

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 232/2024 R.E.

CONTRO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
DOTT. ING. ENRICO PORRU

VIA DEI GENOVESI, 28 - 09124 CAGLIARI
e-mail: enicoporru.ingegnere@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N.232/2024 R.E. PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Enrico Porru

[REDACTED]

PREMESSA

Il giorno 29 novembre 2024 il sottoscritto dott. ing. Enrico Porru, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari (n.2316) e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Silvia Cocco relativamente al procedimento in epigrafe.

A seguito dell'accettazione dell'incarico e del giuramento di rito, trasmesso per via telematica secondo le disposizioni vigenti in data 3 dicembre 2024, il sottoscritto CTU si disponeva ad espletare l'incarico affidatogli secondo le seguenti indicazioni del G.E., come da decreto di nomina:

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

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

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni 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 (calpestable) 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 dei 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 obbligazioni 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 i 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 di 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 del 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 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 *chek 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 copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

I BENI PIGNORATI

L'atto di pignoramento è riferito al seguente bene, di proprietà del signor [REDACTED]

1) immobile con destinazione civile abitazione, sito in Cagliari nella via Guicciardini 10/A, scala 1, piano 3°, int. 6, distinto al Catasto Fabbricati alla Sez. A, F. 13, mapp. 1331 (ex 947), sub 7, consistenza vani 9, proprietà per l'intero;

ACCERTAMENTI PERITALI

1. Invio dell'informativa al debitore

In data 28/12/2024, come da disposizione del G.E., invio al sig. [REDACTED] mediante lettera raccomandata 1 con prova di consegna n. 052580853927, *l'informativa per il debitore*.

Successivamente, attraverso l'Istituto Vendite Giudiziarie, concordavo la data per il sopralluogo peritale e l'accesso ai beni pignorati che aveva luogo in data 3 marzo 2025 con inizio alle ore 10:00, come da verbale d'accesso allegato. Il sopralluogo avveniva alla presenza della figlia, sig.ra [REDACTED]

2. Verifica della documentazione in atti

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU:

a) ha effettuato la verifica della completezza della documentazione in atti e dei documenti contenuti nel fascicolo telematico inerente all'immobile pignorato, che risulta costituita da:

i. certificato notarile del 21.11.2024 redatto dal notaio dott. Edoardo Lecis;

ii. atto di pignoramento dell'immobile del 20/09/2024;

iii. nota di trascrizione in data 21/11/2024, reg. gen. 37531, reg. part. 29114, del verbale di pignoramento degli immobili.

b) ha predisposto, sulla base della documentazione in atti e del certificato notarile che a tutto il 21/11/2024 attesta la sussistenza della continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio, riportando l'elenco seguente:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nessuna

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

i. Trascrizione nn. 37531/29114 del 21/11/2024 di verbale di pignoramento immobili in data 14/10/2024, rep. n. 5797/2024, a favore del [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera piena proprietà dell'immobile;

c) ha acquisito la visura storica e la planimetria catastale del bene pignorato (allegato C);

d) ha acquisito l'atto di provenienza ultraventennale (allegato D).

La documentazione presente in atti integrata con le visure storiche, le planimetrie catastali dell'immobile e l'atto di provenienza ultraventennale definiscono la provenienza dei beni pignorati e risultano sufficienti per individuare i beni in oggetto e procedere alla stesura della relazione peritale.

3. DESCRIZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Come meglio specificato nel precedente punto 1., in data 3 marzo 2025 eseguiamo l'accesso al bene, come di seguito descritto, eseguendo i rilievi metrici e fotografici richiesti e ritenuti necessari come da allegato verbale d'accesso (allegato J).

Il bene è inserito in un edificio in linea, di cinque piani fuori terra compreso il piano pilotis, con annessa area cortilizia comune, ubicato nel Comune di Cagliari nella via Guicciardini al civico 10A. Il bene censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari nella Sez. A, F. 13, mapp. 1331, sub 7 è costituito da un appartamento ubicato al piano 3°, interno 6, scala 1 dell'edificio.

Di seguito si descrive l'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

3.1. Appartamento Cagliari, via Guicciardini 10A, Sez. A, F. 13, mapp. 1331, sub 7

L'appartamento, destinato a civile abitazione, confina: a NO con l'int. 5, proprietà [REDACTED] e scala condominiale; sugli altri lati si affaccia sul cortile condominiale.

L'appartamento, ubicato al terzo piano, è accessibile dalla scala condominiale attraverso un portoncino di legno con serratura di sicurezza.

L'abitazione è così articolata: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, WC con lavatoio, disimpegno, due bagni, quattro camere, ripostiglio, veranda accessibile dalla cucina, balcone accessibile dal soggiorno.

L'altezza interna netta tra pavimento e soffitto è pari a m 2,90. Il soffitto e le pareti dei vari ambienti sono in prevalenza intonacate al civile e tinteggiate e, in qualche caso, rivestite con tappezzeria in non buone condizioni di manutenzione; le pareti dei bagni, del WC-lavatoio e della cucina sono rivestite con piastrelle a tutt'altezza; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni sono di legno con vetro semplice e avvolgibile.

L'impianto elettrico è funzionante, realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto per l'erogazione del gas di città è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è funzionante, sottotraccia,

allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina.

I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura; il grado di illuminazione e ventilazione è buono.

Il soffitto dei locali, sottostanti la terrazza del piano attico, presentano evidenti e diffusi segni di gravi infiltrazioni d'acqua piovana tanto da rendere impossibile, in alcuni ambienti, la fruizione stessa dei locali e l'uso dell'impianto elettrico.

Le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente mediocri.

4. CONFRONTO TRA I BENI ATTUALI E QUELLI DESCRITTI NEL PIGNORAMENTO

Il confronto tra la descrizione attuale dei beni risultante da quanto rilevato durante l'accesso e quella contenuta nel pignoramento consente di stabilire che i dati indicati nel pignoramento identificano univocamente l'immobile pignorato.

5. SITUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Le visure storiche, di cui all'allegato C, hanno consentito di:

- a) identificare l'immobile al Catasto Fabbricati del comune di Cagliari alla Sez. A urbana, foglio 13, particella 1331, subalterno 7, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, rendita € 1952,21, indirizzo via Guicciardini n. 10A, scala 1, interno 6, piano 3°, intestato a [REDACTED] in comunione dei beni, proprietà per 1000/1000;
- b) accertare che l'immobile confina: a Nord-Ovest (NO) con proprietà [REDACTED] e scala condominiale; sugli altri lati si affaccia sull'area cortilizia condominiale.

Il sopralluogo ha consentito di accertare che l'attuale immobile corrisponde alla descrizione ed agli identificativi catastali, pertanto, i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

6. INSERIMENTO URBANISTICO E CONFORMITÀ EDILIZIA

6.1. Inserimento urbanistico

L'immobile è individuato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Cagliari all'interno della zona urbanistica omogenea "B", sottozona "B6". È quindi soggetto alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) ed al Regolamento Edilizio comunale (RE).

In questa zona gli interventi possibili sono quelli previsti dal DPR 380/01, art.3, e quelli indicati agli artt. 16 e 17 delle NTA

Poiché non è possibile richiamare tutte le disposizioni si rimanda, alle Norme Tecniche di Attuazione e al Regolamento Edilizio del PUC del Comune di Cagliari, il cui stralcio è contenuto nell'allegato F.

6.2. La conformità della costruzione alle autorizzazioni e/o concessioni

Sono stati svolti accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Erariale e l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari ed acquisita documentazione tecnica e amministrativa ai fini di verificare la conformità urbanistica e edilizia della costruzione alle licenze rilasciate: Per il fabbricato è stata rilasciata "l'autorizzazione ad

abitare i fabbricati di nuova costruzione" (si veda in proposito l'allegato E).

Non sono stati reperiti: il certificato energetico dell'immobile (APE), la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico, idrico e del gas.

Le risultanze del confronto tra i documenti acquisiti e i rilievi metrici e fotografici eseguiti durante il sopralluogo peritale sono di seguito descritte.

6.3. La storia edilizia

Il bene del comparto pignorato, acquistati con due successivi atti di compravendita di cui all'allegato G, come già descritto in precedenza, è inserito in un edificio in linea, plurifamiliare, edificato a seguito del rilascio alla [REDACTED] della Licenza Edilizia n. 547/259 del 06/07/1976 e varianti successivamente approvate in data 08/02/1978. L'edificio ottenne il rilascio dal Sindaco di Cagliari, in data 13/04/1978, "*l'autorizzazione ad abitare i fabbricati di nuova costruzione*".

A carico dell'immobile del comparto pignorato, non risultano rilasciate concessioni in sanatoria né presentate richieste di rilascio.

6.4. La regolarità edilizia

Il confronto tra gli elaborati progettuali ed il rilievo eseguito durante il sopralluogo peritale consente di affermare che lo sviluppo planimetrico degli immobili del comparto pignorato è conforme ai progetti presentati e approvati dagli organismi di controllo e alle prescrizioni delle concessioni edilizie rilasciate.

Non risultano effettuate variazioni nella destinazione d'uso dei vani.

7. DIVISIBILITA' IN LOTTI

Per la sua caratteristica tipologica, l'immobile non può essere frazionato in parti funzionalmente indipendenti pertanto deve essere venduto come bene unico.

8. I COMPROPRIETARI

L'immobile è in comproprietà con il coniuge [REDACTED], in regime di comunione di beni.

L'immobile è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

9. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato da [REDACTED] rispettivamente coniuge e figlia del debitore.

10. Il debitore non è separato.

11. L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

12. L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico né è stato affrancato da tali pesi.

Sui medesimi immobili non risultano diritti demaniali o simili.

13. IL VALORE DEGLI IMMOBILI

13.1. La determinazione della superficie calpestabile e commerciale

Sulla base dei dati del rilievo planimetrico effettuato, sono state determinate preliminarmente, ai fini

della stima, le superfici utile calpestabile e la superficie commerciale come riportate nell'allegato G. Per la determinazione della superficie commerciale si è tenuto conto delle superfici lorde (comprendendo, cioè, il 100% della superficie dei muri di partizione interni e di tamponamento esterni e il 50% dei muri perimetrali in comune) per le parti costruite e per le superfici non residenziali di opportuni coefficienti di ragguaglio come riportato nell'allegato G.

Di seguito sono riportati i valori finali della superficie utile calpestabile e della superficie commerciale:

Superficie utile calpestabile	148,63 m ²
Superficie commerciale	177,84 m ²

13.2. La stima

Il bene è ubicato in una zona a destinazione residenziale, quasi pianeggiante, già urbanizzata e caratterizzata da lotti già edificati. La zona è servita dai mezzi pubblici locali e si trova a distanza pedonale dalla piazza Giovanni XXIII, dalla via Dante, dal Teatro Civico cittadino, da importanti luoghi di culto, da Uffici pubblici, da scuole di ogni ordine e grado, da giardini e parchi comunali, strutture alberghiere e attività commerciali di ogni tipo.

A breve distanza pedonale, si trovano strutture sportive, distributori di carburante, attività commerciali e ricreative, la farmacia, le scuole superiori "Michelangelo" e "O. Bacaredda".

La stima dell'appartamento è stata svolta applicando agli immobili tre diversi metodi al fine di rendere più oggettiva la valutazione: il primo è basato sulle quotazioni di mercato, il secondo è analitico comparativo, il terzo si basa sulla capitalizzazione del reddito.

Con il primo metodo il valore di stima deriva dalle indagini svolte in loco, presso agenzie ed operatori immobiliari e dalla consultazione dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che riporta anche per la tipologia residenziale i valori immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti istituzionali, e dall'Osservatorio Immobiliare per la provincia di Cagliari della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP).

Il secondo metodo, tramite coefficienti di differenziazione, permette di correggere le quotazioni medie degli immobili nuovi e consente di ottenere quotazioni di immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Il terzo metodo basa la stima sulla capitalizzazione del reddito che, nell'ipotesi in cui il bene produca reddito per un tempo illimitato, fornisce il valore di mercato mediante l'espressione:

$$V_m = \frac{R_n}{r} \text{ con } V_m = \text{valore di mercato, } R_n = \text{reddito annuo netto, } r = \text{saggio di capitalizzazione.}$$

Il saggio di capitalizzazione è calcolato a partire da un valore medio dedotto in base alla destinazione, da pubblicazioni specializzate; il valore viene determinato pari al 3,5%.

Il reddito annuo è ottenuto a partire dal canone di locazione dichiarato o che ragionevolmente si può ottenere dai beni in oggetto.

I valori utilizzati e i risultati ottenuti sono stati riportati sinteticamente nelle tabelle dell'allegato H.

Considerate in particolare la posizione, lo stato generale di conservazione del fabbricato, e la fase di ripresa del mercato immobiliare, sono stati determinati i valori del metro quadrato commerciale e il valore complessivo per ciascuna delle unità immobiliari costituenti il comparto pignorato.

Superficie commerciale	177,84 m ²
Valore a metro quadro	€/m ² 1.773,57
Valore complessivo (in c.t.)	€ 315.000,00

14. ONERI CONDOMINIALI

Sono state acquisite informazioni riguardo agli oneri di natura condominiale sui beni pignorati, come descritto in allegato I e di seguito riportato:

- a) Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione € 2.850,00 + costi acqua
- b) Spese straordinarie già deliberate € 0,00
- c) Spese condominiali non pagate successivamente al pignoramento: € 29.882,06

15. RISPOSTE SCHEMATICHE AI SINGOLI QUESITI

1. la documentazione del fascicolo di causa è composta dal Certificato Notarile, dall'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione; il prospetto riassuntivo delle iscrizioni e trascrizioni è riportato al par. 2 della relazione;
2. sono state acquisite le visure storiche, le planimetrie catastali e l'atto di provenienza ultraventennale;
3. il comparto pignorato è costituito dalla quota per l'intero dell'unità immobiliare in Cagliari nella via Guicciardini n. 10/A, piano 3°; la descrizione delle caratteristiche e la consistenza dei beni sono riportate al paragrafo 2 della relazione;
4. l'atto di pignoramento consente l'identificazione dei beni;
5. non si è reso necessario eseguire l'aggiornamento catastale dei fabbricati;
6. l'immobile è stato individuato nel PUC di Cagliari nella zona urbanistica "B", sottozona B6;
7. l'immobile è stato realizzato a seguito del rilascio di regolare licenza edilizia; non sono state individuate delle irregolarità edilizie;
8. l'unità immobiliare non può essere divisa;
9. l'immobile è pignorato per l'intero;
10. l'immobile è occupato dal coniuge non separato e dai familiari;
11. sui beni pignorati non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né vincoli di alienazione e locazione;
12. non sussistono diritti demaniali o di usi civici;
13. l'immobile è stato stimato per un valore complessivo pari, in c.t., a € 315.000,00, come descritto e riportato nel precedente paragrafo 13.
Per la stima è stato applicato il metodo analitico con riferimento ai valori di offerte presenti sul mercato immobiliare, ai valori medi di mercato dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare degli agenti di Vendita e confrontato con il metodo di capitalizzazione del reddito;
14. sull'immobile sussistono oneri di natura condominiale come riportato nel precedente paragrafo 14 della relazione peritale.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., in relazione al mandato conferitogli dal G.E. dott.ssa Silvia Cocco, avendo risposto ai quesiti proposti ed inviato copia della presente relazione (si veda allegato K) alla PEC del legale rappresentante del creditore procedente, al domicilio attuale del debitore e all'IVG, ritiene di avere compiutamente assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Tribunale per fornire eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

Cagliari, 17/04/2025

Il Consulente tecnico
dott. ing. Enrico Porru

Sono allegati alla relazione peritale:

- allegato A) documentazione fotografica
- allegato B) planimetria dello stato attuale
- allegato C) planimetria e visura storica catastale
- allegato D) atto di provenienza ultraventennale
- allegato E) licenza edilizia, autorizzazione ad abitare e stralcio elaborati grafici di progetto
- allegato F) stralcio PUC del comune di Cagliari
- allegato G) tabella determinazione della superficie utile e commerciale
- allegato H) tabelle di stima, quotazioni OMI; tabella di sintesi valutazioni
- allegato I) oneri condominiali
- allegato J) verbale d'accesso
- allegato K) certificati di matrimonio, stato di famiglia e morte
- allegato L) ricevuta invio relazione peritale al creditore procedente, al debitore, all'IVG custode nominato

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Porru Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 232/2024 del R.G.E.

promossa da

contro

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	3
Descrizione	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Stato conservativo	4
Dati Catastali	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Normativa urbanistica	5
Regolarità edilizia	5
Composizione lotto	5
Titolarità	5
Stato di occupazione	6
Vincoli od oneri condominiali	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 232/2024 del R.G.E.	9
Lotto Unico	9

INCARICO

All'udienza del 29/11/2024, il sottoscritto Ing. Porru Enrico, con studio in Via Dei Genovesi, 28 - 09124 - Cagliari (CA), email enricoporru.ingegnere@gmail.com, PEC enrico.porru@ingpec.eu, Tel. 0703 511288, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - via Guicciardini, 10A, scala 1, interno 6, piano 3°

LOTTO UNICO

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 21/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cagliari il 21/11/2024
Reg. gen. 37531 - Reg. part. 29114
Quota: 100
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

CONFINI

Nord-Ovest (NO) con proprietà [redacted] e scala condominiale; sugli altri lati area cortilizia condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	148,53 mq	167,64 mq	1	167,64 mq	2,90 m	3°
Veranda	7,50 mq	7,50 mq	0,90	6,75 mq	2,90 m	3°
Balcone scoperto	9,90 mq	9,90 mq	0,35	3,45 mq	2,90 m	3°
Totale superficie convenzionale:				177,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

MEDIOCRE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	13	1331	7	1	A2	4	vani 9		1952,21	3		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/03/2015	[redacted]	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 13, Part. 947, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 Rendita € 1.952,21 Piano 3
Dal 17/05/2015 al 03/03/2025	[redacted]	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 13, Part. 1331, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 Rendita € 1.952,21 Piano 3

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Cagliari all'interno della zona urbanistica omogenea "B", sottozona "B6". È soggetto alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) ed al Regolamento Edilizio comunale (RE).

In questa zona gli interventi possibili sono quelli previsti dal DPR 380/01, art.3, e quelli indicati agli artt. 16 e 17 delle NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è conforme ai progetti presentati e approvati dagli organismi di controllo e alle prescrizioni delle concessioni edilizie rilasciate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - via Guicciardini, 10A, scala 1, interno 6, piano 3°

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal coniuge del debitore

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.850,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Risultano spese condominiali non pagate successivamente al pignoramento pari a € 29.882,06

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità né da censo, livello o uso civico né è stato affrancato da tali pesi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - via Guicciardini, 10A, scala 1, interno 6, piano 3°
Il bene è costituito da un appartamento ubicato al piano 3°, interno 6, scala 1 di un edificio in linea, di cinque piani fuori terra compreso il piano pilotis, con area cortilizia comune; le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate; la copertura è a tetto con falde inclinate e tegole laterizie; la struttura portante è a telaio con pilastri e travi di conglomerato cementizio armato e solai in latero-cemento. L'appartamento è così articolato: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, WC con lavatoio, disimpegno, due bagni, quattro camere, ripostiglio, veranda e balcone. L'immobile è individuato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Cagliari all'interno della zona urbanistica omogenea "B", sottozona "B6". Il bene si trova inserito in una zona a distanza pedonale dalle fermate dei mezzi pubblici, servizi e uffici pubblici, scuole di ogni ordine e grado, banche, negozi e supermercati
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1331, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 315.000,00
- Il bene è ubicato in una zona a destinazione residenziale, pianeggiante, già urbanizzata e caratterizzata da lotti già edificati. La zona è servita dai mezzi pubblici locali e si trova a distanza pedonale dalla piazza Giovanni XXIII, dalla via Dante, dal Teatro Civico cittadino, da importanti luoghi di culto, da Uffici pubblici, da scuole di ogni ordine e grado, da giardini e parchi comunali, strutture alberghiere e attività commerciali di ogni tipo. A breve distanza pedonale, si trovano strutture sportive, distributori di carburante, attività commerciali e ricreative, la farmacia, le scuole superiori "Michelangelo" e "O. Bacaredda". La stima dell'appartamento è stata svolta applicando agli immobili tre diversi metodi al fine

di rendere più oggettiva la valutazione: il primo è basato sulle quotazioni di mercato, il secondo è analitico comparativo, il terzo si basa sulla capitalizzazione del reddito. Con il primo metodo il valore di stima deriva dalle indagini svolte in loco, presso agenzie ed operatori immobiliari e dalla consultazione dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che riporta anche per la tipologia residenziale i valori immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti istituzionali, e dall'Osservatorio Immobiliare per la provincia di Cagliari della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP). Il secondo metodo, tramite coefficienti di differenziazione, permette di correggere le quotazioni medie degli immobili nuovi e consente di ottenere quotazioni di immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Il terzo metodo basa la stima sulla capitalizzazione del reddito che, nell'ipotesi in cui il bene produca reddito per un tempo illimitato, fornisce il valore di mercato mediante l'espressione: $V = \frac{R}{r}$ = valore di mercato, R = reddito annuo netto, r = saggio di capitalizzazione. Il saggio di capitalizzazione è calcolato a partire da un valore medio dedotto in base alla destinazione, da pubblicazioni specializzate; il valore viene determinato pari al 3,5%. Il reddito annuo è ottenuto a partire dal canone di locazione dichiarato o che ragionevolmente si può ottenere dai beni in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cagliari (CA) - via Guicciardini, 10A, scala 1, interno 6, piano 3°	177,84 mq	1.773,57 €/mq	€ 315.000,00	100,00	€ 315.000,00
				Valore di stima:	€ 315.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 18/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Porru Enrico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - via Guicciardini, 10A, scala 1, interno 6, piano 3°
Il bene è costituito da un appartamento ubicato al piano 3°, interno 6, scala 1 di un edificio in linea, di cinque piani fuori terra compreso il piano pilotis, con area cortilizia comune; le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate; la copertura è a tetto con falde inclinate e tegole laterizie; la struttura portante è a telaio con pilastri e travi di conglomerato cementizio armato e solai in latero-cemento. L'appartamento è così articolato: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, WC con lavatoio, disimpegni, due bagni, quattro camere, ripostiglio, veranda e balcone. L'immobile è individuato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Cagliari all'interno della zona urbanistica omogenea "B", sottozona "B6". Il bene si trova inserito in una zona a distanza pedonale dalle fermate dei mezzi pubblici, servizi e uffici pubblici, scuole di ogni ordine e grado, banche, negozi e supermercati identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1331, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Cagliari all'interno della zona urbanistica omogenea "B", sottozona "B6". È soggetto alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) ed al Regolamento Edilizio comunale (RE). In questa zona gli interventi possibili sono quelli previsti dal DPR 380/01, art.3, e quelli indicati agli artt. 16 e 17 delle NTA

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 232/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - via Guicciardini, 10A, scala 1, interno 6, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobiliare:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 1331, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	177,84 mq
Stato conservativo:	MEDIOCRE		
Descrizione:	Il bene è costituito da un appartamento ubicato al piano 3°, interno 6, scala 1 di un edificio in linea, di cinque piani fuori terra compreso il piano pilotis, con area cortilizia comune; le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate; la copertura è a tetto con falde inclinate e tegole laterizie; la struttura portante è a telaio con pilastri e travi di conglomerato cementizio armato e solai in latero-cemento. L'appartamento è così articolato: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, WC con lavatoio, disimpegni, due bagni, quattro camere, ripostiglio, veranda e balcone. L'immobile è individuato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Cagliari all'interno della zona urbanistica omogenea "B", sottozona "B6". Il bene si trova inserito in una zona a distanza pedonale dalle fermate dei mezzi pubblici, servizi e uffici pubblici, scuole di ogni ordine e grado, banche, negozi e supermercati		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal coniuge del debitore [REDACTED] dalla figlia del debitore [REDACTED]		