

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°220/2025
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE ESECUTORE: **Dott.ssa SILVIA COCCO**

CREDITORE PROCEDENTE:

CREDITORE INTERVENUTO: -

DEBITORI:

C.T.U.:

OGGETTO:

**APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO NEL
COMUNE DI CAGLIARI IN VIA GIOVANNI BATTISTA
TUVERI N°94**

Foglio A/19 – Particella 3616 (ex 62) – Subalterno 39

il C.T.U.

RIEPILOGO DATI E DOCUMENTAZIONE - PROCEDURA E.I. 220/2025

CREDITORI PROCEDENTI:

[REDACTED] in forza di:

- ATTO ESECUTIVO: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – REP. 8072 DEL 19/11/2025 – REG. GEN. 42530 – REG. PART. 32021 – DATA NOTIFICA 19/11/2025 – TRASCRIZIONE DEL 12/12/2025;
- ATTO DI PRECETTO art. 480 c.p.c.: DATA NOTIFICA 07/10/2025 - IMPORTO: € 74.728,70.

CREDITORE INTERVENUTO:

-

DEBITORE:

[REDACTED]

[REDACTED], proprietario per la quota di 1000/1000 dell'immobile oggetto di Esecuzione.

Si specifica che con nomina del 03/11/2021 del Giudice Tutelare [REDACTED], è stato assegnato come Amministratore di Sostegno del debitore a tempo indeterminato [REDACTED], con studio legale in [REDACTED] (si allega copia del decreto di nomina nell'allegato E).

IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE:

Appartamento per civile abitazione sito a Cagliari in Via Giovanni Battista Tuveri n°94, distinto catastalmente al NCEU al Foglio A/19 – Particella 3616 (ex 62) – Subalterno 39.

INDICE

1.	PREMESSA	pag. 5
1.1	BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	pag. 10
1.2	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI E VERBALE DI ACCESSO	pag. 10
2.	RISPOSTE AI QUESITI	pag. 12
2.1	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 2)	pag. 12
2.1.1	Predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	pag. 12
2.1.2	Verifica ed eventuale integrazione della documentazione agli atti	pag. 12
	Documentazione catastale	pag. 12
	Atto di provenienza ultraventennale	pag. 13
	Certificato di stato civile dell'esecutato	pag. 14
2.2	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI DAL PUNTO 3) AL PUNTO 14	pag. 15
2.2.1	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) LOTTO 01 (unico)	pag. 15
A.	Descrizione dell'unità immobiliare	pag. 15
B.	Caratteristiche di localizzazione urbana	pag. 23
C.	Caratteristiche di posizione	pag. 24
D.	Caratteristiche tipologiche	pag. 24
E.	Caratteristiche produttive	pag. 25
2.2.2	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag. 25
2.2.3	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	pag. 26
2.2.4	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE	pag. 26
2.2.5	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'	pag. 26
2.2.6	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI	pag. 32
2.2.7	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI	pag. 32
2.2.8	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE	

L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO pag. 33

2.2.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE
E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE pag. 33

2.2.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI
BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI
DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA' pag. 33

2.2.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO,
DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O
USI CIVICI pag. 33

2.2.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE
COMMERCIALE DELL'IMMOBILE pag. 33

2.2.13 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) – VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE
SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI
NATURA CONDOMINIALE pag. 35

3. CONCLUSIONI pag. 37

ALLEGATI

A. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (visura catastale, planimetria ed estratto di
mappa)

C. ISPEZIONI IPOTECARIE

D. DOCUMENTAZIONE TECNICA (rilievo stato attuale degli immobili, planimetrie
esplicative, titoli abilitativi ed estratti di progetto)

E. CERTIFICATI ESECUTATO, NOMINA A.D.S., VERBALE DI SOPRALLUOGO ED
ATTESTAZIONE CONDOMINIALE

1. PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Silvia Cocco, tramite convocazione depositata in Cancelleria il 24/12/2025 con conseguente accettazione di incarico e giuramento del 07/01/2026, ha conferito al [REDACTED]

[REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra.

Nel conferimento, il Giudice dell'esecuzione informava lo scrivente dell'oggetto dell'incarico e formulava i seguenti quesiti:

- 1) *provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) a) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
b) *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*
c) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
d) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*

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

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no

per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

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

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

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

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

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

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o 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'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di



impossibilità di rispettare il termine concesso.



1.1 BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Lotto 1 (unico) – Appartamento per civile abitazione sito a **Cagliari** in **Via Giovanni Battista Tuveri n°94**, situato al **piano 5°** e distinto catastalmente al NCEU con gli identificativi **Sezione A, Foglio 19, Particella 3616 (ex 62), Subalterno 39, categoria A2, classe 3, consistenza 9 vani**, intestato al debitore [REDACTED] per la quota di **1000/1000**.

1.2 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI E VERBALE DI ACCESSO

Il sottoscritto, una volta entrato in possesso della documentazione relativa al procedimento di Esecuzione Immobiliare 220/2025, ha avviato le operazioni peritali che si sono svolte secondo la seguente sequenza:

- richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Cagliari – Servizio Edilizia Privata in data 08/01/2026 con protocollo n°4144 per il reperimento degli elaborati progettuali e dei titoli abilitativi riguardanti l'immobile oggetto di stima (pratica edilizia n°31163 del 1964); contestuale richiesta di accesso agli atti presso lo sportello Suape con protocollo n°5602/2026 del 09/01/2026. Gli atti edilizi sono stati ottenuti in data 23/01/2026 presso gli uffici di Edilizia Privata del Comune di Cagliari mentre non vi è stato alcun riscontro alla richiesta documentale da parte dello sportello Suape.
- verifiche catastali e ricerca della documentazione depositata presso lo sportello telematico Sister degli Uffici del Catasto di Cagliari (visure catastali, planimetrie, elaborati planimetrici, estratto di mappa) ed altre verifiche sulla documentazione in archivio, ispezioni ipotecarie telematiche e cartacee presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio provinciale di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare).
- comunicazione dell'informativa per il debitore, inviata all'indirizzo di residenza a mezzo di raccomandata A/R con codice n°20007460234-7 in data 14/01/2026;
- richiesta del certificato di residenza e di stato civile dell'esecutato all' Ufficio Anagrafe - Servizi Demografici del Comune di Cagliari, inviata tramite posta elettronica certificata in data 26/01/2026 e sollecitata in data 26/02/2026 anche la protocollo generale del Comune; la richiesta è stata accolta in data 26/02/2026 con protocollo numero 0061577/2026 ed il certificato richiesto è stato inviato in data 02/03/2026;
- comunicazione dell'appuntamento per il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione fissato per il giorno 18/02/2026 alle ore 10:00 previa accordo con l'amministratore di sostegno del sig. [REDACTED]; la comunicazione è stata inviata all'Avv. [REDACTED] mezzo di posta elettronica certificata in data 09/02/2026, ed al referente IVG sig. [REDACTED] via posta elettronica nella stessa data;

- sopralluogo dell'immobile pignorato effettuato regolarmente in data 18/02/2026 alle ore 10:00, in presenza del sig. [REDACTED] del suo amministratore di sostegno [REDACTED] (per la prima fase di sopralluogo) e del referente IVG sig. [REDACTED]. Il sopralluogo si è svolto con la collaborazione e disponibilità dei presenti. In occasione del sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile (vedasi allegati D e A) e sono state analizzate le sue condizioni, verificandone le dimensioni, le eventuali difformità, le caratteristiche tipologiche e le dotazioni impiantistiche. Le operazioni di rilievo dell'immobile si sono concluse alle ore 11:30. Si allegano le comunicazioni della data di sopralluogo e del relativo verbale di sopralluogo, inviate [REDACTED] ed al referente IVG [REDACTED], riportati nell'allegato E alla perizia.
- richiesta all'amministratore del condominio ([REDACTED]) della situazione contabile del debitore relativamente ai pagamenti degli oneri condominiali (quote condominiali, eventuali spese di manutenzione straordinaria deliberate o previste, eventuali liti in corso), al fine di riportare nella perizia tecnica le eventuali spese insolute da parte del sig. [REDACTED]. La richiesta è stata inoltrata in data 26/02/2026 e si ha avuto riscontro documentale in data 03/03/2026.

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 2)

2.1.1 Predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dall'analisi delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, relative all'oggetto della presente perizia, è risultato quanto segue, riportato in ordine cronologico ed aggiornato alla data del 03/03/2026:

– **ISCRIZIONE CONTRO** del 31/08/2012 - reg. particolare 2612 – reg. generale 23785

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] – repertorio 40268/21979 del 29/08/2012

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED].

Ipoteca gravante sull'immobile identificato catastalmente alla Sezione A, Foglio 19, Particella 62, Subalterno 39.

– **TRASCRIZIONE CONTRO** del 12/12/2025 - reg. particolare 32021 – reg. generale 42530

Autorità emittente: TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI – repertorio 8072 del 19/11/2025

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED].

Pignoramento gravante sull'immobile identificato catastalmente alla Sezione A, Foglio 19, Particella 62, Subalterno 39.

Si allega copia di ogni singola ispezione (di cui all'allegato C). Le ispezioni ipotecarie rilevate sono coerenti con quanto riportato nel certificato notarile allegato alla documentazione dell'esecuzione in oggetto, depositato dal Notaio [REDACTED] in data 17/12/2025.

2.1.2 Verifica ed eventuale integrazione della documentazione agli atti

Documentazione catastale

La documentazione catastale agli atti risultava incompleta, per cui si è provveduto ad acquisire le relative visure aggiornate e la planimetria catastale dell'immobile pignorato.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta individuato catastalmente al NCEU con i dati riportati negli atti, ovvero gli identificativi Sezione A, Foglio 19, Particella 62 (attuale 3616), Subalterno 39, a meno di variazioni planimetriche e difformità esistenti non rilevate negli atti dell'Esecuzione.

Si evidenzia che l'identificativo della particella è variato da "62" a "3616" a seguito di "*Variazione del 12/05/2015 - Pratica n. CA0094328 in atti dal 12/05/2015 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39035.1/2015)*".

Si allegano le visure, la planimetria catastale e l'estratto di mappa relativi all'immobile pignorato (vedasi allegato B). Non è presente l'elaborato planimetrico generale del piano quinto.

Atto di provenienza ultraventennale

L'atto di provenienza ultraventennale presente negli atti, redatto dal Notaio Dott. Enrico Ricetto, **risulta correttamente aggiornato** sino al 12/12/2025, come riportato nel certificato notarile depositato in data 17/12/2025. Le ricerche effettuate non hanno individuato ulteriori e/o successivi provvedimenti relativi all'immobile oggetto di esecuzione, **sino alla data del 03/03/2026**. Il fabbricato è pervenuto alla parte debitrice attraverso gli atti dei quali si riportano di seguito gli estremi e copia delle trascrizioni (di cui all'allegato C), per cui **risulta verificata la sussistenza della continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio**.

Provenienza per [REDACTED]:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/11/2006 - reg. particolare 30395 – reg. generale 45666

Notaio [REDACTED] – repertorio 33250/16720 del 12/10/2006

Atto tra vivi – donazione accettata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

Si precisa che nella sezione D della nota di trascrizione vengono riportate le seguenti informazioni:

“La donazione comprende tutte le accessioni e le pertinenze degli immobili donati, eventuali servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni nulla escluso, ne' eccettuato. Gli immobili in oggetto vengono donati sotto il regime giuridico del condominio ai sensi degli artt.1117 e segg. del Codice Civile, con i limiti e con l'ampiezza di cui ai titoli di provenienza citati nel titolo. In particolare si precisa che agli immobili facenti parte del fabbricato sito alla via Tuveri 84, oggetto di donazioni in favore del signor [REDACTED] competono i proporzionali diritti di comproprietà sul locale ad uso portineria censito nel catasto fabbricati alla sez. A foglio 19 mappale 62 sub. 27; a tal fine si richiama il regolamento di condominio depositato presso il Dr. Francesco Vacca già Notaio in Cagliari, con verbale in data 25 Marzo 1966, registrato a Cagliari il 29 Marzo 1966 al n. 3994, pubblicato presso la conservatoria dei rr.ii. di Cagliari in data 30 Marzo 1966 ai nn. 5135/4345, che deve intendersi qui integralmente riportato e che la parte donataria si impegna ad osservare per sé e per i propri aventi causa”.

Provenienza per [REDACTED]:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/07/1966 - reg. particolare 10052 – reg. generale 11820

Notaio VACCA FRANCESCO – repertorio 17437/8681 del 07/07/1966

Atto tra vivi – compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Il titolo e la nota di trascrizione, disponibili in formato cartaceo, sono stati richiesti e forniti in formato digitale a seguito di richiesta agli uffici dell'Agenzie delle Entrate di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Certificato di stato civile dell'esecutato

Dall'analisi della documentazione agli atti, **non risultavano depositati i certificati di stato civile e di residenza dell'esecutato da parte del creditore**; si è proceduto quindi alla loro acquisizione, presso l'Ufficio Anagrafe – Servizi demografici del Comune di Cagliari.

Si riassumono i dati estratti dai certificati (allegato E):

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2.2 RISPOSTE AI QUESITI DI CUI DAL PUNTO 3) AL PUNTO 14)

2.2.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) - LOTTO 01 (unico) – Appartamento per civile abitazione sito a Cagliari in Via Giovanni Battista Tuveri n°94, situato al piano 5° e distinto catastalmente al NCEU con gli identificativi Sezione A, Foglio 19, Particella 3616 (ex 62), Subalterno 39, categoria A2, classe 3.

A. Descrizione dell'unità immobiliare

L'immobile oggetto di stima è un appartamento sito al quinto piano di un ampio edificio condominiale costituito da piano terra e sette piani alti che si sviluppa con affaccio principale sulla via Tuveri e prosegue ad angolo con la via Puccini. Il piano terra del fabbricato multipiano è destinato principalmente a locali di tipo commerciale ed accoglie gli ingressi ai due vani scala condominiali che distribuiscono i vari piani alti, con accessi dai civici 84 (ingresso scala A) e 94 (ingresso scala B) della via Tuveri; il primo piano è destinato principalmente ad uffici, mentre i restanti piani alti sono destinati ad abitazioni.

L'accesso alla scala B che conduce all'immobile è posto in corrispondenza della via Giovanni Battista Tuveri al civico n°94; l'atrio ha una conformazione ampia ed è presente una portineria, attualmente dismessa. Tramite scala condominiale o ascensore si accede dunque al quinto piano del fabbricato e, sulla destra (salendo dalla scala), è presente il doppio accesso all'unità immobiliare oggetto di perizia, identificato catastalmente al Foglio 19, Particella 3616 (ex 62), Subalterno 39.

L'unità immobiliare è sostanzialmente un ampio pentavano con doppio affaccio sulla via Tuveri (esposizione a Sud/Est) e sul cortile condominiale adibito a parcheggi (esposizione a Nord/Ovest); sul lato destro è in aderenza con il vano scala condominiale ed altra unità immobiliare (accessibile con doppio ingresso dallo stesso pianerottolo ed identificata con il subalterno 38), sul lato sinistro è in aderenza con altra unità immobiliare accessibile dalla scala A.

Dalla documentazione reperita tramite accesso agli atti, la realizzazione del fabbricato è stata eseguita dal 1964 al 1965 a seguito di rilascio di Licenza di Costruzione n°1260 (V.Reg. n°353) del 20/10/1964 alla [REDACTED] e successive varianti.

Rispetto alla configurazione dell'immobile riportata nel progetto approvato, ovvero la variante alla Licenza 1260/353 del 1964 (depositata con protocollo n°975 del 29/01/1966 ed approvata con protocollo n°1079 del 02/02/1966) successivamente modificata come rappresentato nella planimetria aggiornata ed allegata all'Agibilità con protocollo n°503 del 15/02/1966, lo stato attuale presenta alcune modifiche distributive interne realizzate successivamente all'epoca di costruzione e per le quali non è stata reperita alcuna pratica o comunicazione in fase di accesso agli atti. Le difformità rilevate verranno trattate successivamente nel paragrafo 2.2.5.

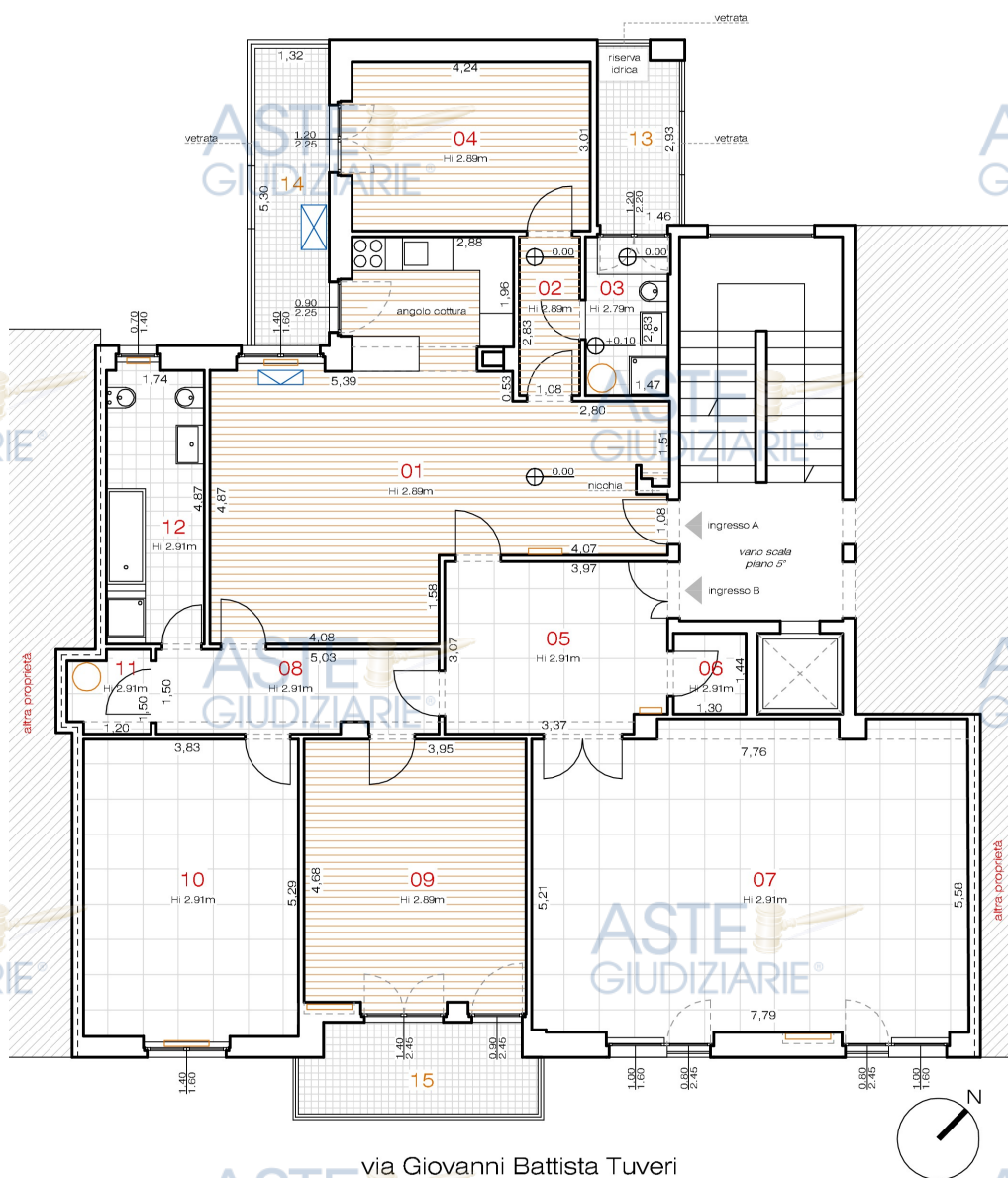
Da un'analisi visiva e dalle informazioni reperite nella documentazione tecnica di progetto, la

struttura portante del fabbricato è in cemento armato, con muratura esterna di tamponamento a doppia parete con interposta camera d'aria, solai del tipo latero-cementizio e tramezzi interni in mattoni forati. Le finiture esterne del fabbricato sono state realizzate con porzioni rivestite in piastrelle di cotto, klinker ed altre superfici trattate ad intonaco per esterni con tinteggiatura chiara; gli infissi sono in legno colore bianco e vetro singolo, gli avvolgibili anch'essi in legno di colore naturale. Per quanto riguarda le finiture interne dell'appartamento si rileva un trattamento di pareti e soffitti ad intonaco fine; i pavimenti sono di vario tipo a seconda dell'ambiente, ovvero parquet, marmo e piastrelle in ceramica (bagni e verande). I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche, si rileva la presenza di un unico climatizzatore aria-aria posizionato nel soggiorno dell'abitazione; i caloriferi presenti non sono utilizzabili poiché la caldaia condominiale a gasolio è stata disattivata e andrà prossimamente dismessa. La produzione di acqua calda sanitaria è svolta da due caldaie-acqua elettriche.

In generale è riconoscibile una buona qualità originaria dell'immobile sia per le dimensioni che per la tipologia di finiture; al contempo è riscontrabile la necessità di interventi di tipo manutentivo al fine di risolvere alcune problematiche dettate dalla trascuratezza, specie in alcuni ambienti dell'appartamento e perlopiù riguardanti una scarsa manutenzione degli infissi, distacchi di pitture ed intonaci e presenza di infiltrazioni.

Si descrivono di seguito gli ambienti che compongono l'unità immobiliare, schematizzati nella seguente planimetria elaborata successivamente al rilievo dimensionale.

lato cortile interno



via Giovanni Battista Tuvèri

SUPERFICI NETTE INTERNE

01_soggiorno/ang. cottura:	mq 38.22
02_disimpegno 1:	mq 3.06
03_bagno di servizio:	mq 4.19
04_camera da letto 1:	mq 12.76
05_ingresso:	mq 11.98
06_ripostiglio 1:	mq 1.87
07_salone:	mq 42.37
08_disimpegno 2:	mq 7.44
09_studio:	mq 18.49
10_camera da letto 2:	mq 20.26
11_ripostiglio 2:	mq 2.03
12_bagno:	mq 8.47

SUPERFICI NETTE VERANDE E BALCONI

13_veranda 1 (chiusa):	mq 4.53
14_veranda 2 (chiusa):	mq 7.00
15_balcone:	mq 6.53

-  unità esterna climatizzazione
-  unità interna climatizzazione (split)
-  termosifone
-  scaldia-acqua elettrico

-  pavimento in parquet
-  pavimento in marmo
-  pavimento in ceramica (interna)
-  pavimento in ceramica (esterno)

- 01_SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA - superficie rilevata 38.22mq - altezza rilevata: 2.89m: l'ambiente è accessibile da uno dei due ingressi all'abitazione ed è costituito da un soggiorno (salotto con zona pranzo) e da un piccolo angolo cottura separato dal resto della stanza tramite un tavolo a penisola. L'ambiente non risulta particolarmente luminoso, pur essendo presenti una finestra ed una porta-finestra entrambe però con affaccio sulla veranda chiusa 14 ed il rapporto aero-illuminante RAI non è sufficiente; si precisa che la sua conformazione è derivata da modifiche distributive che hanno variato la superficie e conformazione degli ambienti originari (vedasi elaborato grafico nell'allegato D).

Le finiture e dotazioni impiantistiche presenti sono le seguenti:

- pavimento in parquet a finitura "doussiè" con posa dei listelli a 45°, battiscopa in legno colore naturale;
- murature e soffitti con finitura ad intonaco fine e pittura colore bianco;
- rivestimento ceramico delle pareti della cucina, formato 10x10cm, colore bianco lucido;
- infissi esterni in legno colore bianco e vetro singolo, avvolgibili anch'essi in legno di colore naturale;
- portoncino blindato con pannello in legno, porte interne in legno essenza "noce", pannello porta del tipo bugnato;
- terminale split per la climatizzazione (marca "Irsap" – modello WS I018C02/E); sono presenti due termosifoni (non funzionanti poiché la caldaia condominiale a gasolio è stata disattivata).

Per quanto riguarda lo stato manutentivo si riporta:

- esfoliazione/sfarinamento della pittura in alcuni punti del soffitto (salone e angolo cottura) e dei muri;
- stato manutentivo e funzionale insufficiente delle tapparelle avvolgibili, vetro della portafinestra nell'angolo cottura da sostituire.

- 02_DISIMPEGNO 1 - superficie rilevata 3.06mq - altezza rilevata: 2.89m: collega il soggiorno con il bagno di servizio e la camera da letto 04. Il disimpegno è stato ricavato dalla parzializzazione della cucina originaria a seguito dei lavori di redistribuzione degli spazi interni.

Le finiture dell'ambiente (pavimento, finiture superficiali e porte) sono le medesime precedentemente indicate.

Per quanto riguarda lo stato manutentivo si riporta:

- esfoliazione e/o sfarinamento della pittura in zone molto ristrette del soffitto (in corrispondenza del muro del servizio).

- 03_BAGNO DI SERVIZIO - superficie rilevata 4.19mq - altezza rilevata: 2.79m: il servizio è accessibile dal precedente disimpegno e si affaccia sulla veranda 13 (chiusa con infissi); anch'esso è stato ricavato dalla parzializzazione della cucina originaria a seguito dei lavori di ridistribuzione degli spazi interni. La quota del pavimento è a +10cm rispetto al disimpegno, probabilmente per agevolare la posa dell'impiantistica idrica (adduzione e scarico dei sanitari) ed un migliore funzionamento degli scarichi.

Le finiture e dotazioni impiantistiche presenti sono le seguenti:

- pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche formato 20x20cm colore bianco;
- porzione di murature e soffitti con finitura ad intonaco fine e pittura colore bianco;
- infisso esterno (portafinestra) in legno colore bianco e vetro singolo, avvolgibili anch'essi in legno di colore naturale;
- porta interna in legno essenza "noce", pannello porta del tipo bugnato;
- dotato di wc, lavatoio a vaschetta, doccia;
- scaldacqua elettrico marca "Ariston" – modello "PRO R80 V73" (accumulo da 80 litri).

Per quanto riguarda lo stato manutentivo si riporta:

- esfoliazione e/o sfarinamento della pittura e distacchi di finitura ad intonaco nella zona del soffitto sopra la cassetta esterna di scarico del wc.

- 04_CAMERA DA LETTO 1 - superficie rilevata 12.76mq - altezza rilevata: 2.89m: l'ambiente è di forma regolare ed è comunicante tramite portafinestra con la veranda 14 (chiusa con infissi). L'accesso alla stanza avviene dal disimpegno con una porta posizionata diversamente rispetto allo stato originario.

Le finiture e dotazioni impiantistiche presenti sono le seguenti:

- pavimento in parquet a finitura "rovere" con posa dei listelli a correre, battiscopa in legno colore naturale;
- murature e soffitti con finitura ad intonaco fine e pittura colore bianco;
- infisso esterno (portafinestra) in legno colore bianco e vetro singolo, avvolgibili anch'essi in legno di colore naturale;
- porta interna in legno essenza "noce", pannello porta del tipo bugnato;
- è presente un termosifone (non funzionante poiché la caldaia condominiale a gasolio è stata disattivata).

Per quanto riguarda lo stato manutentivo si riporta:

- esfoliazione e/o sfarinamento della pittura in un'ampia zona del soffitto (per probabile infiltrazione dal piano superiore avvenuta in passato).

- 05_INGRESSO - superficie rilevata 11.98mq - altezza rilevata: 2.91m: nella configurazione originaria dell'abitazione ricopriva il ruolo di ingresso principale o "di rappresentanza" all'immobile, viste le ampie dimensioni e l'immediata vicinanza con il salone; attualmente sembra poco utilizzato dal proprietario, preferendo l'accesso diretto al soggiorno/angolo cottura descritto in precedenza. L'ingresso comunica direttamente con il grande salone, con l'attuale soggiorno/cucina, con un piccolo ripostiglio e con il disimpegno che distribuisce la zona notte.

Le finiture e dotazioni impiantistiche presenti sono le seguenti:

- pavimento in marmo naturale colore scuro (tipo rosso levante) con venature bianche, battiscopa della stessa tipologia;
- murature e soffitti con finitura ad intonaco fine e pittura colore bianco;
- portoncino blindato con pannello in legno, porte interne in legno essenza "noce", pannello porta del tipo bugnato, alcune con parti vetrate;
- è presente un termosifone (non funzionante poiché la caldaia condominiale a gasolio è stata disattivata).

Le condizioni manutentive sono buone, l'ambiente appare poco utilizzato.

- 06_RIPOSTIGLIO 1 - superficie rilevata 1.87mq - altezza rilevata: 2.91m: il piccolo ripostiglio è accessibile dall'ingresso. La profondità rilevata sembrerebbe superiore a quella indicata in progetto (indicativamente 25cm in più, la planimetria di progetto non è quotata). Le finiture superficiali sono le medesime dell'ingresso.

- 07_SALONE - superficie rilevata 42.37mq - altezza rilevata: 2.91m: il salone si presenta di forma regolare, con ampie dimensioni ed un'ottima luminosità dettata dalla presenza di due aperture costituite ciascuna da una finestra più una porta finestra affiancata, prospicienti la via Tuveri. L'accesso dall'ingresso è caratterizzato da una porta doppia parzialmente vetrata.

Le finiture e dotazioni impiantistiche presenti sono le seguenti:

- pavimento in marmo naturale colore scuro (tipo rosso levante) con venature bianche, battiscopa della stessa tipologia;
- murature e soffitti con finitura ad intonaco fine e pittura colore bianco;
- porta interna doppia in legno essenza "noce", pannello porta del tipo bugnato con parti vetrate;
- è presente un termosifone (non funzionante poiché la caldaia condominiale a gasolio è stata disattivata).

Le condizioni manutentive sono buone, l'ambiente appare poco utilizzato, ma gli infissi necessitano di manutenzione (funzionale ed estetica).

- 08_DISIMPEGNO 2 - superficie rilevata 7.44mq - altezza rilevata: 2.91m: è l'andito che distribuisce la zona notte dell'appartamento

Le finiture dell'ambiente (pavimento, finiture superficiali e porte) sono le medesime del precedente ambiente, a differenza della colorazione del marmo che presenta una colorazione rosa.

Le condizioni manutentive sono buone.

- 09_STUDIO - superficie rilevata 18.49mq - altezza rilevata: 2.89m: : come il salone, si presenta di forma regolare, con buone dimensioni ed un'ottima luminosità dettata dalla presenza di due portefinestre prospicienti la via Tuveri e dalle quali si accede al balcone 15.

Le finiture e dotazioni impiantistiche presenti sono le seguenti:

- pavimento in parquet a finitura "rovere" con posa dei listelli a "spina di pesce italiana", battiscopa in legno colore naturale, posato in sovrapposizione al marmo originario;
- murature e soffitti con finitura ad intonaco fine e pittura colore bianco;
- porta interna in legno essenza "noce", pannello porta del tipo bugnato;
- è presente un termosifone (non funzionante poiché la caldaia condominiale a gasolio è stata disattivata).

Le condizioni manutentive sono buone, ma gli infissi necessitano di manutenzione (funzionale ed estetica).

- 10_CAMERA DA LETTO 2 - superficie rilevata 20.26mq - altezza rilevata: 2.91m: la camera matrimoniale è di forma regolare con ampie dimensioni; pur avendo una buona esposizione e prospicienza sulla via Tuveri, la luminosità è sufficiente ma il rapporto aero-illuminante RAI tra superficie finestrata e area della stanza non è sufficiente. Le finiture e dotazioni impiantistiche presenti sono le seguenti:

- pavimento in marmo naturale colore rosa, battiscopa della stessa tipologia;
- murature e soffitti con finitura ad intonaco fine e pittura colore bianco;
- porta interna in legno essenza "noce", pannello porta del tipo bugnato con parti vetrate;
- è presente un termosifone (non funzionante poiché la caldaia condominiale a gasolio è stata disattivata).

Le condizioni manutentive sono buone, l'ambiente appare utilizzato ma poco curato, l'infisso sembrerebbe necessitare di manutenzione (funzionale ed estetica).

- 11_RIPOSTIGLIO 2 - superficie rilevata 2.03mq - altezza rilevata: 2.91m: il ripostiglio è accessibile dal disimpegno e vi è alloggiato lo scalda-acqua elettrico a servizio del bagno adiacente (marca "Ferroli" – serie "Calypso" modello "80 VE" - accumulo da 80 litri). Le finiture

superficiali sono le medesime del disimpegno 2.

- 12_BAGNO - superficie rilevata 8.47mq - altezza rilevata: 2.91m: il bagno principale, di ampie dimensioni, è accessibile dal precedente disimpegno 2 e si affaccia sul retro del fabbricato (lato cortile interno) tramite una finestra.

Le finiture e dotazioni impiantistiche presenti sono le seguenti:

- pavimento in piastrelle ceramiche formato 30x30cm colore grigio con venature bianche, posate a 45°;
- rivestimento in piastrelle ceramiche formato circa 38x25cm colore bianco, fascia superiore colore grigio/azzurro e fascia decorativa in listelli colore grigio;
- porzione di murature e soffitti con finitura ad intonaco fine e pittura colore bianco;
- infisso esterno (finestra) in legno colore bianco e vetro singolo, avvolgibili anch'essi in legno di colore naturale;
- porta interna in legno essenza "noce", pannello porta del tipo bugnato;
- dotato di wc, bidet, lavandino, doccia in nicchia e vasca da bagno;
- è presente un termosifone (non funzionante poiché la caldaia condominiale a gasolio è stata disattivata).

Per quanto riguarda lo stato manutentivo si riporta:

- esfoliazione e/o sfarinamento della pittura in una piccola zona del soffitto sopra il lavabo.

Per quanto riguarda le pertinenze esterne (verande e balconi):

- 13_VERANDA 1 (CHIUSA) - superficie rilevata 4.53mq: la veranda si affaccia sul retro del fabbricato (lato cortile interno) risulta chiusa con infissi in alluminio (telaio colore bianco) e comunica con il bagno di servizio 03. Si specifica che non sono stati rinvenuti titoli abilitativi o sanatorie relativi alla chiusura della veranda; si evidenzia le due verande sul retro in quasi tutti i piani del fabbricato sono state chiuse con infissi.

Nella veranda è situato un serbatoio per riserva idrica e le adduzioni generali di acqua e gas.

Per quanto riguarda lo stato manutentivo si riporta:

- distacchi di finitura ad intonaco sia in una zona del soffitto (bordo esterno adiacente all'attacco della vetrata) che negli attacchi tra parapetto e muri laterali.

- 14_VERANDA 2 (CHIUSA) - superficie rilevata 7.00mq: la veranda si affaccia sul retro del fabbricato (lato cortile interno) risulta chiusa con infissi in alluminio (telaio colore bianco) e comunica con l'angolo cottura e la camera da letto 01 tramite portefinestre; anche in questo caso

si specifica che non sono stati rinvenuti titoli abilitativi o sanatorie relativi alla chiusura della veranda; si evidenzia che le due verande sul retro in quasi tutti i piani del fabbricato sono state chiuse con infissi.

Nella veranda è situata l'unità esterna del climatizzatore (marca "Irsap" – modello WSE018C02/E), la cui unità interna è posizionata nel soggiorno.

Per quanto riguarda lo stato manutentivo si riporta:

- distacchi evidenti di finitura ad intonaco e pittura sia in una zona del soffitto (bordo esterno adiacente all'attacco della vetrata) che negli attacchi tra parapetto e muri laterali, con segni di muffa da infiltrazione.

- 15_BALCONE - superficie rilevata 6.53mq: il balcone è in affaccio sulla via Tuveri, consentendo un'ottima visuale libera verso Monte Urpinu per via dell'altezza del piano e della prospicienza verso fabbricati di altezza inferiore. E' accessibile esclusivamente dallo studio 09 tramite due portefinestre.

Per quanto riguarda lo stato manutentivo si riporta:

- esfoliazione e/o sfarinamento della pittura in diversi punti del solaio.

Eventuali difformità rilevate tra lo stato di fatto e quello assentito nei titoli abilitativi verranno trattate nel paragrafo 2.2.5 al fine di restituire una descrizione più precisa della situazione, le possibili soluzioni tecniche di regolarizzazione e l'incidenza presunta sul valore di mercato dell'immobile.

Al fine della corretta valutazione, vengono di seguito approfondite alcune caratteristiche dell'immobile, influenti sui parametri di stima.

B. Caratteristiche di localizzazione urbana

L'immobile in esecuzione è localizzato nella Via Tuveri, una delle strade principali del quartiere Monte Urpinu/San Benedetto a Cagliari, situata in una posizione strategica che collega il centro cittadino con una delle aree residenziali più rinomate della città; la via infatti si estende da Piazza Repubblica fino a Via Scano e si trova al confine tra quartiere di San Benedetto e l'area signorile di Monte Urpinu, una zona molto ricercata per via della presenza di servizi e la vicinanza a zone verdi come il Parco di Monte Urpinu.

La zona è eccellentemente servita dai mezzi pubblici della rete CTM e metropolitana leggera: infatti a pochi passi, in Piazza Repubblica, si trova la stazione della metropolitana leggera gestita dall'ARST, che collega il centro con Monserrato e il Policlinico e sono facilmente accessibili numerose linee urbane del CTM che transitano nelle immediate vicinanze (come le linee 1, 6, 10 e 30/31), permettendo di raggiungere rapidamente il porto, la stazione FS di Piazza Matteotti e la

spiaggia del Poetto. Dal punto di vista pedonale la via è pianeggiante nella prima parte e facilmente percorribile a piedi verso il centro storico.

La via Tuveri è caratterizzata da una forte presenza di attività di servizio pubblico, attività commerciali, professionali e immobiliari, alternate a esercizi di vicinato; inoltre data la vicinanza a via Dante e via Paoli, la zona gode di un'offerta commerciale vastissima che include bar, farmacie, supermercati e negozi di abbigliamento a pochi minuti di cammino.

Un'altra caratteristica della zona è l'immediata vicinanza al Palazzo di Giustizia, che è senz'altro uno dei tratti distintivi di Via Tuveri, influenzandone profondamente il profilo professionale e la vivibilità: la presenza di questo polo istituzionale ha reso Via Tuveri una delle strade a più alta densità di studi legali e notarili della città ed inoltre la via pullula di centri stampa, agenzie di servizi telematici e bar/tavole calde che servono quotidianamente avvocati, magistrati e utenti del tribunale. Per contro, data l'affluenza verso il tribunale, la zona può risultare trafficata e carente di parcheggi durante le ore mattutine.

C. Caratteristiche di posizione

L'appartamento si trova al quinto piano del palazzo, con prospetto principale lungo la via Tuveri, con esposizione degli ambienti salone, studio e camera da letto matrimoniale verso Monte Urpinu; dalle aperture e dal balcone dello studio si può godere di una delle viste più ricercate della zona, caratterizzata da un mix di verde naturale e da aperture panoramiche sulla città: essendo la collina di Monte Urpinu situata proprio di fronte alla Via Tuveri, la vista dominante sarà quella del suo polmone verde. Inoltre al quinto piano si sovrastano gran parte dei palazzi circostanti, permettendo di avere un'ottima profondità di visuale e di luminosità, vista l'esposizione verso Sud/Est, che garantisce un'ottima luminosità naturale specialmente nelle prime ore del mattino e durante il pomeriggio. Inoltre il vantaggio di essere posizionato ad un'altezza superiore rispetto ai piani bassi è anche quello di un maggiore distacco dal rumore stradale della via, particolarmente trafficata nei pressi del tribunale, e di una privacy superiore poiché non si hanno edifici fronteggianti alla stessa altezza o che ostruiscono la luce.

Per quanto riguarda gli ambienti posti sul retro del fabbricato, la visuale è comunque profonda ma il contesto urbano è meno apprezzabile e la luminosità inferiore per via dell'esposizione a Nord/Ovest.

D. Caratteristiche tipologiche

Le caratteristiche di finitura e le dotazioni impiantistiche sono state precedentemente descritte per ogni singolo ambiente dell'abitazione. Si può riassumere che la qualità originaria dell'appartamento e delle modifiche apportate denotino una buona qualità generale dell'immobile, sia per le dimensioni che per la tipologia di finiture; al contempo è riscontrabile la necessità di interventi di tipo manutentivo al fine di risolvere alcune problematiche dettate dalla trascuratezza,

specie in alcuni ambienti dell'appartamento, perlopiù riguardanti una scarsa manutenzione degli infissi, distacchi di pitture ed intonaci e presenza di infiltrazioni. Si sottolinea inoltre che per la tipologia di abitazione è rilevata la disattivazione del sistema di riscaldamento centralizzato del condominio (non funzionante poiché la caldaia condominiale a gasolio è stata disattivata), è da ritenersi insufficiente la dotazione di un solo climatizzatore in tutto l'appartamento.

E. Caratteristiche produttive

Tali caratteristiche riguardano due aspetti economici dell'investimento edilizio: la possibilità di dilazione dei pagamenti (in virtù della presenza dei mutui edilizi) e la suscettibilità di trasformazioni o cambiamenti di destinazione dell'edificio; a tal riguardo non sono riscontrabili considerazioni particolari per l'immobile oggetto della perizia.

2.2.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, in base alle superfici utili dedotte dalle planimetrie di rilievo, è risultato un valore di **200 mq**:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI - LOTTO 01 (unico) - F 19, M 3616 (ex 62), S 39				
ambienti interni (piano 5°)		sup. nette (mq)	fatt. s.comm.	sup. comm. (mq)
01	SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA	38,22	100%	38,22
02	DISIMPEGNO 1	3,06	100%	3,06
03	BAGNO DI SERVIZIO	4,19	100%	4,19
04	CAMERA DA LETTO 1	12,76	100%	12,76
05	INGRESSO	11,98	100%	11,98
06	RIPOSTIGLIO 1	1,87	100%	1,87
07	SALONE	42,37	100%	42,37
08	DISIMPEGNO 2	7,44	100%	7,44
09	STUDIO	18,49	100%	18,49
10	CAMERA DA LETTO 2	20,26	100%	20,26
11	RIPOSTIGLIO 2	2,03	100%	2,03
12	BAGNO	8,47	100%	8,47
		171,14		171,14
pertinenze esterne - verande e balconi (piano 5°)		sup. nette (mq)	fatt. s.comm.	sup. comm. (mq)
13	VERANDA 1 (CHIUSA)	4,53	30%	1,36
14	VERANDA 2 (CHIUSA)	7,00	30%	2,10
15	BALCONE	6,53	30%	1,96
		18,06		5,42
murature (piano 5°)		sup. nette (mq)	fatt. s.comm.	sup. comm. (mq)
A	MURI INTERNI	6,18	100%	6,18
B	MURI ESTERNI	17,68	100%	17,68
		23,86		23,86
totale		213,06		200,42
arrotondamento superficie commerciale totale (mq)				200

2.2.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente l'indirizzo dell'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto ed uffici comunali) e di sopralluogo.

2.2.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di esecuzione risulta individuato catastalmente al NCEU con i dati riportati negli atti, ovvero gli identificativi Sezione A, Foglio 19, Particella 62 (attuale 3616), Subalterno 39, categoria A2, classe 3, a meno di variazioni planimetriche e difformità esistenti non rilevate negli atti dell'Esecuzione.

Si evidenzia che l'identificativo della particella è variato da "62" a "3616" a seguito di "*Variazione del 12/05/2015 - Pratica n. CA0094328 in atti dal 12/05/2015 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39035.1/2015)*".

La planimetria catastale riporta la configurazione assentita a seguito di rilascio di Licenza di Costruzione n°1260 (V.Reg. n°353) del 20/10/1964, ma rispetto al progetto approvato, lo stato attuale presenta alcune differenze distributive interne realizzate successivamente all'epoca di costruzione e per le quali non è stata reperita alcuna pratica o comunicazione in fase di accesso agli atti; perciò in seguito alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile ed autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione sarà necessario l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA al fine di restituire l'esatta conformazione e consistenza dell'unità immobiliare in oggetto.

Le difformità rilevate verranno trattate nel paragrafo successivo.

2.2.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIAE AGIBILITA'

Secondo la classificazione del Piano Urbanistico del Comune di Cagliari, l'immobile ricade in zona B (ovvero "*le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A*") – sottozona B2R2. Per cui la destinazione abitativa attuale risulta conforme a quella prevista dagli strumenti urbanistici.

Per l'immobile in oggetto, ai fini delle verifiche sulla conformità urbanistica, sono presenti i seguenti titoli edilizi reperiti tramite accesso agli atti:

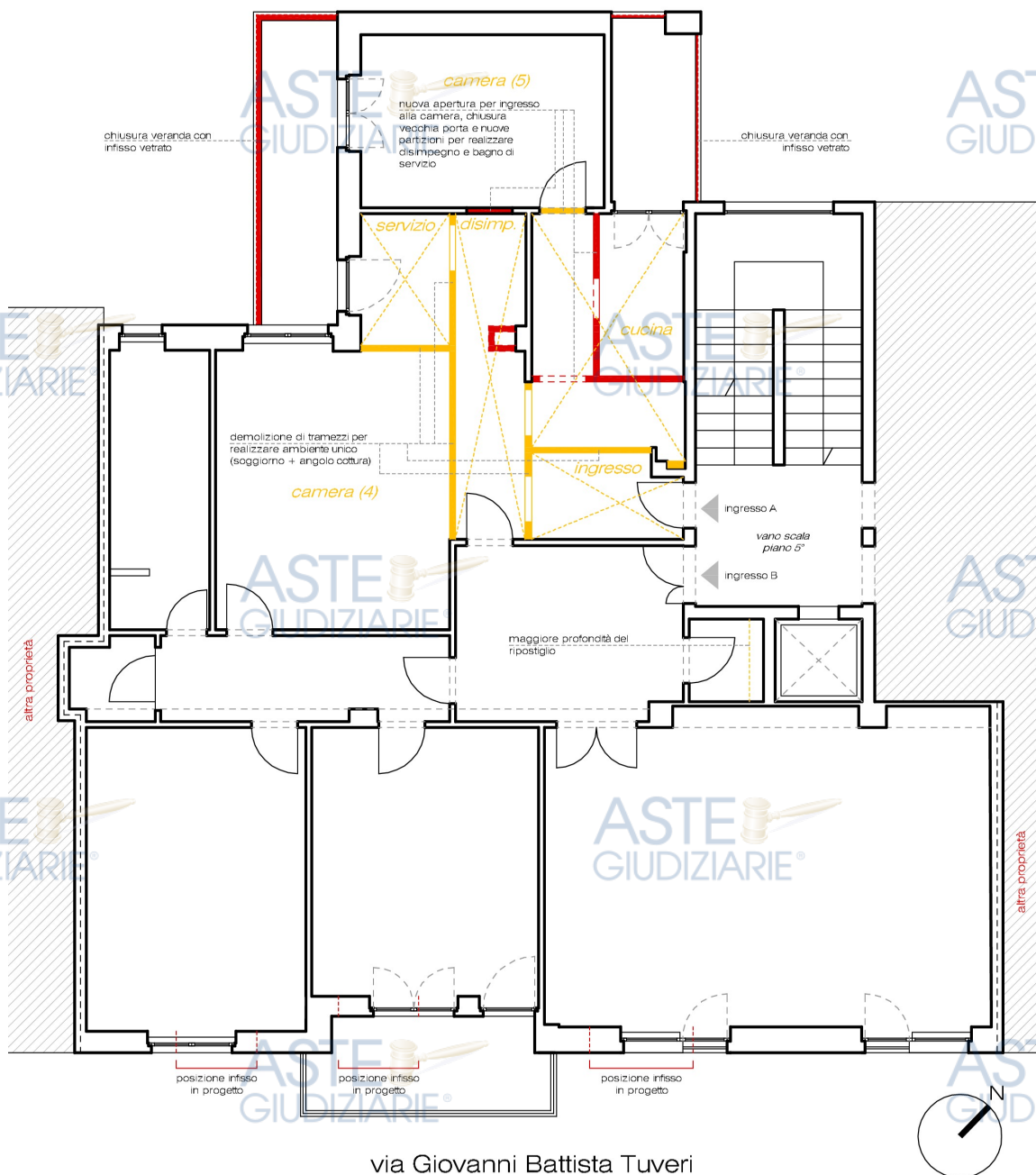
- Licenza di Costruzione n°1260 (V.Reg. n°353) del 20/10/1964 e successive varianti, rilasciata alla [REDACTED]: il titolo principale (pratica 31163.0.0 del 1964) riguarda la costruzione del fabbricato, la prima variante (pratica 31163.0.1 del 1966) ha per oggetto modifiche interne alla distribuzione degli appartamenti dei vari piani (depositata con protocollo n°975 del 29/01/1966 ed approvata con protocollo n°1079 del 02/02/1966), la seconda variante (pratica 31163.0.2 del 1967) ha per oggetto modifiche ad un locale commerciale posto al piano terra (depositata con protocollo n°5922 del 23/05/1967 ed approvata con protocollo n°6121 del 29/05/1967);
- Agibilità con protocollo n°503 del 15/02/1966 (e certificato di nuova costruzione n°23 del 07/02/1966), il cui elaborato allegato riporta, rispetto alla configurazione dell'immobile del progetto approvato (ovvero la variante alla Licenza 1260/353 del 1964), alcune modifiche distributive accertate in fase di sopralluogo per il rilascio dell'abitabilità; in particolare, per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, la chiusura con un tramezzo di una nicchia all'ingresso principale (confinante con il vano ascensore) per ricavare un piccolo ripostiglio, alcune modifiche ai tramezzi della zona cucina ed ingresso di servizio e l'ampliamento del salone a discapito dell'appartamento confinante sulla destra, che così guadagna la doppia finestratura sulla via Tuveri.

Rispetto agli elaborati allegati agli atti abilitativi (Agibilità con protocollo n°503 del 15/02/1966), lo stato attuale presenta alcune differenze distributive interne e la chiusura tramite infissi delle verande sul retro dell'appartamento, le quali sono state realizzate successivamente all'epoca di costruzione e per le quali non è stata reperita alcuna pratica, sanatoria o comunicazione in fase di accesso agli atti; altre difformità di minore entità riguardano la diversa posizione di alcuni infissi esterni sul prospetto della via Tuveri, ma trattasi di lievi difformità che riguardano tutti i piani del fabbricato e sono state evidentemente realizzate in fase di esecuzione. Fatte salve queste eccezioni, le dimensioni generali dell'immobile risultano sostanzialmente conformi al progetto approvato.

Si precisa che gli elaborati progettuali sono privi di quote dimensionali degli ambienti, per cui non è possibile accertare con esatta precisione la corrispondenza tra le dimensioni di progetto e quelle rilevate durante il sopralluogo.

Si riportano di seguito le principali differenze rilevate tra stato attuale e la situazione di progetto in riferimento all'elaborato allegato all'Agibilità con protocollo n°503 del 15/02/1966, ulteriori aspetti riguardanti la titolarità dell'intervento realizzato e l'agibilità. A titolo esplicativo si allega di seguito una planimetria che schematizza le principali modifiche apportate alla configurazione originaria.

lato cortile interno



- demolizioni
- ricostruzioni
- posizione infisso in progetto (indicativa)
- altre difformità

A. Dimensioni e distribuzione

- le dimensioni generali dell'immobile e l'altezza utile degli ambienti risultano sostanzialmente corrispondenti tra lo stato di rilievo e quello di progetto, al netto di minime differenze rientranti nelle tolleranze;
- chiusura mediante vetrate con infissi in alluminio delle verande 13 (4.53mq di superficie calpestabile) e 14 (7.00mq di superficie calpestabile), poste sul retro dell'appartamento con affaccio verso il cortile interno; si specifica che in quasi tutti i piani del fabbricato le corrispondenti verande sono state chiuse con infissi.
- la distribuzione interna risulta modificata rispetto allo stato assentito mediante la trasformazione degli ambienti originari ingresso, disimpegno, cucina, servizio e camera (vano 4 nell'elaborato di progetto approvato) in un soggiorno con angolo cottura (accorpando l'ingresso, il servizio e parte del disimpegno e della cucina al vano 4), un disimpegno ed un bagno di servizio (derivati dalla parzializzazione della cucina originaria) e variando conseguentemente l'accesso alla cameretta (vano 5 del progetto approvato). Si precisa che l'altezza del bagno di servizio ricavato ha un'altezza netta interna è pari a 2.79m, quindi inferiore rispetto agli altri ambienti poiché è stato realizzato un gradino di 10cm per consentire un migliore funzionamento degli scarichi; l'altezza è comunque ampiamente superiore al valore ammesso per i bagni (2.40m). Gli ambienti 01 (soggiorno/angolo cottura) e 10 (camera da letto 2) non soddisfano il rapporto RAI (1/8 di superficie aero-illuminante).
- nel ripostiglio 1 la profondità rilevata sembrerebbe superiore a quella indicata in progetto (indicativamente 25cm in più, la planimetria di progetto non è quotata), a discapito del vano ascensore; trattasi verosimilmente di una modifica realizzata in fase di esecuzione.
- lievi differenze tra stato di progetto e stato di fatto della posizione di alcuni infissi esterni sul prospetto della via Tuveri (infissi della camera da letto 10, studio 09 e salone 07), ma trattasi di piccoli scostamenti riguardanti tra l'altro tutti i piani del fabbricato, realizzati in fase di costruzione.

B. Agibilità dell'immobile

In fase di accesso agli atti è stato reperito il titolo di Agibilità con protocollo n°503 del 15/02/1966, rilasciato a seguito della costruzione del fabbricato e quindi riferito alla sua configurazione originaria. Essendo state realizzate successivamente delle modifiche sostanziali alla distribuzione interna, con variazione della dimensione degli ambienti e destinazione degli stessi, ed essendo stati modificati gli impianti (ad esempio per la realizzazione del bagno di servizio e dell'angolo cottura), risulta necessario attestare che l'immobile rispetti ancora i requisiti di sicurezza, igiene, salubrità. Tale attestazione sarà conseguente alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, motivo per cui **non può essere attualmente considerato dotato di valida agibilità**, pur essendo provvisto originariamente di tale attestazione.

C. Regularizzazione urbanistica dell'immobile

Al netto delle considerazioni precedenti, l'immobile presenta alcune difformità la cui risoluzione ai fini dell'ottenimento dei requisiti di conformità urbanistica potrebbe essere ottenuta tramite le seguenti operazioni:

- per quanto riguarda l'abuso relativo alla chiusura delle due verande con vetrate, essendo l'intervento realizzato in mancanza di titolo edilizio o sanato successivamente alla realizzazione (nessun titolo edilizio reperito in fase di accesso agli atti), la soluzione più corretta a parere dello scrivente è la rimozione delle chiusure vetrate ed il loro smaltimento, ripristinando quindi lo stato assentito con le verande "aperte";
- per quanto riguarda la diversa conformazione degli spazi interni, essendo l'intervento realizzato in mancanza di comunicazione asseverata o di successiva sanatoria (nessun titolo edilizio o comunicazione reperiti in fase di accesso agli atti), trattandosi di opere realizzabili con intervento di Manutenzione Straordinaria e non riguardanti le parti strutturali dell'edificio, rientrano nell'ambito dell'edilizia libera per interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata e dunque possono essere regolarizzate con pratica di "CILA in sanatoria" ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 380/2001e ss. mm. ii. (Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 "salva casa", dal D.Lgs. 190/2024 e Legge 182/2025) e contestuale pagamento della sanzione amministrativa;
- per quanto riguarda gli ambienti che non soddisfano il rapporto RAI di 1/8 di superficie aero-illuminante (soggiorno e camera matrimoniale), al fine di consentire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione secondo il D.M. 5 Luglio 1975 e poter successivamente richiedere l'agibilità dell'immobile, si potrebbe procedere con pratica CILA di Manutenzione Straordinaria per modifiche interne (delle quali si riporta un'ipotesi progettuale nell'allegato D). Il rispetto di tali requisiti è necessario nonostante il titolo edilizio sia antecedente al 1975 poiché sono stati effettuati successivamente interventi di modifica alla distribuzione interna ed inoltre il rapporto aero-illuminante dei due ambienti citati non rientra nelle tolleranze di cui al D.L. 69/2024;
- per quanto riguarda i lievi scostamenti tra stato di progetto e stato di fatto della posizione di alcuni infissi esterni sul prospetto della via Tuveri, le difformità realizzate in fase di costruzione dell'immobile ed accertate ai fini del certificato di nuova costruzione del 07/02/1966 e Agibilità con protocollo n°503 del 15/02/1966 sono esistenti da tale epoca e rientrano all'interno delle tolleranze di cui all'Art. 34-ter. (casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo) del D.P.R. 380/2001e ss. mm. ii. (Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, dal D.Lgs. 190/2024 e Legge 182/2025), che riporta: *"Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità"*

nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis".

Questo riferimento normativo può essere applicato anche per quanto riguarda la conformazione del piccolo ripostiglio, in quanto accertato in fase di sopralluogo per il rilascio dell'agibilità; in alternativa si potrebbe ripristinare la profondità corretta del ripostiglio con la realizzazione di una foderia in muratura.

Inoltre per effetto delle precedenti considerazioni si può ritenere che:

- l'immobile non rientra nei casi di applicazione dei termini in base al combinato disposto del DPR 380/2001 (art. 46 comma 5) e della Legge 47/1985 (art. 40 comma 6) e ss.mm.ii., poiché è dotato di titolo edilizio e le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;
- trattasi di immobile nel quale sono state realizzate opere in parziale difformità ai sensi del DPR 380/2001 (art. 34, 36, 37) e L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16).

In via previsionale, da approfondire con la redazione delle pratiche ed eventuali chiarimenti dell'ufficio tecnico, la regolarizzazione urbanistica dell'immobile comporterebbe una spesa ipotetica tra ripristini, altre opere edilizie, oneri professionali (al netto delle imposte dovute) ed eventuali oneri e sanzioni definite dall'Amministrazione Comunale in seguito ad istruttoria delle pratiche, secondo una ripartizione ipotetica di questo tipo:

1. Rimozione degli infissi vetrati a chiusura delle verande poste sul retro dell'immobile, eventualmente sostituibili con infissi di tipo "VEPA" ai sensi dell'art. 6 (L) – comma 1 – lettera b-bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii.; il costo delle lavorazioni di smontaggio, trasporto, smaltimento ed eventuali opere accessorie (stima indicativa) è pari a:
 - vetrata veranda 13 (superficie vetrata circa 7.50mq): € 600,00
 - vetrata veranda 14 (superficie vetrata circa 13.00mq): € 1.100,00
 - **costo totale stimato 1: € 1.700,00**
2. Pratica CILA in sanatoria, al fine di regolarizzare le opere interne eseguite in mancanza di comunicazione asseverata di Manutenzione Straordinaria:
 - oneri professionali per redazione di progetto e pratica: € 1.500,00
 - sanzione: € 500,00
 - **costo totale stimato 2: € 2.000,00**
3. Pratica CILA di Manutenzione Straordinaria per le modifiche interne al fine della risoluzione del rapporto RAI di 1/8 (superficie aero-illuminante); si precisa che la soluzione proposta ha il fine di consentire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione secondo il D.M. 5 Luglio 1975 e poter successivamente richiedere l'agibilità dell'immobile; il

rispetto di tali requisiti è necessario nonostante il titolo edilizio sia antecedente il 1975 poiché sono stati effettuati successivamente interventi di modifica alla distribuzione interna ed il rapporto aero-illuminante non rientra nelle tolleranze di cui al D.L. 69/2024:

- oneri professionali per la progettazione delle modifiche interne (con rappresentazione dello stato assentito e stato di progetto), Direzione dei Lavori e redazione pratica mediante sportello SUAPE: € 2.000,00

- costo realizzazione partizione soggiorno (parete di circa 8mq di superficie), comprensiva di muratura in laterizio forato da 8cm, posa controcassa porta, intonaco e rasatura, tinteggiatura, fornitura e montaggio porta a battente, ripristini vari e movimentazione materiali (stima indicativa): € 1.600,00

- costo realizzazione partizioni camera da letto (pareti di circa 13mq di superficie - stesse lavorazioni precedenti - stima indicativa): € 2.200,00

- costo totale stimato 3: € 5.800,00

4. Pratica DOCFA di aggiornamento catastale:

- oneri professionali per redazione di pratica catastale di aggiornamento della planimetria (DOCFA), inclusi i rilievi strumentali, spese vive: € 700,00

- costo totale stimato 4: € 700,00

5. Pratica di Agibilità (redazione pratica, reperimento della documentazione tecnica e di rispondenza degli impianti, ecc.):

- oneri professionali per redazione pratica: € 1.500,00

- costo totale stimato 5: € 1.500,00

per un totale delle spese per la regolarizzazione urbanistica pari a € 11.700,00.

Si allega copia degli atti abilitativi con relativi elaborati grafici e planimetrie dello stato attuale dell'immobile rilevato in sede di sopralluogo ed eventuali schemi esplicativi (ALLEGATO D).

2.2.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, a giudizio dello scrivente non risulta possibile suddividere il bene in più lotti.

2.2.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE ALORO SPETTANTI

L'immobile risulta intestato ad

, proprietario per la quota di 1000/1000.

2.2.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIALIBERO O OCCUPATO E SULLABASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è attualmente nella disponibilità del sig. [REDACTED] ed è pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.2.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non ricadente nella condizione del quesito.

2.2.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.2.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.2.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La stima verrà svolta seguendo il **metodo della comparazione diretta**, secondo il quale il valore di mercato dell'immobile scaturisce dal confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili. Tale confronto, basato sulla quantificazione percentuale dei parametri precedentemente descritti (localizzazione, posizione, tipologia, produttività), consente la formazione di una scala di prezzi all'interno della quale si otterrà per interpolazione quello dell'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un *mercato omogeneo*, ovvero di una porzione di area urbana (nella fattispecie quella centrale) o di territorio all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tramite informazioni degli enti di Osservazione del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare della Provincia Storica di Cagliari) e ricerche effettuate presso siti di compravendita di immobili, è stato possibile definire un *range* di valori a mq per immobili di questo tipo, localizzati nei pressi della Via Tuveri e nei quartieri Monte Urpinu/San Benedetto a Cagliari, i cui estremi individuano i caratteri minimi e massimi di comparazione all'interno dei quali si posiziona l'oggetto della stima e quindi il suo valore unitario.

Gli annunci immobiliari consultati per la zona di via Tuveri e limitrofe presentano una serie di immobili in vendita, paragonabili per caratteristiche a quello oggetto di valutazione, con valori unitari che oscillano tra i 2.300,00 €/mq ed i 2.600,00 €/mq, con valori anche più alti in caso di immobili recentemente ristrutturati o di metrature inferiori. Le valutazioni rispecchiano in generale i range riportati dagli enti osservatori, pertanto si può confermare che il valore unitario dell'immobile in esecuzione si attesti nell'intervallo compreso tra un **minimo di 2.300,00 €/mq e un massimo di 2.600,00 €/mq**.

Si procede dunque con la quantificazione dei coefficienti di comparazione diretta per i tre casi (oggetto di stima, valore minimo, valore massimo) per poi ottenere, tramite interpolazione, il valore a mq dell'immobile. Dal prodotto tra valore unitario e superficie commerciale, risulterà il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, al quale verranno applicate successivamente le relative detrazioni. Si riporta di seguito la fase finale del calcolo, con l'assegnazione del valore dei coefficienti ricavati da valutazioni specifiche sulle caratteristiche degli immobili di riferimento, dal quale scaturisce il valore a mq commerciale dell'immobile e, conseguentemente, quello totale; alla luce dei risultati ottenuti, **si ottiene un valore di stima pari a € 485.622,68 (€ 2.428,11 €/mq), al quale verranno successivamente applicate le riduzioni di adeguamento della stima.**

RIEPILOGO CALCOLO DI STIMA (interpolazione tra valori unitari e coefficienti (minimo, massimo e di stima))				
parametri di confronto (aree intermedie)	variazione	MIN	MAX	X
Caratteristiche di localizzazione urbana	5% - 10%	8,57	9,15	9,02
Caratteristiche di posizione	15% - 25%	21,36	22,43	22,64
Caratteristiche tipologiche	15% - 30%	22,11	25,46	22,50
Caratteristiche produttive	25% - 35%	30,00	30,00	30,00
totale coefficienti		82,03	87,04	84,17
$(X - P_{min}) : (P_{max} - P_{min}) = (C_{st} - C_{min}) : (C_{max} - C_{min})$		Pmin	2300	
		Pmax	2600	
		Cst	84,17	
		Cmin	82,03	
		Cmax	87,04	
Dalla risoluzione della proporzione tra valori di mercato e coefficienti di stima si ottiene il valore in €/mq commerciale dell'immobile oggetto di stima:			X	€ 2 428,11
superficie commerciale (mq)	200	valore di mercato dell'immobile	€ 485 622,68	

Adeguamenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad **€ 48.562,27**.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Vengono applicate le riduzioni a seguito delle considerazioni trattate nel paragrafo 2.2.5, ovvero pari ad **€ 11.700,00**.

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

La quantificazione di queste caratteristiche è implicita nelle valutazioni precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

E. Riduzione per eventuali spese condominiali insolute

L'ammontare del debito del sig. [REDAZIONE] nei confronti del condominio, allo stato attuale della redazione della perizia (Marzo 2026), è pari a € 6.435,57 (vedasi paragrafo successivo).

L'incidenza totale delle riduzioni di cui ai punti A-B-C-D-E è pari a € 66.697,84.

Dalla differenza tra il valore di mercato stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a:
€ 485.622,68 - € 66.697,84 = € 418.924,84, arrotondabile ad € 418.900,00.

2.2.13 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) – VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINIALE

Al fine di definire la situazione contabile e debitoria del sig. [REDAZIONE] nei confronti del condominio, in data 26/02/2026 con riscontro avuto in data 03/03/2026 il sottoscritto ha richiesto all'amministratore "[REDAZIONE]" l'estratto conto della situazione contabile del debitore relativamente agli oneri condominiali (quote ordinarie, eventuali spese straordinarie deliberate o previste, eventuali liti in corso).

Dal riepilogo contabile emerge un debito dell'esecutato costituito dalle seguenti voci:

- debito insoluto residuo bilancio 2023: € 4.039,57;
- debito insoluto quote ordinarie 2024 (non pagate 3 rate bimestrali da € 164,00 e una da € 163,00): € 655,00;
- debito insoluto quote ordinarie 2025 (non pagate 6 rate bimestrali da € 189,00): € 1.134,00;
- debito insoluto rata lavori straordinari 2025 (sostituzione piantoni contatori): € 263,00;
- debito insoluto quote ordinarie 2026 (allo stato attuale, non pagate 2 rate bimestrali da € 172,00): € 344,00.

Per cui l'ammontare del debito del sig. [REDAZIONE] nei confronti del condominio, allo stato attuale della redazione della perizia (Marzo 2026), è pari a € 6.435,57.

Si evidenzia che il debito totale comprensivo anche di tutte le quote condominiali del 2026 (sino a Dicembre 2026), sarebbe pari a € 7.122,57 come riportato nella certificazione

condominiale.

Inoltre l'amministratore [REDACTED], nel trasmettere il riepilogo contabile ha riportato le seguenti precisazioni: *"Si precisa che, ad oggi, al Sig. [REDACTED] sono stati inviati diversi solleciti di pagamento, tra cui anche un sollecito formale a mezzo legale, senza che sia seguita regolarizzazione della posizione debitoria. Si evidenzia inoltre che, oltre alle quote riportate nell'estratto conto allegato, risultano deliberate dall'assemblea condominiale – ma non ancora quantificate nel dettaglio – ulteriori spese straordinarie relative a:*

- sostituzione dell'impianto citofonico;
- sostituzione del portone di ingresso;
- ristrutturazione dell'androne e della ex portineria;
- smaltimento della vecchia caldaia e del serbatoio gasolio;
- adeguamento del fabbricato alle normative C.P.I.

Tali importi, una volta determinati, verranno ripartiti secondo i millesimi di competenza".

Si evidenzia dunque che sono previste le spese straordinarie indicate dall'amministratore, già deliberate ma allo stato attuale della redazione della perizia (Marzo 2026) non ancora quantificate economicamente, per cui non è attualmente definita la relativa quota a carico del debitore.

Si allega alla perizia la relativa documentazione fornita dall'amministrazione condominiale (allegato E).

3. CONCLUSIONI

A riepilogo di quanto descritto e valutato, si riporta la seguente tabella di sintesi riguardante il più probabile valore di stima totale attribuito al bene in esecuzione, pari ad **€ 418.900,00**:

1	LOTTO 01 (unico) – Appartamento per civile abitazione sito a Cagliari in Via Giovanni Battista Tuveri n°94	F 19 - M 3616 (ex 62) - S 39 (cat. A2)
	valore stimato	485 622,68 €
	adeguamenti/riduzioni	66 697,84 €
	valore di stima al netto degli adeguamenti	418 924,84 €
	valore di stima con arrotondamento	418 900,00 €
VALORE DI STIMA TOTALE DELL'IMMOBILE IN ESECUZIONE - E.I. 220/2025		418 900,00 €

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con i relativi allegati.

Con Osservanza.

il C.T.U.