I) (appartamento), ovvero come non pertinenziale allo stesso; questo al fine, come si vedrà più avanti, di prevedere la possibilità di vendita dei due immobili in lotti separati e distinti.

Le opere realizzate in difformità al titolo edilizio, essendo nel caso specifico non rilevanti per il calcolo della citata superficie commerciale, concorreranno nella composizione del valore finale degli immobili peritati determinando il deprezzamento connesso alle spese da sostenere per l'espletamento di pratiche edilizie e catastali, come evidenziato al precedente Capitolo 3.3.

I) *Immobile distinto Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, foglio 21, mappale 1442, subalterno 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie totale 149 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 143 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.487,40; indirizzo: Via Monselice 6, piano 2*

Come asserito al precedente Capitolo 3.2, l'immobile risulta legittimato per una superficie coperta residenziale di circa m<sup>2</sup> 142,83, una superficie utile residenziale calcolata in m<sup>2</sup> 124,13, ed una superficie non residenziale pari a m<sup>2</sup> 18,90. La volumetria lorda assentita è pari a complessivi m<sup>3</sup> 525,82.

II) *Immobile distinto al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, foglio 21, mappale 1442, subalterno 143, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 m<sup>2</sup>, rendita Euro 43,38; indirizzo: Via Monselice 6, interno 33, piano 51.*

L'immobile, a destinazione d'uso non residenziale, risulta legittimato per una superficie coperta di circa m<sup>2</sup> 5,87 ed una superficie calpestabile pari a m<sup>2</sup> 5,20; la volumetria lorda è pari a

complessivi m<sup>3</sup> 17,61.

\*\*\*

In base ai suddetti dati si procederà al calcolo della superficie commerciale seguendo le indicazioni fornite dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" pubblicate dall'Agenzia delle

Entrate, delle quali si riporta, di seguito, uno stralcio:

**MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI**

**Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**

(omissis)

**1.1 UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO**

Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale è paria alla somma:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini)
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)
  - verande/portici/tettoie

**Misurazione**

Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

**Superficie omogeneizzata**

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito.

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>;

b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m<sup>2</sup>;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

(omissis)

\*\*\*

Immobile I) – Appartamento –

In virtù di quanto riportato alle righe e ai paragrafi precedenti, indichiamo con:

$S_{vp} = m^2 142,83$  la superficie lorda dei vani principale ed accessori;

$S_v = m^2 17,40$  la superficie di verande, balconi e similari;

$S_a = m^2 1,50$  la superficie delle pertinenze accessorie (locale tecnico);

Si ha:

• Superficie dei vani principali ed accessori: data dalla superficie lorda dell'immobile,

pari, cioè a  $S_{vp} = m^2 142,80 \cong m^2 143,00$

•• Superficie omogeneizzate delle pertinenze: è data dalla somma dei seguenti contributi

- *Superficie dei balconi e terrazze*, considerata nella misura del 30% fino a m<sup>2</sup> 25, e nella misura del 10% per la quota eccedente; nel caso presente:

$$S_b = S_v \times 25\% = m^2 17,40 \times 25\% = m^2 4,35 \cong m^2 4,00$$

- *Superficie delle pertinenze accessorie*, considerata nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali, del 25% in caso contrario; nel caso presente:

$$S_{pa} = S_a \times 25\% = m^2 1,50 \times 25\% = m^2 0,375 \cong m^2 0$$

In definitiva la **Superficie Commerciale S<sub>C</sub> dell'immobile I)** è:

$$S_{C(I)} = S_{VP} + S_b = m^2 (143,00 + 4,00) = m^2 147,00$$

*Immobile II) – Cantina –*

La superficie commerciale della cantina, considerando (come detto precedentemente) la stessa non pertinenza dell'Immobile I), risulta pari alla sua superficie coperta, arrotondata al m<sup>2</sup> per difetto o per eccesso, come prevede la Normativa, ossia:

$$S_{C(II)} \cong m^2 5,87 = m^2 6,00$$

In conclusione le **Superfici commerciali** degli immobili oggetto del procedimento

esecutivo risultano essere:

*Immobile I – appartamento –*

$$S_{C(I)} = m^2 147,00$$

*Immobile II – cantina –*

$$S_{C(II)} = m^2 6,00$$

## **4. RISPOSTA AI QUESITI**

### **4.1 Quesito 1**

*“provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio”*

La scrivente ha provveduto ad inviare al soggetto esecutato l'informativa per il debitore,

prima di eseguire l'accesso all'immobile per eseguire il sopralluogo.

### **4.2 Quesito 2**

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

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

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

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

*e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”*

L'Atto di precetto e l'Atto di pignoramento immobiliare sono stati correttamente notificati

al soggetto esecutato, **(OMISSIS)**, proprietaria degli immobili oggetto del procedimento esecutivo, ed al marito **(OMISSIS)**, quale terzo interessato, in forza del suo diritto di abitazione.

La scrivente ha provveduto ad acquisire le visure storiche catastali e le planimetrie catastali dell'immobile oggetto del pignoramento, che si allegano alla presente Relazione (*v. Allegato IV*).

Quanto all'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relativi al ventennio antecedente l'atto di pignoramento, è presente in atti la *"Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione storica ipotecaria e catastale"* del 27/09/2024 redatta dal Dott. Alessio Sanna, Notaio in Nuoro. La scrivente ha provveduto a verificare quanto riportato nel citato certificato, appurando la completezza delle risultanze ipocatastali e non rilevando alcuna necessità di rettifica o incremento.

Il sottoscritto CTU ha inoltre allegato alla presente Relazione l'Atto pubblico a rogito Notaio Dott. Edoardo Lecis del 13/05/2021, rep. 5313/4250, portante Donazione accettata, trascritto in data 13/05/2021 R.P. 11268, R.G. 15053 (*v. Allegato VII*).

### **4.3 Quesito 3**

*"descrive, 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.)"*

Gli immobili pignorati sono siti in Comune di Cagliari (CA), con ingresso pedonale al maggiore fabbricato condominiale al civico 6 della Via Monselice e ulteriore ingresso carrabile adiacente. L'appartamento di cui al precedente punto l) del Capitolo 3 si trova al secondo piano

del corpo scala B; l'immobile di cui al precedente punto II) del Capitolo 3 si trova primo piano interrato.

Entrambi gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari alla sezione urbana A, foglio 21, particella 1442, subalterni 3 (l'appartamento) e 143 (la cantina).

Gli immobili sono stati descritti in maniera diffusa e articolata al precedente Capitolo 3, sia per quanto riguarda le loro caratteristiche distributive, impiantistiche, manutentive e strutturali interne ed esterne, sia per quanto concerne la legittimazione edilizia.

I dati catastali ed urbanistici sono stati analizzati al precedente Capitolo 2.2.

#### **4.4 Quesito 4**

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

L'immobile oggetto del procedimento risulta correttamente identificato nel verbale di pignoramento.

#### **4.5 Quesito 5**

*"proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per*

*l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità"*

Al precedente Capitolo 2.2 si sono esplicitati i riferimenti catastali degli immobili oggetto del procedimento esecutivo.

Come visto al precedente Capitolo 3.1, nell'immobile I) è presente il Locale Tecnico di m<sup>2</sup> 1,50 che non risulta rappresentato nella planimetria catastale attuale. Occorre, pertanto, procedere ad una modifica catastale, al fine rettificare tale irregolarità.

Per quanto riguarda l'immobile II), correttamente accatasto per quanto concerne i dati di base (individuazione e categoria) e la rendita fiscale, vale la Nota di cui al precedente Capitolo 3.1 in riferimento agli intestati dell'immobile, laddove dalla visura catastale aggiornata al 11/12/2024 l'immobile stesso risulterebbe tuttora intestato alla Sig.ra [REDACTED] per il diritto di proprietà *per la quota di ½* e al Sig. [REDACTED] per il diritto di abitazione *per ½*, sebbene con il citato Atto di Donazione del 13/05/2021, il Sig. [REDACTED] avesse donato la proprietà della propria quota di ½ dell'immobile medesimo, assicurando in tal modo il diritto di proprietà per l'intero alla Sig.ra [REDACTED] e riservando per sé il mero diritto di abitazione vita sua natural durante.

#### **4.6 Quesito 6**

*"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito*

per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali"

Come riferito al precedente Capitolo 2.3, gli immobili ricadono nella zona omogenea "B confermata", come identificata nel PUC del Comune di Cagliari, ed in particolare nella sottozona "B5", disciplinati dalle disposizioni di cui agli artt. 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Come riportato al precedente Capitolo 3.2, gli immobili oggetto del Procedimento Esecutivo risultano legittimati dalla "Licenza di Costruzione" n. 461/166, prot. 6578 del 23.05.1969 rilasciata all'Impresa Opere Costruzioni Edili Sarde – O.C.E.S. S.r.l., dalle "Varianti relative a qualche diversa distribuzione degli ambienti, rispetto al progetto approvato" prot. 9331 del 24.07.1971, dalla Licenza di Costruzione "550/382, prot. 15463 del 27.10.1976 rilasciata alla Ditta O.C.E.S. S.r.l., e dalla "Comunicazione di inizio lavori di manutenzione interna dell'appartamento sito in Cagliari, Via Monselice n° 6 piano 2°", prot. gen. 16763 del 17.02.2003, prot. 2836 del 28.02.2003 del Comune di Cagliari - Divisione Edilizia Privata.

Dal sopralluogo eseguito si sono riscontrate le difformità rispetto ai progetti legittimati

ampiamente descritte al precedente Capitoli 3.3, nel quale la scrivente ha specificatamente analizzato le singole discordanze, evidenziando la sanabilità delle stesse, in quanto viziate da parziali difformità o anomalie emendabili ricorrendo a comuni procedure di regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale. In tale sede la scrivente ha valutato anche i costi da sostenere, valutandoli complessivamente in € 1.750,00.

Per quanto è stato possibile appurare non risulta essere stato concesso ulteriore certificato di agibilità oltre alla "Autorizzazione ad abitare il fabbricato di nuova costruzione" rilasciata dal Comune di Cagliari in data 01.10.1971, già segnalata al precedente Capitolo 3.2.

Il sottoscritto CTU ha allegato alla presente Relazione copia dell'estratto del P.U.C. del Comune di Cagliari relativo al Piano di Zonizzazione ed estratto delle N.T.A. riguardante la zona omogenea in cui ricadono gli immobili peritati (*v. Allegato VI*), nonché copia della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari relativa ai titoli edilizi citati (*v. Allegato V*).

#### 4.7 Quesito 7

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

I beni pignorati possono essere convenientemente divisi in due lotti distinti, ciascuno costituito da un immobile. Si possono, pertanto, costituire i seguenti lotti di vendita:

Lotto	Immobile	Riferimenti Catastali	Categoria Catastale	Sup. Catastale	Rendita Catastale	Sup. Commerciale
I	I		A/2		€ 1.487,40	m <sup>2</sup> 147,00

	appartamento p.2	Fg. 21 Mapp. 1442 sub. 3		m <sup>2</sup> 149,00 totale		
II	II cantina p.S1	Fg. 21 Mapp. 1442 sub. 143	C/2	m <sup>2</sup> 6,00	€ 43,38	m <sup>2</sup> 6,00

#### 4.8 Quesito 8

*“se l’immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c.. dall’art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 107”*

Come già riferito al precedente Capitolo 2.2, ed attestato dalla *“Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione storica ipotecaria e catastale”* del 27/09/2024 redatta dal Dott.

Alessio Sanna Notaio in Nuoro, gli immobili risultano di proprietà di:

- **(OMISSIS)**, per il Diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **(OMISSIS)**, per il Diritto di abitazione per 1/1;

fatto salvo quanto esplicitato nella Nota di cui al precedente Capitolo 3.1 in riferimento agli intestati dell’*Immobilabile II*), laddove dalla visura catastale aggiornata al 11/12/2024 l’immobile stesso risulterebbe tuttora intestato alla Sig.ra **(OMISSIS)** per solo ½ del diritto di proprietà, sebbene con l’Atto di Donazione del 13/05/2021, il Sig. **(OMISSIS)** avesse donato la propria quota

di 1/2 dell'immobile medesimo, garantendo in tal modo il diritto di proprietà per l'intero alla Sig.ra

(OMISSIS) e riservando per sé il mero diritto di abitazione.

Ciascuno degli immobili oggetto del procedimento esecutivo non può essere, per propria natura, convenientemente frazionato; tuttavia gli stessi possono essere organizzati in

due lotti distinti, ciascuno costituito da un singolo immobile, come dettagliato al precedente

Capitolo 4.7; si procederà, pertanto, alla stima del valore di ciascun immobile separatamente.

#### 4.9 Quesito 9

*“accerti se l'immobile è libero o 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”*

Come già riferito ai Capitoli precedenti, l'immobile risulta di proprietà di:

- (OMISSIS), per il Diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;
  - (OMISSIS), per il Diritto di abitazione per 1/1;
- a seguito di Atto pubblico a rogito Notaio Dott. Edoardo Lecis del 13/05/2021, rep.

5313/4250, portante Donazione accettata, trascritto presso al Conservatoria RR.II. di Cagliari in

data 13/05/2021 R.P. 11268, R.G. 15053.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai suddetti proprietari.

La scrivente ha allegato alla presente Relazione copia del su citato Atto (v. Allegato VII).

#### **4.10 Quesito 10**

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

L'ipotesi prevista dal quesito non attiene all'oggetto della presente perizia tecnica.

#### **4.11 Quesito 11**

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

Non esistono, per quanto è stato possibile appurare, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

#### **4.12 Quesito 12**

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

Il bene pignorato, per quanto è stato possibile appurare, non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il sottoscritto non ha trovato riscontri che possano garantire o meno l'assenza di pesi sugli immobili oggetto del procedimento esecutivo.

#### **4.13 Quesito 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*

Il metodo di stima è stato eseguito mediante comparazione diretta con beni immobiliari appartenenti alla medesima area (comunemente detta "area elementare omogenea") nella quale insistono gli immobili oggetto della stima. Il confronto tra gli immobili insistenti nella medesima area elementare omogenea si realizza, secondo la prassi dell'estimo, in funzione dei parametri di:

- localizzazione nell'ambito urbanistico e disponibilità di accesso a strutture e mezzi pubblici;
- posizione degli immobili (esposizione, luminosità, panoramicità, etc.);
- caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali degli immobili;
- caratteristiche giuridiche degli immobili (presenza o meno di vincoli, servitù, oneri, spese condominiali, etc.)

Le valutazioni sui valori correnti di mercato hanno avuto come fonte di informazione principale le banche dati degli osservatori immobiliari, integrate dalle indicazioni assunte direttamente presso gli operatori del settore immobiliare e presso i principali portali di annunci immobiliari.

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto CTU, nell'area elementare omogenea in cui insistono i beni oggetto della presente perizia, il valore di mercato corrente, in funzione dell'incidenza dei parametri di cui alle righe precedenti, si attesta tra un minimo ed un massimo,

come evidenziato nella tabella seguente:

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo €/m <sup>2</sup>	Valore massimo €/m <sup>2</sup>

Abitazioni civili	Normale	2.000,00	2.700,00
Cantine	Normale	1.100,00	1.500,00

In base alle considerazioni fatte in precedenza lo scrivente ritiene di poter stimare il valore di mercato degli immobili come di seguito indicato:

- l) *Immobile distinto Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, foglio 21, mappale 1442, subalterno 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie totale 149 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 143 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.487,40; indirizzo: Via Monselice 6, piano 2*

Appartamento al secondo piano di un maggiore fabbricato condominiale di otto piani f.t. compreso piano pilotis, ed un piano interrato, dotato di ascensore e cortile circostante, localizzato in zona residenziale tranquilla e ben servita. Superficie commerciale dell'immobile pari a m<sup>2</sup> 147,00. Presenza di difformità di lieve entità rispetto ai Titoli Edilizi, emendabili ricorrendo a procedure di regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastali. Condizioni di infissi e finiture complessivamente buono, stato di conservazione generale dell'appartamento discreto, con necessità di manutenzione relativamente ai paramenti interni delle murature e dei soffitti di alcuni ambienti e dei locali igienici; buona luminosità ed esposizione; impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento in buono stato di manutenzione generale.

In virtù di quanto esposto si ritiene congruo assegnare all'immobile un valore unitario pari a **€/m<sup>2</sup> 2.150,00**, per un valore complessivo di:

$$\text{€/m}^2 2.150,00 \times 147,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 316.050,00$$

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Al valore così determinato devono essere sottratti i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, come valutati al precedente Capitolo 3.3, l'importo dei quali è stato quantificato il € 1.750,00.

Pertanto il **valore finale** dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo risulta essere

$$V_I = € 316.050,00 - € 1.750,00 = € 314.300,00 \text{ (Euro trecentoquattordicimilatrecento).}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE®

II) *Immobile distinto al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, foglio 21, mappale 1442, subalterno 143, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 m<sup>2</sup>, rendita Euro 43,38; indirizzo: Via Monselice 6, interno 33, piano 51.*

Cantina al piano interrato del fabbricato di cui all'immobile precedente. Superficie commerciale dell'immobile pari a m<sup>2</sup> 6,00. Condizioni generali di conservazione modeste, luminosità naturale assente e ventilazione limitata.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In virtù di quanto esposto si ritiene congruo assegnare all'immobile un valore unitario pari a € /m<sup>2</sup> 1.150,00, per un valore finale di:

$$V_{II} = € /m^2 1.150,00 \times 6,00 m^2 = € 6.900,00 \text{ (Euro seimilanovecento)}$$

#### 4.14 Quesito 14

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dai colloqui intercorsi tra il sottoscritto CTU e l'Amministratore del Condominio "Via

Monselice 6", Sig. ██████████ risulta che la Sig.ra (OMISSIS), in qualità di proprietaria degli immobili oggetto della presente Relazione Tecnica, al momento dell'inizio delle operazioni peritali (20.01.2024) era debitrice nei confronti del suddetto Condominio di:

- € 779,51 da bilancio consuntivo per l'esercizio ordinario anno 2024;
- € 245,64 da bilancio preventivo, prima rata, per l'esercizio ordinario dell'anno corrente;
- € 73,46 da bilancio preventivo, prima rata, per consumo gasolio nell'anno corrente.

Le spese deliberate per l'anno corrente a carico del proprietario degli immobili oggetto del procedimento esecutivo, come rilevabili dai bilanci Preventivi forniti alla scrivente dall'Amministratore del Condominio, risultano essere le seguenti:

- € 1.470,64 per l'esercizio ordinario anno corrente, con piano rateale già predisposto a cadenza bimestrale in n. 5 rate di € 245,00 oltre alla prima rata di € 245,64;
- € 658,46 per consumo gasolio nell'anno corrente, con piano rateale già predisposto a cadenza bimestrale in n. 5 rate di € 117,00 oltre alla prima rata di € 73,46.

Infine l'Amministratore del Condominio ha comunicato che durante la prossima Assemblea Condominiale (che, per quanto di conoscenza della scrivente, non risulta al momento attuale convocata) verranno deliberati i lavori, non quantificati, relativi all'acquisizione del

Certificato di Prevenzione Incendi.

La scrivente ha allegato alla presente Relazione copia dei bilanci Consuntivo e Preventivo,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ricevuti tramite mail del 29.01.2025 dall'Amministratore del Condominio (v. Allegato VIII).

#### **4.15 Quesito 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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina"*

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad adempiere a quanto richiesto nel presente quesito, sulla scorta degli elementi a sua conoscenza.

Si riepiloga nella tabella seguente quanto esposto in maniera diffusa ai precedenti capitoli.

Tabella riepilogativa

Via Monselice, 6 – Cagliari (CA)							
<b>Lotto</b>	<b>Immobile</b>	<b>Riferimenti Catastali</b>	<b>Sup. Commerciale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore immobile</b>	<b>Spese</b>	<b>Valore Finale</b>
<b>I</b>	<b>I</b> appartamento p.2	Fg. 21 Mapp. 1442 sub. 3	m <sup>2</sup> 147,00	€ 2.150,00	€ 316.050,00	€ 1.750,00	€ <b>314.300,00</b>
<b>II</b>	<b>II</b> cantina p.S1	Fg. 21 Mapp. 1442 sub. 143	m <sup>2</sup> 6,00	€ 1.150,00	€ 6.900,00	-	€ <b>6.900,00</b>

I valori finali degli immobili oggetto del procedimento esecutivo risultano essere pari a

**Immobile I – appartamento –  $V_I = € 314.300,00$  (Euro trecentoquattordicimilatrecento).**

**Immobile II – cantina –  $V_{II} = € 6.900,00$  (Euro seimilanovecento)**



Ritenendo di aver espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto CTU rassegna la presente

Relazione Tecnica corredata di n. 8 Allegati e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cagliari, 5 febbraio 2025

Il C.T.U. Ing. Susanna Suergiu