

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 544/2016

S.P.A.

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT.SSA SILVIA COCCO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cagliari Dicembre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

Geom. Alessandro Foddìs

STUDIO TECNICO GEOM. FODDIS ALESSANDRO – VIA GALLUS 18 SELARGIUS R.E. 544/2016

SOMMARIO

1. PREMESSA	pag. 2
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag. 6
3. DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE	pag. 7
4. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETÀ'	pag. 7
5. VISURE PRESSO IL SERVIZIO DI PUBBLICITÀ' IMMOBILIARE	pag. 8
6. REGOLARITÀ' EDILIZIA E CATASTALE	pag. 10
7. RISPONDEZZA ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICA	pag. 10
8. STATO DI POSSESSO DEL BENE	pag. 11
9. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 11
10. VALORE COMMERCIALE	pag. 12

1. PREMESSA

1) Il sottoscritto Geometra Foddìs Alessandro, nato a Cagliari il 09/03/1991, Cod. fiscale FDD LSN 91C09 B354Z, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Cagliari, al n. 2980, con studio professionale in Selargius, nella Via Gallus al n. 18, è stato incaricato in data 16/10/2018, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cagliari, Dott. Enzo Luchi, al quale è subentrata la Dott.ssa Silvia Cocco, al fine di dare risposta, in riferimento all'immobile in appresso descritto, ai seguenti quesiti:

2) **provveda -prima di tutto-** a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio;

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

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio; **c) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie

che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **d) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (dove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti; **e) verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il

certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al

coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) 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;

7) 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;

8) 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;

9) 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;

10) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

13) 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;

14) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

15) 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;

16) predisponga quale allegato autonomo l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

17) 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 dati relativi 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 relazione 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 di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il

sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) **invii** telematicamente, **30 giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;

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

g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il sottoscritto iniziava le operazioni di consulenza, con tutti quei rilievi dell'immobile in oggetto, atti all'espletamento dell'incarico affidato dal Giudice, previo avviso alle parti (tramite invio di raccomandata A.R. e posta elettronica certificata) effettuando il sopralluogo necessario sul posto, in data 27/10/2025.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, fabbricato ad uso residenziale è situato nella Via Campeda n. 23, quartiere Is Mirrionis-San Michele di Cagliari, zona semiperiferica, raggiungibile dalle principali arterie Via Is Mirrionis, Via Cadello, Via Abruzzi, qui trovano collocazione market, farmacia, tabacchi, bar, ristoranti e servizi in generale, zona collegata anche con i comuni vicini dell'hinterland con le arterie di scorrimento di Viale Elmas e Viale Monastir e l'asse mediano a scorrimento veloce.

Il posto è facilmente raggiungibile con buoni collegamenti ai mezzi di trasporto pubblico.

Nella giornata di inizio delle operazioni peritali il giorno 27/10/2025, si è potuto accedere all'interno dell'immobile e rilevare la consistenza e le dimensioni con la relativa documentazione fotografica dell'unità.

Al sopralluogo nel giorno suindicato era presente il Signor Antonello Farre, dell'Istituto Vendite Giudiziarie, non era presente il apriva la porta d'ingresso una persona delegata che consentiva l'accesso al fabbricato.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cagliari, sono state effettuate le ricerche, presentata la richiesta di accesso agli atti per il rilascio di copia della pratica edilizia, ed anche all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cagliari, per la richiesta ed il ritiro della planimetria e della visura catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, ed anche presso l'Ufficio di Servizio Pubblicità Immobiliare di Cagliari.

Sono stati conclusi i lavori con la stesura della presente relazione tecnica.

3. DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE

Abitazione disposta su due piani, piano seminterrato e piano terra, confinante con proprietà al foglio 5 Sezione A, particella 1266, sub. 24, Via Campeda n. 23, Categoria A/3, Classe 4, consistenza vani 4, Rendita Catastale Euro 464.81, zona censuaria 1°, Comune di Cagliari,

4. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETÀ

Il cod.

coniugato, che acquistava in regime patrimoniale di separazione dei beni, è pervenuto in possesso dell'immobile in oggetto distinto alla Sezione A foglio 5 mappale 1266, subalterno 24, in seguito ad atto di compravendita del 12/11/2001 Notaio Dottor Vittorio Giua Marassi Rep. n. 117013 Raccolta n. 23904 registrato a Cagliari il 14/11/2001 al n. 1253, ceduto dalla

dall'abitazione al piano terra e seminterrato (due cantine), posto auto al piano terra, e le parti condominiali.

L'area su cui è stato realizzato il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è pervenuta

Il mappale 812 del foglio 5 con atto pubblico rogito Notaio Dottor Vittorio Giua Marassi del 18/12/1998 rep. N. 105461, trascritto l'11/01/1999, acquistato dai

812, appartamento al piano terra e primo.

Il mappale 813 subalterno 1 del foglio 5 con atto pubblico rogito Notaio Dottor Vittorio Giua Marassi del 31/07/1995 rep. n. 88031, trascritto l'11/08/1995, acquistato dal Signor

21, al foglio 5 mappale 813 sub. 1, piano terra e primo.

A loro volta i Signori sono pervenuti in possesso dell'immobile al foglio 5 mappale 812, appartamento al piano terra e primo per successione di nato a 71 volume 1280, eredi,

i quali ereditavano in Cagliari un'abitazione nella Via Campeda civico n. 3 e Accettazione Tacita dell'Eredità di deceduto il 31/05/1991 con atto a rogito Notaio Vittorio Giua Marassi del 18/12/1998 rep. 105461 trascritto l'11/01/1999.

5. AGGIORNAMENTO PRESSO IL SERVIZIO DI PUBBLICITÀ' IMMOBILIARE

Dalle verifiche eseguite, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso l'archivio catastale, vista la situazione degli atti informatizzati, viste le iscrizioni e trascrizioni nel ventennio, come dalle note di seguito elencate, si ritiene che l'immobile è descritto ed identificato in modo conforme con la descrizione del pignoramento.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI FORMALITA'

-Atto pubblico Notaio Vittorio Giua Marassi del 26/07/1999, rep. 108259, portante ipoteca volontaria, iscritta in data 28/07/1999 ai numeri 4036 part. e 21913 reg. generale.

Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, contro la s.r.l. con sede in Cagliari. Annotamento di frazionamento in quota, rogito Notaio Vittorio Giua Marassi in data 07/08/2001, rep. 116283, del 19/12/2001 ai numeri 6654/50982, con il quale si attribuisce all'immobile distinto nel catasto fabbricati di Cagliari al foglio A/5 mapp. 1266 sub. 24, quota capitale di lire 190.000.000 pari ad euro 98.126,81, quota ipoteca di lire 380.000.000 pari ad euro 196.253,62.

-Atto amministrativo emesso da Servizio Riscossione Tributi in data 14/11/2006, rep. 2006/549 portante ipoteca esattoriale, iscritto in data 21/11/2006 ai numeri 8317/47619.

-

per un capitale di Euro 26.561,79, garantito da ipoteca di euro 53.123,58 e da immobile in Comune di Cagliari alla Via Campeda n. 23 distinto in catasto al foglio A/5 mapp. 1266 sub. 24. ANNOTAZIONE n. 1332 del 20/05/2020 - Cancellazione Totale.



portante atto cautelare, trascritto in data 09/06/2014 ai numeri 11059/13816.

Sequestro preventivo ex articolo 321, comma 3. Bis C.P.P., a favore Tribunale Cagliari, contro il Sig. nato a Cagliari in data omissis altro soggetto, su immobile in Cagliari, su abitazione in Cagliari alla Via Campeda n. 23, distinto in catasto fabbricati, sez. A, foglio 5 mapp. 1266 sub. 24, categ. A/3 vani 4, piano terra e seminterrato, omissis altri immobili.

-Atto Giudiziario, Tribunale di Cagliari – G.I.P e G.U.P., del 05/06/2014, rep. 5029/2014, portante atto cautelare, trascritto in data 23 giugno ai numeri 11945/14940.

Sequestro preventivo a favore Tribunale Cagliari e contro a Cagliari il omissis altri soggetti. Il G.I.P. del Tribunale di Cagliari, con provvedimento n. 5029/2014 del 18 giugno 2014, convalidava e disponeva il sequestro preventivo di quanto già disposto in data 05/06/2014 dalla Procura della Repubblica del Tribunale di Cagliari, giusta trascrizione n. 13816/11059, in particolare il sequestro ex art. 321 C.P.P. di fabbricato ubicato in Cagliari, Via Campeda n. 23, censito nel catasto urbano alla sez. A foglio 5 mappale 1266 sub. 24, di proprietà di Renato il a Cagliari, omissis altri soggetti e immobili.

Annotazione n. 975 del 08/05/2015 (Ordinanza di dissequestro e restituzione).

Annotazione n. 351 del 23/01/2025 (Dissequestro parziale e restituzione).

-Atto Giudiziario, notificato da ufficiale Giudiziario, 22/12/2016, rep. 6293/2016, portante atto cautelare, pignoramento trascritto in data 03/01/2017 ai numeri 168/244.

Verbale pignoramento immobili a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede legale in Roma, contro il Signor nato a Cagliari il sopra abitazione sita in Comune di Cagliari nella Via Campeda n. 23, censita in catasto al foglio A/5 mappale 1266 sub. 24, consistenza vani 4, piano seminterrato e piano terra.

-Iscrizione contro del Registro Particolare 2850 Registro Generale 19645 Pubblico Ufficiale Notaio Dottor Vittorio Giua Marassi Rep. 108259 del 26/07/1999.

Ipoteca in Rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato – Immobili in Cagliari Formalità di riferimento Iscrizione n. 4036 del 1999.

-Atto esecutivo, Procura della Repubblica di Cagliari, del 05/06/2014, repertorio 3382/2014,



6. REGOLARITÀ' EDILIZIA E CATASTALE

Dalle misure rilevate sul posto si son potute accertare le dimensioni esatte di tutti gli ambienti, della costruzione, riscontrate in perfetta conformità con le tolleranze costruttive al piano terra. Il piano terra è costituito dalla zona destinata a soggiorno-pranzo, da un bagno, un disimpegno, due camere da letto, e balcone fedelmente rappresentati nella planimetria catastale e nel progetto approvato. Nel cortile nel retro del fabbricato, adiacente all'abitazione al piano terra è collocato il posto auto riservato all'immobile.

L'unità immobiliare in questione, con struttura portante in muratura e pilastri in c.a., con buone rifiniture, è distribuita su due piani, piano seminterrato e piano terra, con pavimentazione realizzata in grès ceramico.

Il piano seminterrato al quale ci si arriva tramite scala interna dal soggiorno al piano terra non risulta conforme a quanto rappresentato nel progetto approvato e nella planimetria catastale.

Con la demolizione del tramezzo che divideva le due cantine è stata creata una nuova zona destinata a cucina e ricavato un bagno.

Il piano seminterrato ha un'altezza diversa da quanto previsto nel progetto approvato, mt. 2.80, ma rispetta la quota fuori terra di riferimento per il calcolo della cubatura.

7. RISPONDENZA ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

E' stato effettuato l'accertamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari, previa richiesta di accesso agli atti, prendendo atto della situazione che riguarda il fabbricato oggetto di perizia.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto ricade in zona "B3R3" di completamento.

Per l'immobile in oggetto è stata rilasciata dal Comune di Cagliari in data 03 marzo 1999 la concessione edilizia n. 28/1999, prot. n. 3384 alla Società SRL di Roberto per i lavori relativi a demolizione di edificio esistente e costruzione di un fabbricato residenziale a quattro piani fuori terra, in variante sostanziale alla concessione edilizia n. 124/96c del 03/12/1996 da realizzarsi in Via Campeda al Foglio 5 mappale 201 parte - 202 parte, superficie lotto mq. 817.72, cubatura da realizzare mc. 4354,63.

Successivamente in data 01/08/2003 è stata rilasciata la autorizzazione edilizia di variante n. 971/2003A per l'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità in oggetto, relativa a varianti interne ed esterne, di altri immobili dello stabile per la realizzazione di una pergola sulla terrazza, fusione di unità abitative, cambio di destinazione d'uso da residenziale a studio professionale non medico.

di agibilità al Comune
a quanto approvato

re la situazione dell'

ASTE GIUDIZIARIE®
è necessario

ASTE GIUDIZIARIE

dal vano lavatoio, c
ASTE
GIUDIZIARIE®

mento del sopralluogo
esso al ctu.

identificate che
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE effettuate
GIUDIZIARIE in riferimento

cessari ai fini dell'e
e quanto segue.

re in oggetto ha subito
ilizie già rilasciate ed a

Non è conforme
ASTE
GIUDIZIARIE®

certato negli uffici dei
matrimonio in Cagliari

ASTE GIUDIZIARIE®
In riferimento al
Cagliari

uesito n. 3 paragrafo e
ha c

contro-scritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In riferimento al quesito n. 15, sulle spese condominiali, non si è potuto accertare l'attuale amministratore del condominio e controllare importo annuo delle spese fisse di gestione, spese straordinarie o insolute, ma nel PCT risultano spese condominiali per euro 5.138.82.

10. VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi. Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile, in ragione delle attuali condizioni di mercato oggetto di "giudizio di stima", sono stati considerati elementi come, l'anno di costruzione, l'ubicazione e forma, il soprassuolo, l'esposizione, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la possibilità di parcheggio ed eventuale disponibilità di spazi esterni, pertinenze, destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, il livello di piano, grado di finitura, la vetustà, richiesta commerciale. Il valore di mercato secondo i modelli estimativi è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, soggetti non condizionati, indipendenti.

Sono stati accertati i prezzi di compravendita di immobili simili a quello in esame, considerando anche le quotazioni immobiliari e registro dati mediando i valori relativi così come anche con quelli espressi da agenzie immobiliari e riferendo i valori all'unità di consistenza, da tali valori sono stati esclusi tutti quei valori eccezionali in modo che essi fossero l'espressione di un mercato ordinario.

Valutazione dell'immobile

Come accennato in precedenza, riscontrate le caratteristiche tecniche dell'unità immobiliare, si è ritenuto opportuno e giusto usare il metodo comparativo, riferito al prezzo unitario, e per tale motivo si è reso necessario calcolare la superficie convenzionale dell'immobile che è diversa dalla superficie reale, infatti essa corrisponde ad una superficie che si ottiene dalla somma delle superfici reali corrette da alcuni coefficienti dipendenti da fattori caratteristici dell'immobile in esame.

La superficie convenzionale è costituita dall'intera superficie utile dei vani, delle pareti divisorie interne, delle pareti perimetrali, il 50% delle pareti perimetrali in comune, il 50%

della cantina al piano interrato, il 50 % del balcone, il 35% del posto auto. In tali zone effettuati i dovuti accertamenti si è verificato che il prezzo oscilla tra un minimo di euro 1.550,00 ed un massimo di euro 1.950,00 al mq., si può affermare che il giusto prezzo medio unitario per l'immobile in oggetto è di euro 1.750,00/mq.

SUPERFICI IMMOBILE

Ambienti immobile	Mq.		Mq.
PIANO SEMINTERRATO			
Cantina	32.12	0.50	16.06
Scala	2.81	0.50	1.41
Muraure	5.71	0.50	2.86
PIANO TERRA			
Soggiorno-Pranzo	15.13	1.00	15.13
Bagno	5.31	1.00	5.31
Disimpegno	5.18	1.00	5.18
Letto 1	14.01	1.00	14.01
Letto 2	9.72	1.00	9.72
Balcone	6.86	0.50	3.43
Muraure	8.60	1.00	8.60
Posto Auto	9.80	0.35	3.43
		TOT.	85.14

Valore attuale dell'immobile

Dagli accertamenti effettuati, per ottenere il valore attuale dell'immobile, si è ritenuto opportuno detrarre la somma di euro 4.000,00, per i costi dei lavori da sostenere per la regolarizzazione delle modifiche interne realizzate:

- Pratica edilizia di mancata CILA da presentare in Comune con verifica stato legittimo e rilievi ante operam e post operam con relazione tecnica asseverata;
- Diritti di segreteria e Sanzione amministrativa;
- Variazione catastale (docfa);
- Opere di rimozione cucina e wc. nel piano seminterrato.

MQ. 85.14 x €. 1.750,00 = €. 148.995,00 - €. 4.000,00 = **EURO 144.995,00**
 (euro centoquarantaquattromilanovecentonovantacinque/00).

Avendo assolto il mandato conferitomi dall'Ill.mo Giudice, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica completata dagli allegati di seguito specificati:

Studio Tecnico Geom. Foddis Alessandro – Via Gallus 18 - 09047 Selargius (CA) - R.E. 544/2016

- Allegato n. 1 – Documentazione fotografica;
- Allegato n. 2 – Concessione edilizia;
- Allegato n. 3 – Progetto approvato;
- Allegato n. 4 – Documentazione Catastale;
- Allegato n. 5 – Elaborato situazione attuale immobile;
- Allegato n. 6 – Stralcio P.U.C.;
- Allegato n. 7 – Norme tecniche comunali;
- Allegato n. 8 – Aggiornamento Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Allegato n. 9 – Verbale di sopralluogo;

Cagliari, 27/12/2025

Il consulente tecnico d'ufficio
Geom. Alessandro Foddìs