



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25/2018



Debitori: [REDACTED]



Creditore pignorante: [REDACTED]
[REDACTED]

Creditori intervenuti: [REDACTED]



(rappresentata dall'Avv.)



Udienza: 12 Marzo 2021



Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Flaminia IELO



Consulente Tecnico d'Ufficio
Ingegnere Rachele GARUFI



Procedimento Tribunale di Cagliari R.G.E. n			25/2018	Parti			Relazione	
COMPITIO DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.						Eseg.	Risposta sintetica al quesito	Pagina
	1.0	Inviare all'esecutato l'informativa predisposta da quest'Ufficio				X	Inviata in data 08.04.2021	10
	2.0	Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.				X	Completezza accertata	10
		2.0.a	estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento					
		2.0.a	certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari			X	Redatto dal notaio Dott. E. Vacca in data 28.03.2018 in atti	
	2.1	Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)				X		10 e segg.
	2.2	Acquisire, ove non depositati						
		2.2.a	le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene			X		Allegato 2
		2.2.b	i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)				Non dovuto	
	2.3	Acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti				X		Allegato 3
	2.4	Verifici lo stato civile dell'esecutato				X	L'esecutato risulta di stato libero	Allegato 6
	3.0	Descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente				X	Appartamento al piano terzo di uno stabile dotato di ascensore	
		3.0.a	Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno			X	Comune di Cagliari, via Arrigo Solmi n. 28	
		3.0.b	caratteristiche interne ed esterne			X		6 e segg.
		3.0.c	superficie calpestabile in mq			X	76,74	
		3.0.d	confini e dati catastali attuali			X	Foglio 19, part. 3548, sub. 26, cat A/2, classe 4, vani 5, R.C. € 1084,56 confinante con vano scala, e sub. 24 proprietà	
		3.0.e	eventuali pertinenze					
		3.0.f	accessori e millesimi di parti comuni					
	4.0	Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, distinguendo				X	I dati indicati nel verbale di pignoramento non corrispondono a quelli attuali	11 e segg.

	4.0.a	se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione			
	4.0.b	se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene			
	4.0.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	X	Hanno individuato l'immobile fino al 05.05.2021 quando a seguito di un'operazione di fusione-ultimazione fabbricato viene generato il sub. 26, derivato dalla fusione del sub. 16 (oggetto di pignoramento) e del sub. 25	
5.0		Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto	X	Modeste difformità	12
6.0		Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	X	B5- Zona di completamento confermata	13
6.1		Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.	X	Modeste difformità	13
		In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia			
	6.1.a	descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile	X	Per regolarizzare lo stato di fatto si dovrà procedere alla presentazione di mancata SCIA a firma di un tecnico abilitato	
	6.1.b	verificare 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			

	6.1.c	verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, 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% delle misure progettuali			
	6.2	Indicare l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità	X	Rilasciata per il maggior fabbricato in data 05.08.1962. Per il bene oggetto di pignoramento non è stato reperito alcun certificato di agibilità legato alla configurazione riscontrata	14
	7.0	Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti	X	Unico lotto	14
	7.1	Procedere in caso positivo alla loro formazione			
	8.0	Dire se l'immobile è pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura	X	Pignorato per la quota di intero	14
	8.0.a	procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro			
	8.0.b	procedendo, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078			
	9.0	Accertare se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e i suoi famigliari" oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso indicare:	X	Occupato ed in uso del debitore	14
	9.0.a	il titolo vantato dal terzo			
	9.0.b	la data di registrazione della locazione			
	9.0.c	il corrispettivo esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato			
	9.0.d	la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta			
	9.0.e	l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio			

10.0	Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale			
11.0	Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di	X	Non risulta	14
12.0	Verificare 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	X	Non risulta	14
13.0	Determinare il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo	X		14 e segg
13.0.a	esporre 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			
13.0.b	Precisare 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			
14.0	Acquisire informazioni sull'importo annuo delle spese fisse id 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	X	Importo complessivo annuo per la gestione e manutenzione ordinaria € 978,00. Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni € 1964,30	16

0 - PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo, il giorno 12.03.2021, la sottoscritta Rachele Garufi, nata a Cagliari il giorno 11 giugno 1972, ingegnere e libero professionista con studio in Cagliari alla via Tiziano n. 72, regolarmente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 5472 ed all'Albo dei Periti presso codesto Tribunale, veniva nominata C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, la scrivente accettava l'incarico conferitole e si produceva al meglio al fine di dare chiara ed esauriente risposta a tutti i quesiti.

1 - Descrizione dei beni negli atti di pignoramento.

Esecuzione forzata per espropriazione sul seguente immobile di proprietà [REDACTED]
[REDACTED], residente in Cagliari via Solmi n. 28: fabbricato per civile abitazione, in via Arrigo Solmi, 28, piano 3°, distinto nel N.C.E.U. alla sez. **A**; foglio **19**; part. **3548**; sub **16.**; cat **A/2**; vani **4,5**; r.c. **€ 976,10**

2 - Descrizione delle operazioni peritali.

La sottoscritta dava avvio alle operazioni peritali inviando all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da codesto Tribunale in data 08.04.2021 a mezzo raccomandata A.R. n. 15433091142-0, restituita al mittente per avvenuta giacenza.

Successivamente, dopo aver recuperato tutta la documentazione



tecnica necessaria, sia presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, che presso il competente ufficio tecnico comunale, fissava nel giorno 6 del mese di ottobre dell'anno 2021 la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, preoccupandosi di notificare, tramite raccomandate A.R. n 15433091143-1 del 22.09.2021 al proprietario dell'immobile interessato, [REDACTED] via Solmi n. 28 C.A.P. 09129 - Cagliari, suddetta data del sopralluogo.

Tale sopralluogo non è stato eseguito a causa del mancato ritiro della raccomandata da parte del debitore.

A questo punto la sottoscritta presentava istanza di chiarimenti in data 06.11.2021, cui seguiva relativo provvedimento del G.E. del 09.12.2021 di sostituzione del debitore esecutato nella custodia e di nomina quale custode del compendio pignorato l'Istituto Vendite Giudiziarie.

Il nominato istituto di custodia, nella persona del [REDACTED] previ contatti e intese con il debitore, in data 08.03.2022 metteva la scrivente in contatto telefonico con l'esecutato che si dichiarava disponibile a consentire in data 14 marzo 2022 alle ore 9:00 l'accesso all'immobile pignorato.

Il giorno stabilito la C.T.U. si recava presso l'immobile, sito in Cagliari nella via Solmi n. 28, e li veniva accolta [REDACTED], che consentiva il regolare accesso al bene oggetto della presente.

Carte alla mano la sottoscritta procedeva, dunque, all'esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza del bene, le sue caratteristiche tecnico-funzionali e dimensionali, coadiuvata da un

collaboratore dello studio, accompagnando il tutto con un rilievo fotografico (*allegato 1*).

Dal confronto tra le carte ufficiali e l'effettiva consistenza dei luoghi, emergeva una situazione di modesta difformità dell'immobile esistente rispetto a quello rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune, nonché rispetto alla stessa planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari.

Di conseguenza si presentava la necessità di effettuare un rilievo planimetrico dell'esistente più dettagliato.

La sottoscritta C.T.U. deve però sottolineare sin da ora che la precisione delle misure effettuate è stata inficiata dalle condizioni in cui versava l'appartamento che risultava pieno di mobilia, libri e oggetti vari addossati alle pareti e/o stoccati sul pavimento tanto da rendere difficile l'accesso in alcuni ambienti.

3 – Caratteristiche generali della zona.

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato nel quartiere di Monte Urpinu, ai piedi dell'omonimo colle, uno dei principali parchi urbani della città.

Sito a poca distanza dal centro, rappresenta uno dei rioni residenziali più quotati di Cagliari, derivato dalla pianificazione urbanistica che si concretizzò a partire dagli anni Cinquanta.

La zona è ormai completamente urbanizzata e presenta prevalentemente palazzi di media altezza destinati all'uso residenziale. Nel quartiere si trovano numerose attività commerciali e diverse

attività cittadine, tra cui scuole, impianti sportivi e strutture sanitarie e, pertanto, è direttamente servita dai mezzi pubblici.

I collegamenti con gli altri quartieri cittadini e con i più importanti assi di collegamento regionali, la S.S. 130 e 131, sono ottimi data la vicinanza dell'Asse Mediano.

4 - Identificativi Catastali e Atti di Provenienza.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così identificato:

Catasto¹: Comune: **Cagliari**; Foglio: **19**; Particella: **3548**;
Subalterno: **26**; Categoria: **A/2**; Classe: **4**; Consistenza: **5 vani**;
Superficie Catastale: Totale **93 mq** o **88 mq** (escluse aree scoperte);
Rendita: **€ 1.084,56**; Indirizzo: **via Arrigo Solmi n. 28**; Piano: **3**;
Intestatari: [REDACTED] proprietà per 1/1 (*allegato 2*).

Conservatoria²: Sede: **Cagliari**; Trascrizione del **2 aprile 2002**,
Registro Generale **16392**, Registro Particolare **13011**,
dichiarazione di successione del **21 luglio 1995**, numero **43**, volume
1235, testamento ricevuto in data **4 novembre 1994** dal [REDACTED]
[REDACTED], repertorio n. **15842/4604** (*allegato 3*).

¹ Dati aggiornati a seguito di denuncia di variazione per fusione-ultimazione di fabbricato urbano del 05.05.2021. Il sub 26 deriva dalla fusione del sub 16 (già di proprietà del debitore) e sub 25 (donata al debitore in data 05.02.2021 dagli eredi del sig. [REDACTED], cfr. nota 2).

² Cronistoria della C.T.U.: l'appartamento posto al piano 3° del Condominio via Arrigo Solmi n. 28, acquistato dal dott. [REDACTED], con atto di compravendita ricevuto dal dott. [REDACTED] in data 28.02.1972 rep. n. 21029/9433 – registrato a Cagliari al n. 2474 del 08.03.1972, risultava identificato al N.C.E.U. Foglio 19, Particella 1735 (oggi 3548), sub. 13. A seguito di dichiarazione di successione riferita al [REDACTED] n. 43 Volume 1235 del 21.07.1995, la proprietà dell'immobile (nuda proprietà) veniva trasferita agli Eredi (figli e nipote); ma il Testamento Pubblico – Rep. Atti di Ultima Volontà n. 171 – ricevuto dal dott. [REDACTED] - registrato a Cagliari al n. 2614 in data 13.04.1995, specificava il trasferimento della nuda proprietà ai figli e al nipote (l'usufrutto alla coniuge) ed inoltre specificava di lasciare la proprietà dell'appartamento occupato [REDACTED], allo stesso. Pertanto, a seguito di registrazione del Testamento Pubblico, gli eredi provvedevano nell'inoltare al N.C.E.U. Denuncia di Variazione n. 503486 del 14.09.1999 con la quale si frazionava l'unità immobiliare sub. 13, costituendo conseguentemente le unità immobiliari sub. 16 (assegnata al debitore) e sub. 17 (assegnata agli eredi). Successivamente in data 24.12.2020, a seguito di ricongiungimento di usufrutto per sopraggiunta morte della vedova alla data del 13.04.2019, l'unità immobiliare sub. 17 veniva ulteriormente frazionata, costituendo le unità immobiliari sub. 24 e sub. 25. Quest'ultima veniva donata in data 05.02.2021 dagli eredi [REDACTED] e veniva fusa con il sub. 16 per costituire la nuova e definitiva unità immobiliare oggi contraddistinta col sub 26 di cui alla nota 1.

Sede: **Cagliari**; Trascrizione del **17 agosto 2011**, Registro Generale **25721**, Registro Particolare **18171**, dichiarazione di successione del **28 aprile 2011**, numero **633**, volume **9990**, testamento ricevuto in data **4 novembre 1994** dal dottor [REDACTED], repertorio n. **15842/4604** (*allegato 3*).

Sede: **Cagliari**; Trascrizione del **17 febbraio 2021**, Registro Generale **4408**, Registro Particolare **3342**, atto di donazione ricevuto in data **5 febbraio 2021** dal [REDACTED], repertorio n. **3487/2355** (*allegato 3*).

5 - Descrizione dell'immobile.

Il bene oggetto di pignoramento risulta ubicato al piano terzo di un fabbricato edificato tra il 1961 ed il 1962 in forza del Permesso di Costruzione n. 920 V. Reg. n. 298 del 30.06.1961 e successiva variante prot. n. 3891 del 02.05.1962 (*allegato 4*). I lavori terminarono nel luglio del 1962, come si evince dall'allegata Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Cagliari in data 5 agosto 1962.

Nel 1999, a seguito di successione ereditaria, l'appartamento occupante l'intero piano terzo dello stabile veniva frazionato dando origine all'unità immobiliare di cui alla presente. Il frazionamento, difforme dal titolo autorizzativo, fu infine regolarizzato con la presentazione della DUAAP n. 236246/2020

Si precisa che per detto immobile, benché richiesto, non sia stato reperito alcun certificato di abitabilità.

L'unità immobiliare di cui alla presente risulta ubicata al piano terzo di uno stabile dotato di ascensore, a sinistra per chi accede al

piano dalla scala.

Come accennato in precedenza, in fase di sopralluogo, già da una semplice analisi visiva la scrivente giungeva alla conclusione che l'attuale configurazione dell'immobile risultava leggermente difforme, sia da quella rappresentata nelle tavole progettuali approvate, sia dalla planimetria catastale.

Per meglio comprendere l'esatta consistenza delle difformità riscontrate la sottoscritta ha, quindi, ritenuto opportuno effettuare un rilievo planimetrico dell'immobile; come già riferito in altro paragrafo, purtroppo la precisione di alcune misure è stata inficiata dall'impossibilità fisica di effettuare le stesse operazioni di misurazione, stante la presenza di enormi quantitativi di materiale stoccati in alcuni ambienti. Si allega alla presente il risultato delle suddette operazioni effettuate dalla C.T.U. (*allegato 5*).

Come risulta dalla suddetta piantina ricostruita dalla C.T.U., le modifiche riguardano piccoli spostamenti di alcuni tramezzi, l'ampliamento della camera da letto adiacente il bagno a discapito dell'altra camera da letto e l'inversione delle destinazioni d'uso dei due ambienti comunicanti con il balcone. Per le stesse non risultano richieste e/o rilasciate autorizzazioni da parte del competente ufficio comunale. Volendo ora descrivere in dettaglio la distribuzione geometrica degli ambienti, nonché valutare la consistenza dello stato dei luoghi, con riferimento all'attuale configurazione si ha:

Appartamento con accesso dal vano scala per cui si entra nel vano ingresso (di circa 6,7 mq) che immette in un disimpegno (di circa

9,2 mq) dove si snodano un bagno (di circa 6,1 mq) due camere (di circa 12,7 mq e 10,5 mq), la cucina (di circa 11,2 mq), un servizio (di circa 2,9 mq) e un ripostiglio (di circa 3,6 mq).

Dalla cucina si accede ad un balcone di (circa 12,5 mq) con affaccio sul cortile condominiale. Al medesimo balcone, secondo gli elaborati progettuali, si dovrebbe accedere anche dalla camera adiacente il servizio; purtroppo in sede di sopralluogo, stante le particolari condizioni dei luoghi riscontrate, non è stato possibile verificare l'esistenza di suddetta portafinestra, né dall'esterno, né dall'interno.

Sulla base delle misure effettuate e riportate anche negli elaborati grafici, si individuano le seguenti superfici commerciali o lorde:

- | | | | |
|----------------------------|----------------------|---------|------------------------|
| a) superficie appartamento | 76,99 m ² | al 100% | 76,99 m ² ; |
| b) superficie balcone | 13,12 m ² | al 25% | 3,28 m ² . |

Computando la superficie lorda del balcone al 25% si ottiene una superficie commerciale del bene oggetto di pignoramento pari a **80,27 m²**.

Dall'analisi delle finiture esterne ed interne (*allegato 1*) risulta che la struttura portante del maggior fabbricato in cui l'immobile oggetto di pignoramento è inserito è in telai di cemento armato e solai in latero-cemento, le tamponature esterne sono in doppio tavolato di mattoni forati e camera d'aria; le partizioni interne sono in laterizio da 10 cm di spessore.

Internamente le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio e rivestite con carta da parati, ad eccezione di parte delle pareti della cucina e dei bagni che sono rivestite con piastrelle in

ceramica smaltata.

I pavimenti interni sono lapidei in marmette ad eccezione di quello del bagno (ristrutturato negli anni '70) che è in ceramica; quello esterno in piastrelle di klinker. Le lastrine delle finestre e della portafinestra sono lapidee; il balcone è dotato frontalmente di parapetto in muratura e lateralmente di ringhiere metalliche.

Attualmente, sia sulle pareti, che sul soffitto del bagno si evidenzia qualche segno di condensa.

Le facciate del fabbricato risultano rifinite con intonaco in malta cementizia frattazzato e tinteggiato ed appaiono in buone condizioni di manutenzione ad eccezione del prospetto posteriore che presenta in diversi punti evidenti segni di degrado.

Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo con avvolgibili in legno; gli infissi interni sono in legno.

Gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia ed appaiono non a norma; inoltre sono presenti: un piccolo boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, l'impianto termico centralizzato condominiale con termosifoni.

L'appartamento risulta sufficientemente arieggiato e l'esposizione delle finestrate è doppia in quanto si registrano bucatore su due prospetti verso il cortile interno; gli affacci non sono di alcun pregio.

Considerata la vetustà dell'opera, le condizioni generali dell'immobile appaiono **mediocri** (da ristrutturare).

6 - RISPOSTA AI VARI QUESITI PRESENTI NEL VERBALE DI GIURAMENTO DI CUI AI PUNTI DA 1 A 14.

6.1 – Informativa per il debitore

La sottoscritta ha inviato in data 08.04.2021 all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da codesto Tribunale a mezzo raccomandata A.R. n.15433091142-0, restituita al mittente per avvenuta giacenza.

6.2a – Verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.

La scrivente precisa innanzi tutto di aver verificato personalmente presso la Conservatoria di Cagliari la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. appurando la correttezza delle informazioni già riportate nella relazione notarile ex art. 567 del C.P.C. redatta dal notaio Dr. [REDACTED] in data 28 febbraio 2018, in atti.

Per completezza la sottoscritta deve specificare che in data 05.05.2021, a seguito di denuncia di variazione per fusione- ultimazione di fabbricato urbano, il sub. 16 (già di proprietà del debitore) viene fuso con il sub. 25 (donato all'esecutato in data 05.02.2021 dagli altri eredi del sig. [REDACTED]) originando l'attuale sub. 26. come meglio precisato nelle note del paragrafo 4.

6.2b – Elenco Iscrizioni e Trascrizioni al ventennio

Nei pubblici registri della Conservatoria di Cagliari alla data del 06.04.2022 risultano iscritte le formalità di seguito riportate:

Iscrizioni contro

1. **Ipoteca legale** per la complessiva somma di euro 194.745,38 di cui euro 97.372,69 di capitale iscritta nei registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei Registri

Immobiliari) di Cagliari in data 18 febbraio 2013 col n. 4414 del registro generale e col n. 412 del registro particolare, a seguito di **iscrizione a ruolo art.77 DPR 602/73** con atto di Equitalia Centro s.p.a. col repertorio n. 1015/2513 del 12 febbraio 2013 a favore di Equitalia Centro s.p.a. con sede in Firenze contro

gravante per la quota pari a 1/1 di proprietà dell'immobile sito in Cagliari via Arrigo Solmi n. 28 distinto presso il N.C.E.U. al foglio 19, particella 1735, subalterno 16, categoria A2 di 4,5 vani.

Trascrizioni contro

1. **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 29 dicembre 2017 col repertorio n. 6974/2017 trascritto nei registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cagliari in data 16 gennaio 2018 col n. 1189 del registro generale e col n. 967 del registro particolare (in atti).

a favore

contro

gravante per la quota pari a 1/1 della proprietà dell'immobile sito in Cagliari Arrigo Solmi n. 28 distinto presso il N.C.E.U. al foglio 19, particella 3548, subalterno 16, categoria A2 di 4,5 vani, piano 3.

6.2 c – Verifica dello stato civile dell'esecutato

L'esecutato risulta attualmente celibe (*allegato 6*).

6.3 – Descrizione dei beni

Al fine di evitare inutili ripetizioni si rimanda direttamente a quanto già riportato al precedente paragrafo 5.

6.4 – Conformità di descrizione bene e atto di pignoramento

I dati indicati nel verbale di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno individuato l'immobile fino alla data del 05.05.2021 quando a seguito di un'operazione di fusione- ultimazione fabbricato urbano (protocollo n. CA0040771 in atti dal 06.05.2021) viene generato il sub. 26, derivato dalla fusione del sub. 16, oggetto di pignoramento, e del sub. 25 (*allegato 2*).

6.5 – Conformità documentazione catastale

Per quanto riguarda la documentazione depositata presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari (*allegato 2*), essa è perfettamente conforme a quanto rappresentato nel progetto allegato alla DUAAP n. 236246/2020, ma, come già evidenziato precedentemente, differisce dallo stato di fatto.

Date le modeste modifiche rilevate, così come meglio descritte nel paragrafo 5, legate all'incertezza delle misurazioni effettuate stante l'impossibilità oggettiva di effettuare un rilievo, poiché la sagoma dell'immobile non risulta di fatto variata la C.T.U. non ha ritenuto di procedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Concludendo, prima di procedere agli adempimenti tecnico- amministrativi da ottemperare presso il competente ufficio del Comune di Cagliari per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, l'aggiudicatario dovrà procedere alla redazione e invio telematico all'Agenzia del Territorio, della denuncia di variazione catastale (DOCFA) per l'acquisizione al N.C.E.U. della nuova planimetria aggiornata, riportante l'attuale stato dei luoghi dell'unità immobiliare.

Il costo complessivo legato al riordino catastale dell'immobile oggetto della presente è stimabile in euro 600,00 (diconsi seicento/00) e la C.T.U., nel determinare il valore venale del bene oggetto della presente, si è preoccupata di epurare suddetti costi dal valore determinato.

6.6.1 – Utilizzazione del bene prevista nello strumento urbanistico comunale

Così come evidenziato nello stralcio del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del comune di Cagliari il bene in oggetto ricade all'interno della zona urbanistica definita quale **"B5 – zona di completamento confermata"** ove sono ospitate prettamente attività residenziali, e commerciali connesse all'uso residenziale.

6.6.2 – Conformità edilizia del bene

Come già evidenziato precedentemente l'immobile oggetto del presente pignoramento palesa difformità rispetto agli elaborati di progetto di cui alla DUAAP n. 236246/2020.

In dettaglio le modifiche riguardano piccoli spostamenti di alcuni tramezzi, l'ampliamento della camera da letto adiacente il bagno a discapito dell'altra camera da letto e l'inversione delle destinazioni d'uso dei due ambienti comunicanti con il balcone.

Per regolarizzare lo stato di fatto si dovrà procedere alla presentazione di mancata SCIA a firma di un tecnico abilitato.

Il costo complessivo legato al riordino della situazione edilizia dell'immobile oggetto della presente (spese tecniche e sanzione) è stimabile in euro 1.500,00 (diconsi millecinquecento/00).

La C.T.U. nel determinare il valore venale del bene oggetto della presente, si è preoccupata di epurare suddetti costi dal valore determinato.

6.6.3 – Dichiarazione di agibilità del bene

Per il maggior fabbricato in cui insiste il bene oggetto di pignoramento è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Cagliari regolare Autorizzazione di Abitabilità in data 5 agosto 1962 (*allegato n. 4*). Di contro, per il singolo appartamento qui oggetto di pignoramento, derivato dal frazionamento del maggior immobile censito in origine col sub 13, non è stato reperito alcun certificato di Agibilità legato alla nuova configurazione riscontrata.

6.7 – Suddivisibilità del bene

Date le caratteristiche geometriche del bene oggetto della presente il frazionamento del bene in più lotti è tecnicamente impossibile.

6.8 – Pignoramento pro quota del bene

Il bene oggetto della presente stima è stato pignorato nel diritto di proprietà per la quota di intero.

6.9 e 6.10 – Occupazione del bene

Al momento dell'accesso l'appartamento è risultato **occupato ed in uso** del debitore, [REDACTED]

6.11 e 6.12 – Esistenza di vincoli o diritti di varia natura

Il bene oggetto della presente perizia è libero da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; ne gravano sullo stesso diritti demaniali o usi civici.

6.13 – Stima del bene

Criterio di Stima: dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del più probabile valore che lo stesso, in regime di ordinarietà, assumerebbe in condizioni di libero mercato, si ritiene adeguata allo scopo della seguente valutazione l'adozione del criterio di stima del "valore di mercato". Si sfrutterà il procedimento comparativo noto con il nome del "confronto diretto", per il quale

il valore degli immobili viene determinato mediante indagini dirette incentrate su un attento esame di immobili di caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, quali: ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva.

Valutazione dell'Immobile: si utilizza come parametro di confronto il **prezzo per metro quadrato** di superficie commerciale (€/m²). Da una attenta indagine di mercato, effettuata dalla sottoscritta presso le più importanti agenzie immobiliari operanti nel settore, per un immobile con le caratteristiche simili (da ristrutturare) a quelle del bene oggetto di pignoramento, si è ottenuta una valutazione di mercato oscillante tra 1.540,00 €/m² e 1.900,00 €/m², che riferita alla superficie commerciale calcolata pari a 88,27 m² fornisce una forbice di valori compresa tra un minimo di 135.935 euro e un massimo di 163.300 euro.

Tenendo ben presente che, nella valutazione di un immobile, esiste sempre una discreta componente aleatoria, che tende a far oscillare il prezzo di compravendita in maniera anche sensibile (*potrebbe essere affermato che non esiste un valore unico di un bene e il suo prezzo nasce nel momento in cui si trova qualcuno disposto a comprare*), la C.T.U., dopo un attento esame delle condizioni attuali dell'immobile, ritiene di poter attribuire all'immobile in esame una valutazione di **1.700 €/m²**, da cui si stima un valore commerciale pari a **euro 150.059,00** (da $88,27 \text{ m}^2 \times 1.700 \text{ €/m}^2$) che, epurato

- dei costi per la regolarizzazione edilizia e catastale, stimati complessivamente in **euro 2.100,00**;
- della riduzione del valore del 5% per l'assenza di garanzia per vizi pari a **euro 7.500,00**

porta alla cifra di euro 140.459,00 arrotondato alla cifra di **euro 140.500,00.**

Valore della quota pignorata: il valore venale della quota di proprietà pari a 1/1 (intero) pignorata è dunque stimato in **euro 140.500,00.**

6.14 – Spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del condominio, XXXXX(allegato 7), risulta che l'importo complessivo annuo per la gestione e la manutenzione ordinaria gravante sull'unità del sig. [REDACTED] ammonta a complessivi 978,00 euro, rateizzata in numero sei rate pari a 163,00 euro ciascuna.

Alla data della presente perizia risultano insolute le quote ordinarie fino al 31 ottobre 2020 pari a **euro 497,30** in aggiunta **euro 1.467,00** relative al periodo novembre 2021/aprile 2022.

7 – CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione, la sottoscritta rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, li 26 aprile 2022

La C.T.U.

dott.ssa ing. Rachele Garufi