



## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

### UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

#### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 292/2022



CREDITORE PIGNORANTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Silvia Cocco**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **Geom. Giuseppe Bertolino**



*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*



## INDICE

1. PREMESSA-----	4
2. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO-----	11
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-----	12
4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE-----	13
5. STIMA DELL'IMMOBILE-----	21
6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE-----	24
7. TRASCRIZIONI -----	25
8. CONCLUSIONI-----	25
9. ELENCO DEGLI ALLEGATI-----	26

Esecuzione Immobiliare N. 292/2022

**ALLEGATI**

Allegato 1- Documentazione fotografica;

Allegato 2- Copia dell'atto di pignoramento;

Allegato 3- Copie visure catastali storiche dell' immobile;

Allegato 4- Copie planimetrie catastali in scala 1:200;

Allegato 5- Copia del Progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria;

Allegato 6- Copia del Progetto integrativo alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria;

Allegato 7- Concessione edilizia in sanatoria n° 8676, Reg. n° 2, prot. N° 3286;

Allegato 8- Planimetria con indicazione degli abusi edilizi;

Allegato 9- Verbale di sopralluogo.



*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*





## 1. PREMESSA

In data 19/04/2023 la Dott. ssa Silvia Cocco, Giudice del Tribunale di Cagliari Ufficio Esecuzioni Civili, nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Bertolino, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari al n. 2580 ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare n° 292/2022.

Prestato il giuramento di rito, ed in base all'art.173 bis disp.att.c.p.c. il sottoscritto ha accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) **provveda**, prima di tutto ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio;
- 2) **a) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratti 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

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*



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 degli 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 indicazioni 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 delle parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento);

**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 consentano 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

Esecuzione Immobiliare N. 292/2022



pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, 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 dell'istanza del condono che l'aggiudicatario

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*

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'articolo 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% delle misure progettuali;

**7) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formalizzazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla redazione 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 congruagli 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

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*

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 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 via 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

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*



eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

Dispone, 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 redazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le

dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta 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, trenta 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 d'accesso;
- g) **formuli** tempestivamente istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*



## **2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Dall'esame dell'atto di pignoramento, che è stato notificato in data 15/09/2022, e dall'esame dell'istanza di vendita, si evince che è stato pignorato il seguente immobile, di proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED], il quale sarà oggetto di perizia:

### Appartamento

UBICAZIONE: Comune di Cagliari, Via Speranza n° 23, piano 1°

CATASTO DEI FABBRICATI

FOGLIO / PART / SUB : B1 / 759 / 3

CATEGORIA: cat. A/2

CLASSE: 1

CONSISTENZA: 4 vani

RENDITA : Euro 309,87

TITOLO, QUOTA: proprietà per 1/1 intestata a [REDACTED]

[REDACTED]



### Pertinenze

Il cortile interno, identificato in catasto al Foglio B1, mappale 759, subalterno 1, è in comune a tutte e tre le unità immobiliari presenti nel fabbricato.

Tenuto conto degli accertamenti effettuati, lo scrivente dichiara che esiste la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta e specificata nell'atto di pignoramento e la documentazione di cui all'Art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.



Esecuzione Immobiliare N. 292/2022





### **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Per definire compiutamente le caratteristiche e lo stato dell'immobile in oggetto e quindi formulare la risposta ai quesiti di cui sopra, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti di rito.

Con raccomandata n° 200689499612 del 06/07/2023 veniva trasmessa all'esecutato l'informativa per il debitore.

In data 14 del mese di Settembre 2023 lo scrivente accedeva alla banca dati dell'Ufficio Tecnico Erariale per ottenere le visure catastali (allegato n. 3), le planimetrie catastali (allegato n. 4) e l'elaborato planimetrico. Quest'ultimo non è presente nelle banche dati del catasto edilizio urbano.

In data 04/07/2023 lo scrivente ha ricevuto dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cagliari gli atti precedentemente richiesti in data 21/06/2023, attraverso la piattaforma telematica dedicata Soep.

Dall'accesso agli atti è emerso che la costruzione dell'intero fabbricato venne realizzata intorno alla fine degli anni 70 in maniera abusiva, in un lotto di terreno sito in località "Bacu Olias", allora ricadente in zona agricola compromessa. Successivamente la zona venne urbanisticamente risanata dall'Amministrazione Comunale con l'approvazione del Piano di Risanamento Urbanistico di "Barracca Manna", approvato ai sensi dell'art. 29 della L. n. 47 del 28/2/1985 e dell'art. 32 e seguenti della L.R. n. 23 dell'11/10/1985.

Il 19 Marzo 1986 venne presentata al Comune di Cagliari, dall'allora proprietario Sig. [REDACTED], la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, prot. 4271/B, pratica edilizia n° 2236, ed in seguito alla presentazione del progetto per i lavori di completamento e di adeguamento del fabbricato alle norme edilizie vigenti (allegato n. 6), veniva rilasciata in

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*



data 07 Novembre 2002 la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 8676, Reg. n° 2, prot. N° 3286 (allegato n. 7).

Il certificato di Agibilità / Abitabilità **non è mai stato rilasciato**.

Con raccomandata n° 200689499612 del 06/07/2023 veniva comunicato all'esecutato che il giorno 09/06/2023 si sarebbero svolte le operazioni di sopralluogo.

Queste iniziarono alle ore 16.30 presso l'unità immobiliare sita nel Comune di Cagliari, in Via Speranza n° 23, censita al catasto fabbricati alla Sezione B, Foglio 1, mappale 759, sub 3, piano primo, categoria A/2, consistenza 4 vani e rendita €. 309,87, al fine di svolgere il rilievo metrico e fotografico dello stato attuale dell'immobile.

Si è presentata all'appuntamento la Sig.ra [REDACTED], moglie del proprietario, che ha illustrato l'immobile oggetto di pignoramento e le relative pertinenze.

#### **4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

Il bene in oggetto è un appartamento destinato a civile abitazione, situato al piano primo di un maggior fabbricato, costituito da due livelli fuori terra e suddiviso in tre unità immobiliari, ciascuna con ingressi indipendenti raggiungibili dalla corte comune.

Al piano terra si trova la più grande delle tre unità immobiliari presenti nel fabbricato, con una superficie di circa 150 mq. ed identificata in catasto edilizio urbano col subalterno n° 2. Al piano primo sono presenti invece due unità immobiliari censite in catasto con i subalterni n° 3 e 4 e rispettivamente con delle superfici di 72 mq. e 65 mq.

Al piano terra è inoltre presente un area cortilizia comune a tutti i subalterni, censita al catasto col subalterno n° 1, che consente il raggiungimento

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*



dell'ingresso dell'abitazione al piano terra e le due scale esterne separate per l'accesso alle abitazioni del piano superiore.

Nel fabbricato non è stato costituito il condominio e la gestione delle parti comuni avviene in maniera "familiare". Come anticipato precedentemente, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è solamente quella identificata col subalterno n° 3.

La struttura dell'intero fabbricato è realizzata in muratura portante (muroblocco) e copertura a due falde inclinate. I solai, intermedio e di copertura, sono realizzati in latero-cemento con travetti tipo Bausta, hanno uno spessore di cm. 16+4 e quello di copertura presenta un impermeabilizzazione bituminosa, protetta da lastre in lamiera grecata di colore rosso. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'edificio si trova nel quartiere di Baracca Manna, una zona periferica del comune di Cagliari, nata inizialmente in maniera "spontanea" e poi regolarizzata dall'amministrazione comunale, mediante la realizzazione di uno specifico piano di risanamento, che ha dotato il quartiere dei principali servizi e consentendo la sanatoria di quasi tutte le costruzioni.

L'immobile oggetto di perizia si trova in zona RCA del Piano di Risanamento Urbanistico di Baracca Manna. Sono presenti tutti i principali servizi essenziali, quali supermercati, varie attività commerciali, edifici di culto, impianti sportivi, ecc. L'accesso pedonale all'alloggio oggetto della presente perizia, avviene dalla Via Speranza al civico 23, mediante un cancelletto metallico che consente l'ingresso al cortile condominiale. Da qui, mediante una scala totalmente esterna, si può raggiungere il portoncino d'ingresso dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. L'accesso carrabile è costituito da un cancello scorrevole elettrificato e comandabile a distanza, presente al civico 25. Questo avrebbe consentito l'accesso delle autovetture alla corte comune interna, ma in seguito ad un frazionamento non autorizzato da alcun

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*

titolo, tale cancello è utilizzato unicamente per raggiungere l'ingresso dell'altra unità immobiliare posta al primo piano e censita al subalterno 4.

Inoltre in corrispondenza del predetto cancello carrabile, è stato realizzato un volume, che non è stato possibile ispezionare, ma che con molta probabilità è utilizzato come magazzino o box.

L'appartamento in oggetto è distribuito su un unico livello e presenta affacci a sud e ad ovest.

Gli affacci a sud sono quelli del bagno e della camera doppia (quest'ultimo difforme rispetto al progetto approvato). Quelli ad ovest, lato via Speranza, interessano il soggiorno e la cucina, anche quest'ultima realizzata in maniera difforme rispetto al progetto approvato. L'alloggio è composto da un ingresso-soggiorno della superficie calpestabile di mq 27.06. Sulla sinistra del soggiorno si trova un varco ad arco che conduce alla zona cottura della superficie netta calpestabile di 6.84 mq. Inoltre dal soggiorno, attraverso un disimpegno della superficie calpestabile di mq. 4.56, è possibile accedere alla zona notte costituita da una camera matrimoniale della superficie di mq. 12.60, una camera singola della superficie di mq. 9.12 e da un bagno della superficie di mq. 8.64, dotato di finestra per garantire l'illuminazione e l'aerazione naturale. Da segnalare che nella camera singola, l'illuminazione e la ventilazione sono affidati ad un lucernario installato sulla copertura (vasistas), apribile elettricamente e regolarmente autorizzato.

Fa parte dell'unità immobiliare anche un balcone coperto da una struttura in legno, prospiciente la Via Speranza, della dimensione di mq. 18.66, accessibile attraverso la portafinestra della cucina ed attraverso un piccolo varco sul pianerottolo antistante il portoncino d'ingresso. Sia il balcone stesso che la pergola di copertura in legno, sono state realizzate senza alcun titolo autorizzativo e quindi rappresentano una difformità rispetto al progetto approvato. Gli infissi sono tutti in pvc color legno e dotati di un sottile

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*

vetrocamera; gli oscuranti sono costituiti da persiane in pvc color legno in buone condizioni di manutenzione.

L'alloggio complessivamente si presenta in un buono stato di manutenzione. Il pavimento in gres è uniforme e perfettamente complanare e non presenta rotture o difetti. I rivestimenti del bagno e della cucina, sono anch'essi in gres porcellanato ed in buono stato di conservazione e pulizia. Gli intonaci interni sono realizzati con malte premiscelate e finitura a grana fine e si presentano in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, realizzato con tubazioni corrugate sottotraccia, è basico, ma rispondente alla normativa vigente all'epoca di costruzione. Infatti nel piccolo quadro elettrico posizionato vicino al portoncino d'ingresso, sono presenti l'interruttore differenziale salvavita e due interruttori magnetotermici, uno a protezione della linea luci e uno dedicato alla protezione della linea prese. E' presente inoltre un impianto d'allarme costituito da una centralina posizionata vicino al portoncino d'ingresso, un combinatore telefonico, una sirena esterna e sensori di volumetrici in ogni stanza.

L'alloggio è dotato di impianto di climatizzazione autonomo, costituito da pompe di calore (split) in soggiorno e nelle due camere da letto. E' presente inoltre una stufa alimentata a pellet, collegata da una canna fumaria esterna. Nell'alloggio vi è inoltre un impianto termico fisso, costituito da termosifoni in alluminio dislocati in ogni ambiente, ma privi di generatore termico.

L'impianto idrico sanitario è dotato di collettore complanare (centralina) ed è realizzato con tubazioni di adduzione idrica in rame rivestito e tubazione di scarico in pvc.

La produzione di acqua calda sanitaria, avviene mediante un boiler elettrico posizionato nella veranda coperta. L'altezza interna dell'alloggio è pari a mt.

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*

3.00 nella parte più alta della falda (zona notte), mentre l'altezza minima della falda è pari a mt. 2.60 nella zona giorno.

E' pertinenza dell'alloggio anche un cortile comune che però come predetto, è stato oggetto di un frazionamento non autorizzato che ne ha modificato profondamente la consistenza e la destinazione d'uso.

Il bene immobiliare per le sue caratteristiche tipologiche e dimensionali è vendibile solo in un unico lotto. Risulta libero da vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità e da censo, livello o uso civico.

Dall'esame della documentazione catastale reperita presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente dichiara che non esiste la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Per quanto riguarda le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni, non essendo stato costituito il condominio, anche in ragione del fatto che, le alte unità immobiliari presenti nel fabbricato sono di proprietà di soggetti membri della famiglia, le spese condominiali vengono gestite in maniera "familiare".

## Ubicazione

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è sita nel Comune di Cagliari, in Via Speranza n° 23, censita al catasto fabbricati alla Sezione B, Foglio 1, mappale 759, sub 3, piano primo, categoria A/2, consistenza 4 vani e rendita €. 309,87. Il fabbricato si trova nella periferia del Comune di Cagliari, in zona urbanistica oggetto risanamento urbanistico detta "zona RCA del Piano di Risanamento Urbanistico di Barracca Manna." Nel quartiere sono presenti tutti i principali servizi, quali scuole, palestre, svariate attività commerciali e di ristorazione e ovviamente automezzi pubblici.

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*

**Abusi edilizi e difformità di costruzione**

Come specificato in precedenza, l'immobile è stato edificato in maniera "spontanea" in data non precisata, ma ipotizzabile intorno alla fine degli anni 70. Venne poi condonato sfruttando la legge sul primo condono L. 47/1985, che si applicava agli immobili abusivi realizzati prima del 17/03/1985. Dopo un iter burocratico piuttosto lungo ed articolato, che prevedeva anche diverse integrazioni al primo progetto di sanatoria (vedi allegato n° 6), venne rilasciata la concessione edilizia in sanatoria in data 07/11/2002, n° 8676.

Pertanto la data del 07/11/2002 è da considerarsi come la data di regolarizzazione e/o ultimazione della costruzione.

Gli abusi edilizi realizzati successivamente alla predetta data, potrebbero essere sanati ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia, la c.d. sanatoria ordinaria, la quale però prevede che gli interventi edilizi abusivi sono sanabili a condizione che gli stessi siano conformi sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento di realizzazione degli interventi, sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria.

Dall'esame del progetto approvato e dei titoli edilizi, risultano diverse difformità di costruzione e abusi edilizi a carico dell'edificio in esame, che si elencano qui appresso:

- 1) La veranda prospiciente la Via Speranza è stata chiusa realizzando così un volume non autorizzato nel quale è stata ricavata una cucina. Dalla chiusura della predetta veranda il soggiorno ha perso una portafinestra, riducendo così la superficie finestrata a disposizione del soggiorno stesso. Ciò comporta la perdita del rapporto tra superficie

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*





calpestabile e superficie aeroilluminante, richiesto dalle norme igienico sanitarie;

- 2) Come conseguenza della chiusura della predetta veranda, anche la camera da letto matrimoniale ha perduto la finestra. Ne è stata ricavata una nuova sulla parete adiacente, prospiciente il cortile interno;
- 3) Il balcone coperto presente lungo tutto il prospetto principale, la sottostante struttura di sostegno costituita da n° 3 pilastri in cls a sezione circolare e la copertura del balcone stesso, realizzata con travi e pilastri in legno, sono state realizzate in totale difformità rispetto al progetto approvato e senza alcun titolo autorizzativo.
- 4) Il cortile comune è stato frazionato in diverse parti ed in maniera del tutto arbitraria, sopra le quali sono state realizzate diverse strutture, coperture e volumi non autorizzati.

Tutte le predette difformità sono in contrasto con gli strumenti urbanistici esistenti all'epoca di realizzazione e con quelli attualmente vigenti. Gli abusi riscontrati pertanto **non sono sanabili** per le motivazioni appresso meglio specificate:

- 1) La chiusura della veranda determina un incremento volumetrico che eccede la volumetria disponibile del lotto. Inoltre modifica negativamente i rapporti tra superficie calpestabile e superficie aeroilluminante, richiesto dalle norme igienico sanitarie;
- 2) Il balcone coperto, delle dimensioni di ml. 9.33 x ml. 2.00, è in contrasto con le distanze dal confine della strada previste dalle norme tecniche di attuazione del piano di risanamento di Baracca Manna;
- 3) Il frazionamento non autorizzato delle parti comuni ha determinato la perdita delle superfici destinate a parcheggio.

Per quanto sopra descritto tutte le difformità rispetto al progetto approvato, dovranno essere eliminate.

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*

**CALCOLO DELLE SUPERFICI:**

Unità immobiliare sita nel Comune di Cagliari, in Via Speranza n° 23, censita al catasto fabbricati alla Sezione B, Foglio 1, mappale 759, sub 3, piano primo, categoria A/2, consistenza 4 vani e rendita €. 309,87.

**Superfici calpestabili**

Ingresso-Soggiorno	27.06 mq
Angolo cottura	6.48 mq
Disimpegno	4.56 mq
Camera doppia	12.60 mq
Camera singola	9.12 mq
Bagno	8.64 mq
<b>Totale superfici calpestabili</b>	<b>68.46 mq</b>

**Pertinenze**

Balcone coperto	18.66 mq
<b>Tot. superfici calpestabili pertinenze</b>	<b>18.66 mq</b>



La superficie lorda comprensiva dell'ingombro delle murature di tamponamento e delle tramezzature, della sola unità immobiliare è pari a

**79.95 mq.**



*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*



Si procede ora all'omogeneizzazione delle superfici.

Il balcone ha una superficie utile netta di 18.66 mq, si procede alla omogeneizzazione applicando il D.P.R. 138/98, considerando il 30% della superficie reale pertanto si ottiene una superficie omogeneizzata di:  
 $0.30 \times 18.66 = \mathbf{5.60 \text{ mq.}}$

Si procede al calcolo della superficie commerciale, sommando la superficie lorda dell'unità immobiliare alle superfici omogeneizzate delle pertinenze.

Calcolo della superficie commerciale:  $79.95 \text{ mq.} + 5.60 \text{ mq.} = \mathbf{85.55 \text{ mq}}$

## **5. STIMA DELL'IMMOBILE**

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del bene, procederemo utilizzando due metodi di stima, che verranno successivamente confrontati tra loro.

Il primo metodo, definito dell'estimo civile della comparazione diretta, consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili per ubicazione, tipologia, vetustà, grado di finitura, stato d'uso e manutenzione e di cui si conosca il prezzo di compravendita avvenuta in tempi recenti.

Il secondo prende come riferimento i valori indicati dall'Agenzia del Territorio. Per quanto concerne il primo metodo si può attribuire al bene un valore di euro 2.200,00 euro/mq, tale valore deriva da una comparazione con beni analoghi oggetto di recenti trattative e da dati comparabili forniti dalle principali agenzie immobiliari della zona.

Il valore complessivo è pari a  $85.55 \text{ mq} \times 2.200,00 = \mathbf{188.210,00 \text{ Euro}}$

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*

L'Agenzia del Territorio stabilisce attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari, per la tipologia in oggetto, un valore compreso tra 1.500,00 e 2.000,00 euro/mq. Considerando le buone condizioni di manutenzione dell'alloggio, ma tenendo conto anche dell'assenza del posto auto e delle problematiche riscontrate nelle parti comuni dell'edificio, appare adeguato considerare un valore attualizzato pari a 1.750,00 euro/mq, per un valore stimato complessivo di:

$85.55 \text{ mq} * 1.750,00 = \mathbf{149.712,50 \text{ Euro}}$

Si ritiene che il più probabile valore di mercato si possa individuare nella media delle due valutazioni ottenendo quindi:

$(188.210,00 + 149.712,50) / 2 = 168.961,25 \text{ Euro}$

Totale arrotondato 169.000,00 Euro

Si procede ora alla stima dei costi per la rimozione degli abusi e delle difformità, i quali verranno poi detratti dal valore dell'immobile.

**Stima dei costi per la rimozione degli abusi e delle difformità:**

- 1) Rimozione infisso portafinestra della veranda e ripristino del parapetto murario; **A corpo € 500,00**
- 1) Apertura in breccia sulla parete della camera da letto doppia e installazione di infisso portafinestra; **A corpo € 500,00**
- 2) Installazione di infisso portafinestra sulla parete del soggiorno; **A corpo € 800,00**
- 3) Chiusura della finestra realizzata sulla parete laterale prospiciente il cortile interno della camera da letto doppia, compreso il ripristino dell'intonaco interno ed esterno; **A corpo € 700,00**
- 4) Demolizione integrale del balcone prospiciente la via Speranza, compresa la sottostante struttura di sostegno, costituita da n° 3 pilastri

Esecuzione Immobiliare N. 292/2022

in cls armato di sezione circolare e della sovrastante struttura di copertura in legno, costituita da travi, pilastri e tavolato in legno. Compresi gli oneri per i ripristini dell'intonaco ed il trasporto e conferimento a discarica autorizzata del materiale di risulta; **A corpo € 8.500,00**

- 5) Rimozione delle suddivisioni murarie e delle strutture e coperture provvisorie presenti lungo le parti comuni del lotto al fine di ripristinare gli ingressi carrabili e gli spazi destinati a parcheggi. **A corpo € 3.000,00**
- 6) Oneri tecnici per la presentazione della pratica al Suape e per la direzione dei lavori. **A corpo € 3.000,00**

**Totale costi rimozione abusi € 14.500,00 + 3.190,00 (iva 22%) = € 17.690,00**

Valore definitivo dell'immobile:

Valore dell'immobile – Costi rimozione abusi e difformità  
169.000,00 Euro – 17.690,00 Euro = 151.310,00 Euro

**Totale arrotondato 151.000,00 Euro**

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*





## **6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Dai controlli effettuati, l'unità immobiliare sita nel Comune di Cagliari, in Via Speranza n° 23, censita al catasto fabbricati alla Sezione B, Foglio 1, mappale 759, sub 3, piano primo, categoria A/2, consistenza 4 vani e rendita €. 309,87, è di proprietà del Sig. [REDACTED], nato a Cagliari il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], in virtù dell'atto di donazione del 19/11/2001, trascritto in data 23/11/2001, ai numeri 35834 di Particolare e 47000 di Generale.

Attualmente l'unità immobiliare è occupata dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], i quali vi risiedono in virtù del contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato col debitore esecutato in data 27/02/2020 e registrato il 02/03/2020 al n. 1442/3T/2020 presso l'U.T. Cagliari 1.

Si evince quindi, che il contratto è stato stipulato anteriormente all'atto di pignoramento, che è del 15/09/2022.

La durata della locazione è stata concordata in quattro anni, dal 01/03/2020 al 28/02/2024, col canone di €. 550,00 mensili.

In seguito alla verifica degli attuali prezzi delle locazioni immobiliari e dopo la consultazione dei parametri restituiti dall'osservatorio immobiliare per la zona d'interesse, si dichiara la congruità del canone di locazione predetto.

Il testo del contratto non è stato allegato all'atto della registrazione telematica e pertanto non è stato possibile consultarlo e allegarlo alla presente perizia.



*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*



## **7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

1. ISCRIZIONE, presentazione n° 91 del 15/05/2016 - Registro Particolare 1657 Registro Generale 13047 Pubblico ufficiale: CABONI CARLA Repertorio 2384/1856 del 11/05/2016 ATTO NOTARILE PUBBLICO – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

2. TRASCRIZIONE, presentazione n° 18 del 28/09/2022 - Registro Particolare 23058 Registro Generale 30994. Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 4073/2022 del 15/09/2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **8.CONCLUSIONI**

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica comprensiva della documentazione allegata, qui appresso elencata.

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente relazione.

Cagliari, 05 Gennaio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Giuseppe Bertolino

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*



## **9. ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

Allegato 1- Documentazione fotografica;

Allegato 2- Copia dell'atto di pignoramento;

Allegato 3- Copie visure catastali storiche dell' immobile;

Allegato 4- Copie planimetrie catastali in scala 1:200;

Allegato 5- Copia del Progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria;

Allegato 6- Copia del Progetto integrativo alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria;

Allegato 7- Concessione edilizia in sanatoria n° 8676, Reg. n° 2, prot. N° 3286;

Allegato 8- Planimetria con indicazione degli abusi edilizi;

Allegato 9- Verbale di sopralluogo.



Cagliari, 05 Gennaio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Giuseppe Bertolino



*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*





**Allegato 1 - Documentazione fotografica**

Foto 1. Vista dall'alto del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia



Foto 2. Vista della copertura dell'unità immobiliare oggetto di perizia

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*





Foto 3. Vista dall'alto del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia



Foto 4. Prospetto principale

Esecuzione Immobiliare N. 292/2022





Foto 5. Vista esterna



Foto 6. Vista esterna (particolare dell'ingresso carrabile)

Esecuzione Immobiliare N. 292/2022



Foto 7. Scala esterna per l'accesso al primo piano



Foto 8. Portoncino d'ingresso

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*





Foto 9. Soggiorno



Foto 10. Soggiorno (particolare del varco d'ingresso alla zona cottura)

Esecuzione Immobiliare N. 292/2022



Foto 11. Zona cottura



Foto 12. Zona cottura

Esecuzione Immobiliare N. 292/2022





Foto 13. Zona cottura (particolare della parete dove era presente la finestra della camera adiacente)



Foto 14. Disimpegno – Particolare dell'ingresso alle camere

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*





Foto 15. Disimpegno

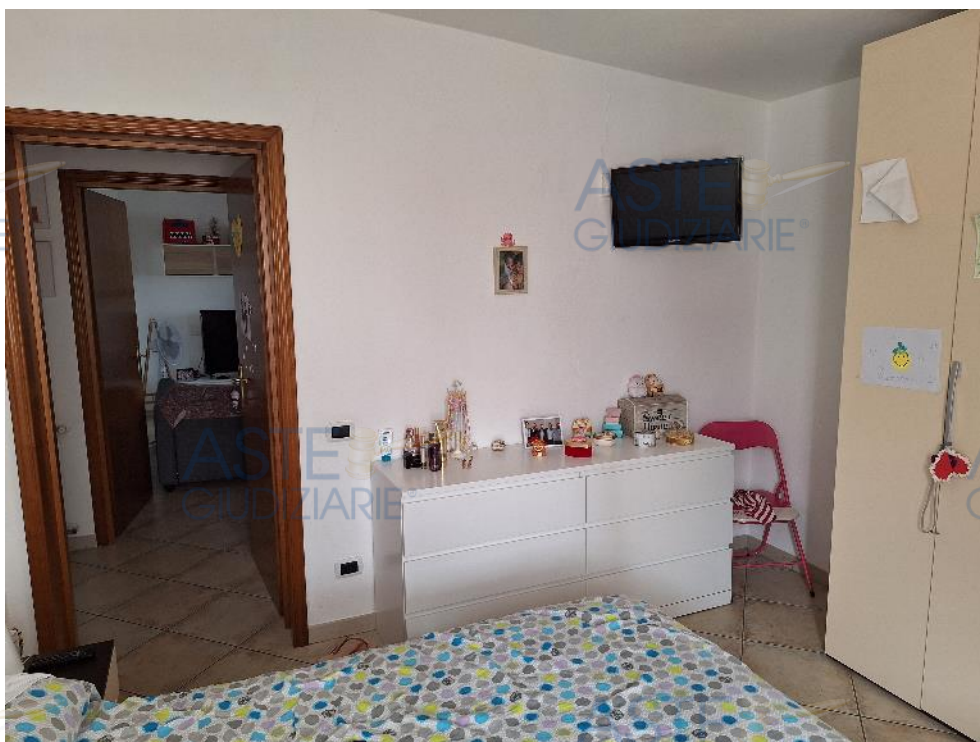


Foto 16. Camera da letto doppia

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*



Foto 17. Camera da letto doppia (particolare della nuova finestra realizzata senza titolo autorizzativo)



Foto 18. Camera da letto singola – Particolare della finestra a soffitto (lucernario)

Esecuzione Immobiliare N. 292/2022



Foto 19. Camera da letto singola



Foto 20. Bagno

Esecuzione Immobiliare N. 292/2022





Foto 21. Bagno



Foto 22. Bagno (particolare del collettore complanare dell'impianto idrico sanitario)

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*



Foto 23. Soggiorno - Particolare del quadro elettrico e della centralina antifurto



Foto 24. Veranda esterna realizzata senza alcun titolo edilizio

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*





Foto 25. Veranda esterna – Particolare delle travi in legno che sostengono la copertura



Foto 26. Veranda esterna e cortile comune antistante l'ingresso

*Esecuzione Immobiliare N. 292/2022*



Foto 27. Vista dall'alto della scala di accesso al primo piano e particolare del cancelletto d'ingresso comune

Esecuzione Immobiliare N. 292/2022