

PDF Eraser Free

ASTE
GIUDIZIARIE®SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025

Ubicazione:	Comune di Cagliari, Via Sidney Sonnino n° 139, piano 4;		
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento per civile abitazione, distinto al C.U. al foglio A/18 particella 8398 sub 14, categoria A/2 di 8,5 vani, piano 4.	Superficie	161,00 mq
Stato conservativo:	Costruzione degli anni sessanta, si presenta in buone condizioni di manutenzione e con finiture di buon livello.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto al piano quarto di un complesso immobiliare con accesso dalla via Sidney Sonnino n° 139, ha destinazione residenziale, ha una superficie coperta di circa mq 155,00 circa, una superficie residenziale di mq 133,60 circa e una superficie non residenziale di mq 20,55 circa. Tramite il portone di ingresso condominiale si accede al vano scala, dotato di servo scala e agli ascensori che consentono l'accesso all'appartamento. La scala è rivestita in marmo bianco striato grigio e il vano scala è tinteggiato. L'appartamento è costituito da ingresso, pranzo, soggiorno, un ripostiglio, due bagni, un corridoio, 3 camere da letto, una cucina, dispensa, oltre a due balconi con ripostiglio e doccia che si affacciano sul cortile interno. L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a m 3,00. Come impianto di riscaldamento e di raffrescamento, sono presenti delle pompe di calore. Gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia. È presente l'impianto citofonico e il gas di città. Il palazzo inoltre è in regola con la normativa antincendio.		
Vendita soggetta a IVA:	Essendo di proprietà di una persona fisica, non è soggetta ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore		
Valutazione compendio	€ 334.000,00 (diconsi trecentotrentaquattromila//00 euro)		
Spese Condominiali	Attualmente il Condominio cui fa capo l'immobile oggetto di perizia, vanta un credito di € 2.766,67 nei confronti della proprietà relativamente agli anni 2023-2025.		



PDF Eraser Free

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: esecuzione immobiliare iscritta al N. 44/2025 del R.G.E.

promossa da:

Contro:

G.E.: Dott.ssa Silvia Cocco

C.T.U.:

UDIENZA: 09.10.2025

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

PDF Eraser Free

PREMESSA

Il sottoscritto _____ geometra libero professionista con studio in _____ via _____, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Cagliari col n. _____ ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari.

A seguito di comunicazione a mezzo posta certificata, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal G. E. **Dott.ssa Silvia Cocco**, con incarico del 17/03/2025, nella procedura esecutiva n.44/2025.

Il sottoscritto in data 19 marzo 2025 ha accettato l'incarico conferitogli prestando giuramento di rito di cui all'art. 193 c.p.c.

Pertanto, il sottoscritto dovrà trasmettere almeno 30 giorni prima dell'udienza (08/09/2025) fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito; assegnando alle parti il termine di 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire note di osservazione al proprio elaborato.

DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I quesiti posti al sottoscritto riguardano l'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti.

I riferimenti catastali dell'immobile sono i seguenti:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Dolianova:

Comune :	Cagliari,
Sezione :	A
Foglio :	18,
Particella :	8398,
Sub :	14
Categoria :	A/2,
Classe :	3,
Vani :	8,5,
Sup. Cat. :	158 mq comprese le aree scoperte, 151 mq escluse le aree scoperte,
Rendita :	1580,36,
Via :	Sidney Sonnino n° 139,
Piano :	4,
Ditta :	

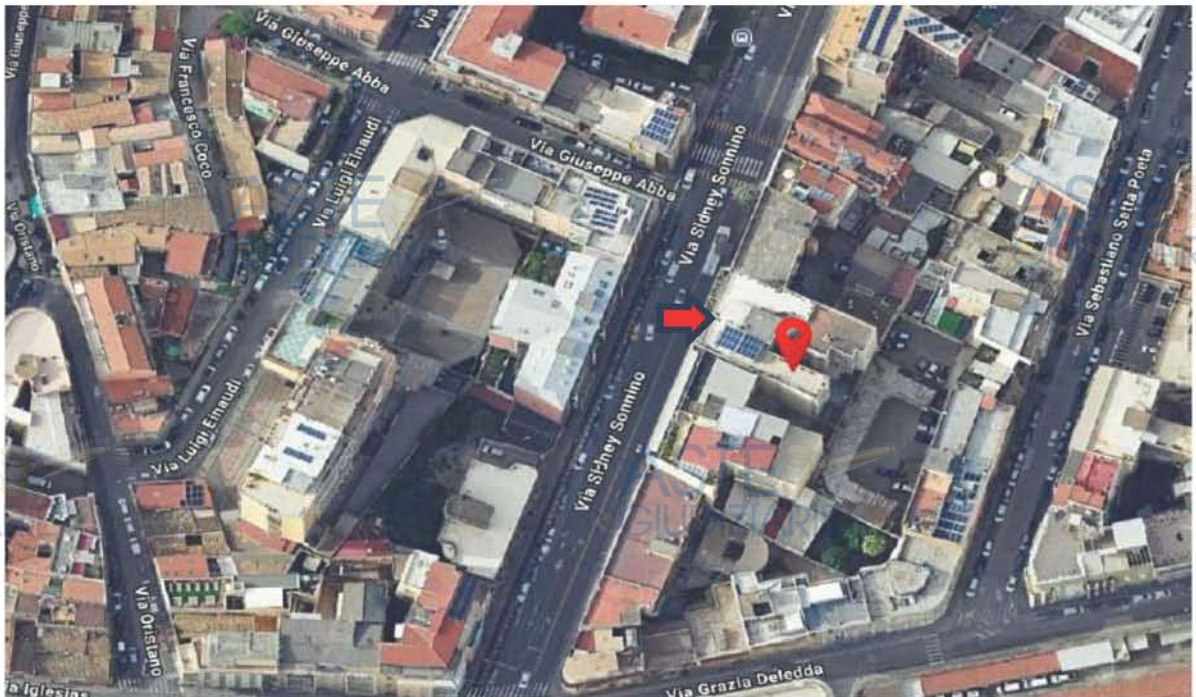
proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione
dei beni.

Comune di Cagliari Foglio A/18 particella 8398



ORTOFOTO

Edificio in cui è situato l'immobile oggetto di intervento



PDF Eraser Free

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

- In data 09 maggio 2025 alle ore 18,00, come concordato per via telefonica con l'avvocato dell'esecutata, lo scrivente si recava presso l'immobile sito nel Comune di Cagliari, nella Via Sidney Sonnino n° 139, piano 4 e alla presenza ha proceduto alle necessarie misurazioni e ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche dell'immobile. **(Allegato n. 1).**
- In data 18.03.2025, ho preso visione e acquisito il fascicolo relativo all'incarico ricevuto.
- In data 17.04.2025 e seg., ho provveduto a richiedere le necessarie visure catastali e acquisito la documentazione ritenuta necessaria; **(Allegato n. 2)**
- In data 24.04. 2025, ho inoltrato via mail al Comune di Cagliari, la richiesta di Accesso agli atti, documentazione ritirata in data 06.05.2025, con Concessione Edilizia e tavola di progetto. **(Allegato n. 4)**
- In data 22.07.2025 ho fatto il controllo delle ispezioni ipotecarie; **(Allegato n. 6)**

1 – QUESITO

Provveda preliminarmente ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da questo Ufficio;

Risposta del C.T.U.

L'informativa è stata inviata all'esecutata in data 18/04/2025 la raccomandata A/R n. 15298264121-9 è stata ritirata in data 23/04/2025; **(Allegato n. 8)**

2 – QUESITO

- 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;*

Risposta del C.T.U.

Lo scrivente precisa di aver verificato, 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 Dott. Luca Dell'Aquila, notaio in Orta di Atella (CE), in data 13.03.2025, in atti.

PDF Eraser Free

- 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;

Risposta del C.T.U.

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni riguardanti l'immobile nel ventennio antecedente il pignoramento:

1) Nota di trascrizione

In virtù dell'atto notarile di compravendita del 18/02/2005, repertorio n. 123680, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 07/03/2005 al registro generale n. 7985 e registro particolare al n. 5375, rogante Notaio Fausto Puxeddu;

- **A FAVORE** _____, nata a _____ codice fiscale _____, proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

- **CONTRO** _____ nato a _____ il _____; codice fiscale _____, proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni;
- _____, nata a _____ il _____; codice fiscale _____, proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni; che **divennero proprietari** per la quota di 1/2 ciascuno, in virtù di atto di compravendita del 24/03/1999 repertorio 77803, redatto dal Notaio Carlo Mario De Magistris, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 01/04/1999 registro generale n. 9087 e registro particolare al n. 61805, **da potere** nato a _____; codice fiscale _____

- **Descrizione:** appartamento in Comune di Cagliari, Via Sidney Sonnino n° 139, piano 4, distinta al Catasto Fabbricati, Foglio A/18, Particella 3545, sub 14, Categoria A/2, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale € 1.580,36,
- Comproprietà in ragione di 1/18 del locale ad uso portineria, posto al piano terra, distinta al Catasto Fabbricati, Foglio A/18, Particella 354, sub 26, Categoria A/5, Classe 4, vani 2,5, rendita catastale € 103,29;

2) Nota di trascrizione

Costituzione di fondo patrimoniale del 18/02/2005, repertorio n. 123680, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 17/03/2005 al registro generale n. 9437 e registro particolare al n. 6375, rogante Notaio Fausto Puxeddu;

PDF Eraser Free

• , nata a il , codice fiscale , in regime di separazione dei beni;

• , nato a il , in regime di separazione dei beni;

• , nata a il , codice fiscale , in regime di separazione dei beni, in regime di separazione dei beni;

• **Descrizione:** appartamento in Comune di Cagliari, Via Sidney Sonnino n° 139, piano 4, distinta al Catasto Fabbricati, Foglio A/18, Particella 3545, sub 14, Categoria A/2, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale € 1.580,36;

• Comproprietà in ragione di 1/18 del locale ad uso portineria, posto al piano terra, distinta al Catasto Fabbricati, Foglio A/18, Particella 3545, sub 26, Categoria A/5, Classe 4, vani 2,5, rendita catastale € 103,29;

3) Nota di iscrizione – GRAVAMI

Iscrizione ipoteca in rinnovazione del 21/03/2019 al registro generale n. 8205 e registro particolare al n. 1166 di Euro 361.519,83,

• , con sede in domicilio ipotecario eletto,

CONTRO

• , nato a il ; codice fiscale , in regime di separazione dei beni;

• , nata a il ; codice fiscale in regime di separazione dei beni;

• , nata a il , codice fiscale in regime di separazione dei beni;

atto del 07/04/1999 derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogito del Notaio Paolo Macciotta di Iglesias repertorio n. 347383, trascritto il 14/04/1999, Registro particolare n. 1658, mutuo di € 180.759,91, ipoteca sull'intera proprietà relativamente all' unità sottoindicata;

• **Descrizione:** appartamento in Comune di Cagliari, Via Sidney Sonnino n° 139, piano 4, distinta al Catasto Fabbricati, Foglio A/18, Particella 8398, sub 14 (già particella 3545), Categoria A/2, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale € 1.580,36, di proprietà

4) Nota di iscrizione – GRAVAMI

Iscrizione ipoteca in rinnovazione del 25/03/2019 al registro generale n. 8468 e registro particolare al n. 1215 di Euro 361.519,83,

A FAVORE

PDF Eraser Free

- _____ con sede in _____, domicilio ipotecario eletto in _____

CONTRO

- _____, nato a _____; codice fiscale _____, in regime di separazione dei beni;
- _____, nata a _____ il _____; codice fiscale _____ in regime di separazione dei beni;
- _____, nata a _____ il _____, codice fiscale _____ in regime di separazione dei beni;

atto del 07/04/1999 derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogito del Notaio Paolo Macciotta di Iglesias repertorio n. 347383, trascritto il 14/04/1999 - Registro particolare n. 1658, mutuo di € 180.759,91, ipoteca sull'intera proprietà relativamente all' unità sottoindicata;

- **Descrizione:** appartamento in Comune di Cagliari, Via Sidney Sonnino n° 139, piano 4, distinta al Catasto Fabbricati, Foglio A/18, Particella 8398, sub 14, (già particella 3545), Categoria A/2, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale € 1.580,36, di proprietà

5) Nota di trascrizione - GRAVAMI

Verbale di pignoramento immobili- Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari in data 27/01/2025 repertorio n. 51 - trascritto il 26/02/2025 - Registro generale n. 5694, Registro particolare n. 4175, verbale di pignoramento relativamente all' unità sottoindicata,

A FAVORE

- _____ con sede in _____ - C.F.: _____

CONTRO

- _____, nata a _____ il _____, codice fiscale _____
- **Descrizione:** appartamento in Comune di Cagliari, Via Sidney Sonnino n° 139, piano 4, distinta al Catasto Fabbricati, Foglio A/18, Particella 8398, sub 14, Categoria A/2, Classe 3, vani 8,5, rendita catastale € 1.580,36, di proprietà
- **Sezione D -Ulteriori informazioni:** con riferimento all'immobile di cui sopra si precisa che il pignoramento si intende esteso a tutti gli annessi e connessi, quote comuni e condominiali, accessioni inerENZE, dipendenze e pertinenze, diritti, usi, azioni, servitù attive e passive.

- 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;*

PDF Eraser Free**Risposta del C.T.U.**

Il sottoscritto ha verificato la situazione catastale e ha acquisito dalla Agenzia delle Entrate la documentazione sottoelencata in data 17/04/2025 e seg. **(Allegato n. 2):**

1. Estratto di mappa
2. Visura storica particella unità immobiliare sub 14
3. Visura storica particella unità immobiliare sub 26 (portineria)
4. Planimetria catastale
5. Elaborato planimetrico
6. Elenco subalterni

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

Risposta del C.T.U.

In relazione al controllo della completezza della documentazione si riferisce che il creditore procedente ha depositato in atti la relazione notarile a firma del Dott. Luca Dell'Aquila, notaio in Orta di Atella (CE), che attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari per l'immobile elencato nel verbale di pignoramento fino al 13.03.2025. Sulla base delle ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari, aggiornate alla data 22/07/2025 la situazione è rimasta invariata.

(Allegato n. 2)

L'immobile sopra descritto è pervenuto all'esecutato come segue:

In virtù dell'atto notarile di compravendita del 18/02/2005, rep. 123680, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 07/03/2005 al registro generale n. 7985 e registro particolare al n. 5375, rogante Notaio Fausto Puxeddu;

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata e le variazioni catastali dell'immobile sono di seguito riportate:

Catasto Edilizio Urbano Comune di Cagliari, Via Sidney Sonnino n° 139, piano 4, distinta al Catasto Fabbricati, Foglio A/18, Particella 8398, sub 14, Categoria A/2, Classe 3, vani 8,5.

superficie catastale totale mq 158, escluse aree scoperte mq 151, Rendita catastale € 1580,36.

- **Ditta Catastale:** _____, nata a _____ il _____, codice fiscale _____
con la proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

PDF Eraser Free

Dati derivati da: Variazione in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

Dati derivati da: Bonifica identificativo catastale del 30/05/2014 Pratica CA0111088 in atti dal 30/05/2014 (n. 24338.1/2014).

Dati derivati da: Variazione toponomastica del 12/11/2004 (n. 0432199) in atti dal 12/11/2004 (n. 105283.1/2004).

Dati derivati da: Variazione del quadro del 01/01/1992.

Dati derivati da: Variazione per ampliamento del 23/09/1985 (n. 4627/1985) in atti dal 15/02/1999.

Dati derivati da: di impianto meccanografico del 30/06/1987.

- 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.;*

Risposta del C.T.U.

L'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni;

3 – QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto al piano quarto di un complesso immobiliare, ubicato nel centro abitato del Comune di Cagliari, con accesso dalla via Sidney Sonnino n° 139, il maggiore fabbricato composto da 9 piani fuori terra, dotato di doppio ascensore, con la tipologia edilizia tipica di un fabbricato in linea. L'edificio confina a Nord e a Sud con affaccio sul cortile interno al complesso, a Est con altra proprietà e vano comune (scala e pianerottolo) a Ovest con distacco da altro fabbricato.

Nell'atto di compravendita del notaio Fausto Puxeddu del 18/02/2005, rep. 123680, il trasferimento dell'immobile in oggetto viene venduto a corpo, nella situazione di fatto e di diritto in cui il medesimo si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni, attivi e passivi, con le accessioni, le pertinenze e le servitù, attive e passive, inerenti con la quota di comproprietà delle

PDF Eraser Free

parti comuni all'intero edificio, ai sensi di legge, con esclusione del cortile interno e il lastrico solare di copertura dell'edificio.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalla situazione degli atti informatizzati riscontrabili dalla visura del Nuovo Catasto Fabbricati, l'immobile risulta regolarmente accatastato:

Comune : Cagliari,
 Sezione : A
 Foglio : 18,
 Particella : 8398,
 Sub : 14
 Categoria : A/2,
 Classe : 3,
 Vani : 8,5,
 Sup. Cat. : 158 mq comprese le aree scoperte, 151 mq escluse le aree scoperte,
 Rendita : 1580,36,
 Via : Sidney Sonnino n° 139,
 Piano : 4,
 Ditta : nata a il , codice fiscale proprietà
 per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

N.B. -

Il lotto di sedime è formato dalla particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Cagliari al Foglio 18, Sezione A, particella 8398.

Descrizione unità immobiliare:

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto al piano quarto di un complesso immobiliare con accesso dalla via Sidney Sonnino n° 139, ha destinazione residenziale e presenta gli ambienti indicati nella tabella seguente (**Allegato n. 4**):

TABELLA SUPERFICI UTILI STATO DI FATTO PIANO QUARTO			
NOTE	AMBIENTE	SUPERFICIE RESIDENZIALE IN MQ	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE IN MQ
	INGRESSO	5,20	
	SOGGIORNO	27,30	
	PRANZO	11,70	
	CORRIDOIO	10,35	
superficie finestrata < 1/8	CAMERA 1	19,70	
superficie finestrata < 1/8	CAMERA 2	20,50	
	RIPOSTIGLIO	4,05	
	BAGNO 1	7,40	
superficie utile < mq 9,00	CAMERA 3	8,85	
	CUCINA	11,55	
	DISIMPEGNO	1,65	
	BAGNO 2	2,65	
	BALCONE 1		10,05
	DOCCIA	2,65	
	BALCONE 2		9,10
	RIPOSTIGLIO		0,75
	NICCHIA		0,30
SOMMANO COMPLESSIVAMENTE		133,55	20,20

PDF Eraser Free

Per una superficie coperta di mq 154,60 circa, una superficie residenziale di mq 133,55 circa e una superficie non residenziale di mq 20,20 circa **(Allegato n. 4)**.

Tramite il portone di ingresso condominiale si accede al vano scala, dotato di servo scala e agli ascensori **(Allegato n. 5-Foto 1-2-3)** che consentono l'accesso all'appartamento. La scala è rivestita in marmo bianco striato grigio e il vano scala è tinteggiato **(Allegato n. 5-Foto 4-5-6-7)**

L'appartamento è costituito da ingresso, pranzo, soggiorno, un ripostiglio, due bagni, un corridoio, 3 camere da letto, una cucina, disimpegno, oltre a due balconi con ripostiglio e doccia che si affacciano sul cortile interno.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a m 3,00.

Il tutto risulta meglio rappresentato nella planimetria dello stato attuale. **(Allegato n. 4)**

La facciata dell'edificio che dà sulla via Sonnino risulta interamente intonacata e tinteggiata per tutti i livelli, escluso il piano terra che è rivestito in marmo biancone, le facciate interne sono intonacate e tinteggiate **(Allegato n. 5-Foto 1-18-19-34-35)**

Le strutture portanti verticali sono realizzate con telaio di pilastri e travi in cemento armato, muratura in mattoni di laterizio, il solaio del tipo misto in latero cemento, tramezzi in mattoni di laterizio e copertura piana.

La pavimentazione è con piastrelle in marmo. **(Allegato n. 5-Foto 8-9-12-13-25-26)**

Il bagno 1 presenta un pavimento e rivestimento in marmo venato color chiaro per un'altezza circa di m 1,50, la restante parte è tinteggiata, i sanitari sono in vetro china bianco, dotato di doccia **(Allegato n. 5-Foto 22-23-24)**

Il bagno 2 ha un pavimento in gres e rivestimento in piastrelle per un'altezza di circa di m 1,60, la restante parte è tinteggiata, i sanitari sono in vetro china bianco **(Allegato n. 5-Foto 30-31)**

Un impianto dotato di scaldino a gas produce l'acqua calda sanitaria.

Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiati; **(Allegato n. 5-Foto 9-12-16-21)**

Le porte interne sono in legno e vetro di colore bianco **(Allegato n. 5-Foto 9-20-40)**

Gli infissi esterni sono in legno con vetro dotati di avvolgibile. **(Allegato n. 5-Foto 19-21-23-36-37)**

I portoni d'ingresso all'appartamento sono due e sono in legno, uno dei due risulta però internamente chiuso con un pannello in cartongesso. **(Allegato n. 5-Foto 7-8)**

Come impianto di riscaldamento e di raffrescamento, sono presenti delle pompe di calore **(Allegato n. 5-Foto-38-39)**

Gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia.

È presente l'impianto citofonico e il gas di città.

PDF Eraser Free

Il palazzo è in regola con la normativa antincendio.

L'immobile si presenta in buone condizioni di funzionalità con finiture di buon livello.

Si riporta la tabella della consistenza rilevata dell'unità immobiliare, con il calcolo della Superficie Commerciale:

TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE				
AMBIENTE	DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI	SUPERFICIE LORDA IN MQ	COEFFICIENTE Moltiplicatore	SUPERFICIE EQUIVALENTE IN MQ
A	Superficie vani o locali aventi funzioni principali dell'unità immobiliare	155,00circa	1,00%	155,00
B	Superficie non residenziale*	20,50	30,00%	6,15
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA ARROTONDATA CIRCA MQ				161,00

*30% sino a 25 mq per la parte eccedente 10%

4 – QUESITO

“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:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indentificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- 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;*

Risposta del C.T.U.

Il bene risulta ben identificato, non esistendo alcuna difformità tra le informazioni descrittive contenute nel verbale di pignoramento e quelle reali identificanti oggi l'immobile in oggetto.

5 – QUESITO

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 semplice difformità;

Risposta del C.T.U.

Per quanto riguarda la documentazione depositata presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, essa è perfettamente conforme allo stato dell'immobile, ad eccezione del vano ripostiglio oggetto di condono, trasformato in vano doccia e del vano cucina posizionato nella camera 3. Date le modeste modifiche rilevate, che non determinano variazione di consistenza dell'immobile, non si ritiene necessario procedere ad alcun aggiornamento catastale. **(Allegato n. 2)**

PDF Eraser Free

6 – QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

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 **“B” articolata nella sottozona B2, ove sono ospitate prettamente attività residenziali e commerciali (Allegato n. 4 a),** disciplinate dalle norme di attuazione del PUC Articolo 16-17. **(Allegato n. 4 b)**

A seguito di richiesta di accesso agli atti, presso l'Area Tecnica Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Cagliari venivano rilasciate **(Allegato n. 4):**

1. copia Permesso di Costruzione n. 1232 (v. reg. n. 280) del 29/07/1960;
2. copia degli elaborati grafici del progetto approvato in data 27/11/1959, prot. 9978;
3. copia degli elaborati grafici del progetto di variante approvato in data 04/10/1962, prot. 8569;
4. copia del Certificato di nuova Costruzione rilasciata in data 10/04/1962, prot. n. 189;
5. copia Certificato di abitabilità rilasciata in data 16/10/1962, prot. n. 2746;
6. copia del collaudo delle opere in conglomerato cementizio con nullaosta della Prefettura;
7. domanda di condono edilizio L.47/85 a nome di _____ per la realizzazione di un ripostiglio di circa mq 2,80 in parte della veranda;
8. relazioni allegate al condono;
9. richiesta documentazione per chiusura pratica di condono;

A seguire la planimetria dello stato di fatto, con l'indicazione delle difformità rispetto al progetto:

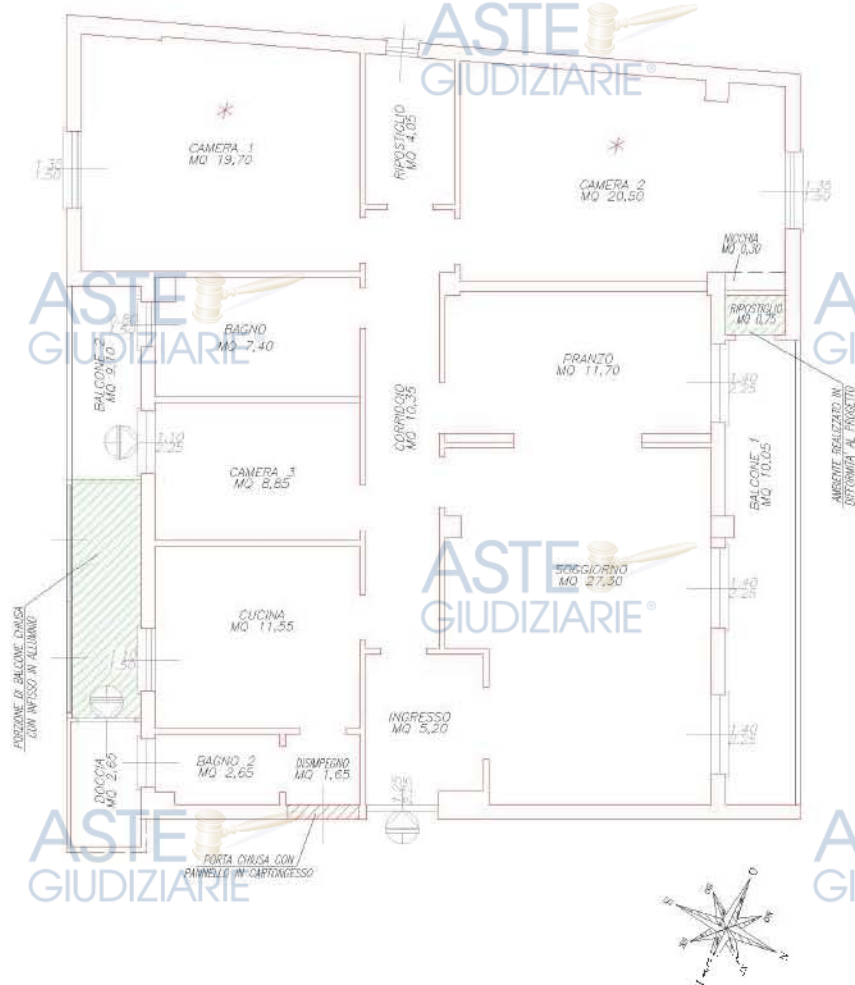
PDF Eraser Free

PIANTINA DI APPARTAMENTO SITUAZIONE REALE

- SUPERFICIE COPERTA - MQ 154,60
- SUPERFICIE SNR E BALCONI - MQ 20,20

 - PARTI CON DIFFORMITÀ RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO

* - VANI CHE NON RISPETTANO I REQUISITI IGIENICO SANITARI



PDF Eraser Free

Conformità della costruzione e descrizione delle difformità riscontrate:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, il progetto di variante del 1962, e la domanda di Sanatoria L. 47/85 protocollo 2473/13 del 03/04/1986 relativa alla chiusura di una parte del balcone con elementi in alluminio e vetri per realizzare un ripostiglio, pratica in attesa della documentazione richiesta per la sua definizione, si può constatare che:

1. Il ripostiglio esposto a sud oggetto di condono è stato trasformato in vano doccia;
2. Porzione del balcone nel lato sud risulta finestrato con infissi in alluminio e vetro, come meglio indicato nella planimetria dello stato di fatto (al fine del rispetto dei requisiti igienico sanitari relativi agli ambienti che si affacciano su di esso, è necessario rimuovere l'infisso);
3. Sul balcone esposto a nord risulta un piccolo ripostiglio non citato negli elaborati approvati – come si evince dalla planimetria dello stato di fatto;
4. L'unità immobiliare da progetto ha due ingressi, in realtà l'ingresso posto a sinistra, nella parte interna è stato chiuso con pannelli di cartongesso.
5. Le camere 1 e 2, **allo stato attuale non rispettano i requisiti igienico-sanitari** (D.M. del 05 luglio 1975), rapporto aereo illuminante, dove la superficie finestrata apribile non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. La norma su citata prevede per la camera 1 una superficie finestrata di mq 2,46 mentre in realtà la superficie finestrata è di **mq 2,02 < mq 2,46** e per la camera 2 una superficie finestrata di mq 2,56 mentre in realtà la superficie finestrata è di **mq 2,02 < mq 2,56 (Allegato n. 4)**
6. La camera 3 con superficie utile di mq 8,85 circa rientra nella tolleranza del 2% prevista nelle norme previste dal D.P.R. n° 380/2001.

Non si sono rilevati incrementi non autorizzati dal punto di vista volumetrico.

- **Per quanto è stato possibile dedurre dall'analisi delle tavole progettuali allegate alle Licenze Edilizie, le dimensioni dell'immobile rientrano nei limiti di tolleranza costruttiva previsti dalla Normativa vigente**
- **Per quanto riguarda le difformità su elencate, si specifica quanto segue:**
 - 1) Difformità relative ai punti 1, 3 e 4 potranno essere sanate con una scia a sanatoria, dopo aver chiuso il condono edilizio relativo al punto 1;
 - 2) per le camere 1 e 2 che non hanno i requisiti di aereo illuminazione, bisogna ridurre la superficie utile delle camere, realizzando degli armadi a muro.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto CTU ritiene che, al fine di procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'immobile in oggetto, occorra conteggiare una spesa di circa **€ 8.000,00** comprensiva di:

PDF Eraser Free

- Chiusura pratica di condono edilizio;
- Scia in sanatoria;
- Realizzazione di armadi a muro atti a ridurre la superficie utile delle camere;
- Rimozione infisso dal balcone sul lato Sud;
- Sanzioni e spese amministrative da versare al Comune di Cagliari;
- Parcella del tecnico per la presentazione dell'accertamento di conformità;
- Variazione catastale;

7 – QUESITO

“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.”

Risposta del C.T.U.

L'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile (interventi necessari per l'eventuale divisione troppo invasivi e antieconomici) e perciò deve essere trasferito in un unico lotto.

8 – QUESITO

“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.”

Risposta del C.T.U.

Il bene oggetto della presente stima è stato pignorato nel diritto di proprietà per la quota dell'intero in regime di separazione dei beni;

9 – QUESITO

accerti se l'immobile 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 vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva

PDF Eraser Free

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).

Risposta del C.T.U.

L'immobile, al momento del sopralluogo risultava occupato ed in uso dalla

10 – QUESITO

“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.”

Risposta del C.T.U.

Le condizioni descritte nel quesito non sussistono per l'immobile oggetto di pignoramento;

11 – QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

L'immobile risulta libero da vincoli indicati nel quesito;

12 – QUESITO

“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;”

Risposta del C.T.U.

L'immobile risulta libero dai gravami indicati nel quesito;

13 – QUESITO

“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 in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;”

Risposta del C.T.U.

Il sottoscritto ritiene che per lo scopo specifico richiesto, ossia il trasferimento all'asta del bene immobile, **l'obiettivo sia quello di stimare il più probabile valore del bene che deve essere collocato sul mercato.**

PDF Eraser Free

Per stabilire il più probabile valore dell'immobile oggetto di perizia, si ritiene che il metodo di stima più indicato sia il "metodo sintetico comparativo", che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato di beni simili: ciò presuppone l'applicabilità del "*principio dell'ordinarietà*", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di prezzi di mercato.

Entrando nel merito della valutazione, per il fabbricato è stato utilizzato il metro quadro di superficie lorda dell'immobile; inoltre sono state valutate la collocazione, le condizioni di vetustà e di manutenzione, nonché la presenza e tipologia di impianti e dotazioni accessorie.

Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'indagine di mercato, mediante indagini dirette (*incentrate su indicazioni fornite da Agenzie Immobiliari e da Tecnici Estimatori operanti nella zona, eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame*) ed indicatori di mercato (*valori individuati nella fattispecie nell'Osservatorio dei valori Immobiliari Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare, Tecnocasa, RealAdvisor utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per mq di superficie commerciale (€/mq).*

Secondo i dati dell'OMI, rilevati nel 2 semestre 2024 il prezzo degli appartamenti nelle zone B2/Centrale/San Benedetto-Tribunale-Via Sonnino abitato a Cagliari è compreso tra **1.800,00 €/mq** e **2.300,00 €/mq** per la compravendita.

Il prezzo mediamente per locali in vendita, richiesto in zona B2/Centrale/San Benedetto-Tribunale-Via Sonnino è pari a **2.150,00 €/mq** (Borsino immobiliare), fonte "Requot" **1.975,00 €/mq**. RealAdvisor **2.500,00 €/mq**, Immobiliare.it **2.600,00 €/mq**, Mercato immobiliare **2.600,00 €/mq**, Prezzo casa **2.100,00 €/mq**, Wikicasa **2.500,00 €/mq**, Idealista **2.750,00 €/mq**.

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, la C.T.U., dopo un attento esame per immobili simili a quello in oggetto, per la zona B2/Centrale/San Benedetto-Tribunale-Via Sonnino, dove sono presenti tutti i principali servizi e per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ritiene di poter assumere una valutazione media di **2.350,00 €/mq** e di applicare **un coefficiente di decurtazione pari al 5%, che tiene conto:**

- della vetustà dell'immobile (epoca di costruzione anno 1962);
- Mancanza di certificazioni degli impianti;
- Carenza di parcheggi;

e, a seguito di quanto su specificato il più probabile prezzo per mq risulta:

$V_m = \text{€/mq } 2.350,00 - (2.350,00 \times 0,05) = \text{€ } 2.232,00/\text{mq}$ è il conseguente valore più probabile di mercato

PDF Eraser Free

$$V_m = \text{€/mq } 2.232,00 \times \text{mq } 161,00 = \text{€ } 359.352,00$$

A detrarre costi di regolarizzazione€ 8.000,00 =**€ 351.352,00****Si arrotonda a € 351.500,00 (diconsi trecentocinquantomilacinquecento/00 euro)**

Al valore reale si operano alcune riduzioni per ottenere quello che possiamo definire un "valore di mercato rettificato". In particolare si apporta una "riduzione del valore di mercato" per la "assenza della garanzia per vizi del bene venduto" stimata nel 5% del

Valore Commerciale Reale dell'Immobile (VRI)**VRI = € 351.500,00**

Percentuale di riduzione = -5% di VRI = € 17.575,00

IL VALORE DELL'IMMOBILE COMMERCIALE IN OGGETTO È QUINDI PARI A € 333.925,00**Si arrotonda a € 334.000,00 (diconsi trecentotrentaquattromila/00 euro)****14 – QUESITO**

"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."

Risposta del C.T.U.

L'amministratore dello stabile in riferimento agli oneri condominiali gravanti sull'immobile oggetto del procedimento ha fornito al consulente la posizione amministrativa dell'immobile oggetto della presente attività peritale per il quale è attualmente pendente una situazione debitoria al 23/06/2025 così ripartita:

- L'Importo medio annuo delle spese condominiali, gestione ordinaria anno 2023 e di € 687,00; per l'anno 2024 e di € 727,00;
- L'importo medio delle spese annue per il 2025 da sostenere per il condominio è costituito da n. 4 rate da circa € 182,00 ciascuna;
- Per spese rinnovo CPI antincendio fabbricato spesa di € 88,67;
- Inoltre risulta una pratica legale in corso per un piano di rientro del 01/01/2018 prot. 8/2018 nei confronti della per recupero quote.

Attualmente il Condominio cui fa capo l'immobile oggetto di perizia, vanta un credito di € 2.766,67 nei confronti della proprietà relativamente agli anni 2023-2025.

PDF Eraser Free

Si allega la richiesta e la comunicazione con l'estratto dei dati forniti dall'amministratore condominiale (Allegato n. 7)

15 – QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

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

Guamaggiore 11 Settembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PDF Eraser Free

ELENCO ALLEGATI A CORREDO DELLA PRESENTE PERIZIA:

1. ALLEGATO 1:
 - VERBALE DI SOPRALUOGO.
2. ALLEGATO 2:
 - ESTRATTO DI MAPPA C.T. - VISURA STORICA IMMOBILE - VISURA STORICA TERRENI - PLANIMETRIA CATASTALE - ELABORATO PLANIMETRICO - ELENCO SUBALTERNI.
3. ALLEGATO 4:
 - CONCESSIONE EDILIZIA - ELABORATI GRAFICI PROGETTO APPROVATO - ABITABILITA' - CERTIFICATO NUOVA COSTRUZIONE - PLANIMETRIA STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CON EVIDENZIATE LE DIFFORMITA' URBANISTICHE-NORME TECNICHE ATTUAZIONE P.U.C. ZONA B.- DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO I.47/85 - RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA- RICHIESTA ACCESSO ATTI;
4. ALLEGATO 5:
 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
5. ALLEGATO 6:
 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' ISPEZIONI IPOTECARIE.
 - ATTO DI PROVENIENZA
6. ALLEGATO 7:
 - RICHIESTA CONDOMINIO, RISPOSTA CON ESTRATTO DATI.
ESTRATTO CONTO UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.
8. ALLEGATO 8:
 - INFORMATIVA PER IL DEBITORE E RICEVUTA A/R.