

**TRIBUNALE CIVILE
DI
CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI
IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°55/2025

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr.ssa VALENTINA FRONGIA

IL C.T.U.

ING. ENRICO ANGIONI

DATA

2 MARZO 2026

UDIENZA

16 APRILE 2026

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°55/2025

Promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente tecnico d'ufficio

Ing. Enrico Angioni

SOMMARIO

1. PREMESSE
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
3. ELENCO CRONOLOGICO OPERAZIONI PERITALI
4. DATI CATASTALI
5. RISPOSTE AI QUESITI
 - 5.1. PROSPETTO RIASSUNTIVO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
 - 5.2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
 - 5.3. DATI URBANISTICI
 - 5.4. CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO
 - 5.5. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE
 - 5.6. INDICAZIONE COMPROPRIETARI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA
 - 5.7. AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI
 - 5.8. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI
 - 5.9. VINCOLI
 - 5.10. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI
6. CONCLUSIONI



1. PREMESSE

Ill.ma GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 10 Ottobre 2025, notificatomi in data 25.10.2025, il sottoscritto ing. Enrico Angioni, nato a Cagliari il 26.02.1967, libero professionista con studio in Cagliari al n°7 della via Iglesias, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n°3079 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominato perito nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe. Con il giuramento di rito, in data 27.10.2025, accettavo l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'allegato 1.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame dell'atto di pignoramento in data 22.02.2025, si rileva che gli immobili sottoposti ad espropriazione immobiliare risultano descritti come segue:

"1) Per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Cagliari, via Legnano 10A, piano terra, individuata al Catasto Fabbricati alla Sezione B, Foglio 5, particella 173, categoria A6, Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita catastale € 82,63;

2) Per la quota di 1000/1000 della proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Cagliari, via Edmondo De Magistris 6, Piano 1S, individuata al Catasto Fabbricati alla Sezione B, Foglio 18, Particella 5693, Sub 56, Categoria C6, Classe 4, rendita catastale 0,14".

Si segnala che per l'immobile di cui al punto 1) il civico attuale è il numero 32, mentre per l'immobile di cui al punto 2) si segnala che la Sezione catastale corretta è la A e non la B, come indicato nell'atto di pignoramento.

3. ELENCO CRONOLOGICO OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 24 e 25 ottobre 2025 allorquando, dal fascicolo telematico, il sottoscritto acquisiva la documentazione in atti utile



all'espletamento dell'incarico.

Alla luce della disamina di tale documentazione, individuati i beni oggetto di pignoramento, il sottoscritto, in data 27.10.2025, 05.11.2025, 15.11.2025 e 06.01.2025, procedeva ad acquisire, tramite il servizio on-line dell'Agenzia delle Entrate, le visure, gli estratti di mappa, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali (all.2) degli immobili indicati nel precedente paragrafo 2.

In data 07.11.2025, tramite PEC, il sottoscritto inoltrava una richiesta al Comune di Cagliari al fine di ottenere copia delle pratiche edilizie relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

In data 07.11.2025, il sottoscritto inviava alla debitrice, all'indirizzo indicato in atti (Passeggiata delle Sirene n.6 - Anzio), una raccomandata A.R. con la quale trasmetteva copia dell'informativa redatta dal Tribunale di Cagliari richiedendo, contestualmente, di essere contattato entro 15 giorni dal ricevimento della medesima al fine di concordare un comodo accesso presso gli immobili pignorati.

In data 01.12.2025, il sottoscritto, tramite il servizio on-line dell'Agenzia delle Entrate, acquisiva copia delle note di trascrizione pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie relative agli immobili pignorati (all.3), nonché le note di trascrizione e le copie degli atti di provenienza (all.4).

In data 05.12.2025, previo pagamento dei diritti di segreteria e accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il Comune di Cagliari, tramite PEC, trasmetteva al sottoscritto la documentazione tecnica relativa all'edificazione degli immobili oggetto di pignoramento (allegati 5 e 6).

Poiché la raccomandata A.R. inviata alla debitrice risultava inesitata ed ancora in giacenza presso l'Ufficio Postale competente per territorio, in data 17.12.2025, il sottoscritto, al fine di visionare l'immobile sito nella via Legnano, inviava una lettera



ordinaria all'usufruttuaria richiedendo la possibilità di poter accedere all'immobile per espletare le operazioni del caso.

Nei giorni seguenti, l'usufruttuaria dell'immobile contattava il sottoscritto CTU e comunicava la sua disponibilità all'effettuazione del sopralluogo che veniva concordato per il giorno 05.01.2026 alle ore 11.

In data 02.01.2026, il sottoscritto si recava presso il fabbricato sito in via De Magistris n.6 per verificare la possibilità di accedere al posto auto pur in assenza dell'esecutata, irreperibile. Accertata l'impossibilità di accedere al piano interrato, in cui il posto auto è ubicato, il sottoscritto rintracciava nell'atrio di ingresso del fabbricato una targa riportante il nome dell'amministratore del condominio, riservandosi di contattarlo nei giorni seguenti al fine di assumere informazioni in merito alla possibilità di effettuare il sopralluogo.

In data 05.01.2026, il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile sito nella via Legnano 32, laddove alla presenza dell'usufruttuaria, procedeva ad effettuare un esame dello stato dei luoghi ed alcune misurazioni atte a verificarne l'effettiva consistenza. Per meglio comprendere e descrivere l'attuale stato dei luoghi si realizzava una documentazione fotografica (all.7).

In data 07.01.2026, il sottoscritto provava a contattare telefonicamente l'amministratore del condominio sito nella via De Magistris n.6 senza ottenere risposta alcuna. Pur lasciando un messaggio nella segreteria telefonica al fine di essere ricontattato, il sottoscritto non riceveva alcun riscontro al messaggio inoltrato.

In data 10.01.2026, tramite e-mail, il sottoscritto inviava una comunicazione scritta all'amministratore del condominio che, tuttavia, non rispondeva né quanto meno provvedeva a contattare il sottoscritto.

In data 17.01.2026, il sottoscritto effettuava un secondo accesso presso il fabbricato



sito nella via De Magistris n.6, laddove incrociava uno dei condomini, il quale comunicava al sottoscritto che il piano interrato, non essendo collegato al piano terra del fabbricato, era accessibile solo dall'esterno.

Alla luce di tale informazione, in data 22.01.2026, il sottoscritto, non potendo effettuare in alcun modo il sopralluogo presso il posto auto pignorato, sospendeva le operazioni peritali ed inoltrava alla G.E. una richiesta di istruzioni in merito alla loro prosecuzione.

Solo in data 05.02.2026, il sottoscritto veniva contattato dall'amministratore del condominio sito nella via De Magistris n.6 con il quale si concordava il sopralluogo presso il posto auto pignorato per il giorno 9.02.2026 alle ore 16:30.

In tale data, presente l'amministratore, il sottoscritto procedeva a visionare il posto auto e per meglio comprenderne lo stato dei luoghi eseguiva un rilievo fotografico (all.7). In occasione del sopralluogo, l'amministratore forniva al sottoscritto i dati condominiali riferiti al posto auto pignorato, nonché la situazione dei versamenti delle quote riferita al 31.12.2025 (all.8).

Successivamente, in data 21.02.2026, il sottoscritto effettuava un secondo sopralluogo presso l'immobile sito nella via Legnano per completare la documentazione fotografica dell'esterno del fabbricato.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, inoltre, si è provveduto ad effettuare le indagini di mercato, che sono state condotte mediante una serie di accertamenti presso alcune agenzie immobiliari on-line riportanti pubblicità di vendita su immobili simili ricadenti in Comune di Cagliari. Gli esiti di tali indagini sono stati riportati nella tabella riepilogativa costituente l'allegato 9 della presente relazione.

4. DATI CATASTALI

Sulla base degli accertamenti catastali condotti dal sottoscritto C.T.U., si segnala



che gli immobili oggetto di perizia risultano censiti come segue:

- 1) Unità immobiliare uso residenza sita in Cagliari – Pirri, censita nel C.F. alla Sezione B Foglio 5 particella 173, Categoria A6, Classe 3, Consistenza 4 vani, via Legnano 18A P.T., Rendita Catastale € 82,63, intestata alla ditta [REDACTED] [REDACTED] (usufruttuario per la quota di $\frac{1}{2}$), [REDACTED] (usufruttuaria per la quota di $\frac{1}{2}$) e [REDACTED] (nuda proprietaria per una quota pari all'intero);

Si ritiene opportuno segnalare che, attualmente, il civico dell'immobile è individuato dai numeri 30A (ingresso al garage) e 32 (ingresso diretto all'appartamento).

- 2) Posto auto sito in Cagliari, censito nel C.F. alla Sezione A Foglio 18 particella 5693 subalterno 56, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 11 mq, via Edmondo De Magistris n.6 Piano S1, Rendita catastale € 53,40, intestato alla ditta [REDACTED] [REDACTED] per una quota di proprietà pari all'intero.

Si segnala che per il posto auto non risulta in atti la planimetria catastale, nonostante lo stesso risulti indicato nell'elaborato planimetrico.

5. RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base delle indagini condotte dal sottoscritto C.T.U., tenuto conto della documentazione rintracciata in atti e di quella acquisita presso l'agenzia delle entrate, si riporta quanto segue.

5.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame delle visure ipo-catastali effettuate dal sottoscritto (all.3), tenuto conto della certificazione notarile in atti, si riporta il sottostante prospetto riassuntivo:

1) Immobile uso residenza sito in Cagliari, via Legnano n.32

A) ISCRIZIONE DELLO 03.07.2023 REG. GEN. 22181, REG. PART. 2392

- Titolo: ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna

- A favore di: [REDACTED]

- Contro: [REDACTED]

- Immobile: residenza in Cagliari censita nel C.F. alla Sez. B Foglio 5 Particella 173

- Quota: nuda proprietà per l'intero

B) TRASCRIZIONE DEL 03.03.2025, REG. GEN. 6189, REG. PART. 4556

- Titolo: verbale di pignoramento immobiliare in data 22/02/2025

- A favore di: [REDACTED]

- Contro: [REDACTED]

- Immobile: residenza in Cagliari censita nel C.F. alla Sez. B Foglio 5 Particella 173

- Quota: nuda proprietà per l'intero

2) Posto auto sito in Cagliari, via De Magistris n.6

A) ISCRIZIONE DELLO 03.07.2023 REG. GEN. 22181, REG. PART. 2392

- Titolo: ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna

- A favore di: [REDACTED]

- Contro: [REDACTED]

- Immobile: residenza in Cagliari censita nel C.F. alla Sez. B Foglio 5 Particella 173

- Quota: l'intero

B) TRASCRIZIONE DEL 03.03.2025, REG. GEN. 6189, REG. PART. 4556

- Titolo: verbale di pignoramento immobiliare in data 22/02/2025

- A favore di: [REDACTED]

- Contro: [REDACTED]

- Immobile: residenza in Cagliari censita nel C.F. alla Sez. B Foglio 5 Particella 173



- Quota: l'intero

NOTE SULLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Sulla base della documentazione in atti e degli accertamenti ipo-catastali condotti dal sottoscritto CTU, nei vent'anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento (03.03.2025) si è accertata la sussistenza della continuità delle trascrizioni.

5.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

5.2.1 Casa indipendente sita in Cagliari - Pirri – C.F. Sez. B F°5 Particella 173

L'unità immobiliare in esame (foto da 1 a 6) si eleva, sostanzialmente, su un unico livello fuori terra con accesso dalla via Legnano n.32 (foto 7-8).

Come desumibile dalle planimetrie stato attuale, redatte dal sottoscritto C.T.U (all.10), l'unità immobiliare risulta costituita da: ingresso (foto 9), vano garage (con accesso esterno dal civico 30A, murato dall'interno) utilizzato come ripostiglio e soppalcato con una struttura mista in legno e ferro (foto 10 – 11), salone – soggiorno (foto 12 – 13), disimpegno (foto 14), andito (foto 15), due camere (foto 16 – 17), bagno (foto 18), porticato di disimpegno chiuso abusivamente con una struttura in alluminio e vetro (foto 19 – 20), zona pranzo ricavata dalla chiusura abusiva di una porzione del porticato (foto 21 – 22), angolo cottura (foto 23), locale wc (foto 24) e ripostiglio ricavato dalla chiusura abusiva di una porzione del porticato (foto 25). Completano la consistenza dell'immobile tre locali di sgombero (foto 26), utilizzati, rispettivamente, come ripostiglio (foto 27), lavanderia (foto 28) e zona attrezzata per la cottura dei cibi (foto 29) data la presenza di un forno ed una tettoia precaria al piano terra (foto 30); un locale di sgombero al primo piano (foto 31 – 32), accessibile dalla copertura del porticato tramite una scala a chiocciola esterna (foto 33) e la porzione di lotto non edificata tenuta a cortile e giardino (foto da 34 a 38) sulla quale



insistono un barbecue (foto 39 – 40) e la parte terminale di un forno (foto 40).

Tenuto conto che, per quanto si riferirà nel successivo paragrafo 5.5, non è possibile regolarizzare l'immobile nella sua attuale consistenza, nel calcolo delle superfici commerciali il sottoscritto fa riferimento alla sagoma del fabbricato riferibile al progetto approvato con Protocollo 6061 dello 02.05.1984 di cui alla pratica edilizia n.1513/P.

Alla luce di quanto sopra esposto, sono state calcolate le seguenti superfici:

- superficie utile piano terra (calpestabile): mq 93,00 circa;
- superficie non residenziale (porticato): mq 35,00 circa;
- superficie lorda coperta piano terra: mq 119 circa;
- superficie giardino cortile: mq 251 circa.

Sommando alla superficie lorda coperta del piano terra, il 40% della superficie del porticato ed il 5% della superficie del cortile-giardino, si ottiene una superficie commerciale complessiva di circa 145 mq.

Caratteristiche tecniche e di finitura

Strutture: struttura portante principale in muratura con alcune integrazioni di elementi in cemento armato; tramezzi in laterizio; solai di controsoffittatura in laterocemento e copertura realizzata su tre falde di cui due protette da un manto di tegole marsigliesi ed una da una lamiera grecata (foto 41 – 42). Il porticato è coperto con un solaio piano in laterocemento (foto 31 – 42); le coperture dei locali di sgombero ubicati nel cortile interno sono realizzate con lamiere ondulate per le quali non si esclude la presenza di eternit.

Finiture: prospetto fronte strada intonacato e tinteggiato; prospetto interno al piano terra rivestito per la maggior parte con un perlinato; pareti del bagno e del locale wc rivestite in parte con piastrelle ed in parte intonacate e tinteggiate; restanti pareti e



soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti in grès dotati di zoccolino battiscopa; infissi interni in legno; serramenti esterni del corpo di fabbrica principale in legno e vetro dotati di avvolgibile e cassonetto porta-rullo; serramenti esterni del locale wc e dei locali di sgombero in alluminio; il porticato risulta chiuso con un infisso in alluminio e vetro; l'accesso al garage è protetto con una serranda metallica.

Impianti: impianti idrico ed elettrico incassati nella muratura all'interno dei locali ad eccezione del locale garage (utilizzato come ripostiglio) che presenta alcuni tratti di impianto elettrico fuori traccia.

L'impianto elettrico presente nel cortile interno è fuori traccia e protetto con canalette in PVC di sezione circolare. Nel locale di sgombero utilizzato come lavanderia l'impianto idrico risulta fuori traccia e quindi a vista. Il bagno è dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria. Nel locale wc sono presenti un wc ed un lavabo.

L'immobile è dotato di alcuni split per la climatizzazione sia invernale sia estiva. Si segnala la presenza di un camino nella porzione di loggiato utilizzata come zona pranzo.

Stato d'uso e di manutenzione: per quanto accertato durante il sopralluogo, lo stato d'uso e di manutenzione può definirsi quasi normale. Nel merito, si segnala sia la presenza di alcune tracce di umidità nei soffitti (foto 43), presumibilmente, imputabili ad infiltrazioni di acque meteoriche pregresse provenienti dalla copertura, sia la presenza di fenomeni di risalita capillare alla base delle murature (foto 44 – 45) alle quali si è cercato di porre rimedio con la posa in opera di alcuni contro muri (foto 46).

Confini: l'immobile confina con la via Legnano, con il mappale 1410, con il mappale 1491, con il mappale 447 e con il mappale 1622.



5.2.2 Posto auto coperto in Cagliari – C.F. Sez. A F° 18 particella 5693 sub 56

Il posto auto in esame è sito nel piano interrato a servizio di un ampio fabbricato (foto 47 – 48 – 49) suddiviso in due blocchi scala, individuato dai civici 6 e 8 della via De Magistris e edificato su complessivi 6 livelli fuori terra oltre il suddetto piano interrato.

Attualmente, l'accesso al piano interrato avviene tramite una rampa carrabile (foto da 50 a 53) che si dirama dall'area cortilizia al piano terra (soffitto di copertura del piano interrato), il cui accesso veicolare dalla via pubblica è protetto da una sbarra metallica telecomandata (foto 54).

Si segnala la presenza di una seconda rampa d'accesso al piano interrato che, secondo quanto accertato durante i sopralluoghi, non risulta utilizzabile.

Come desumibile dall'elaborato planimetrico (all.2), il posto auto (foto da 55 a 58), ubicato in prossimità del lato confinante con la via De Magistris, risulta delimitato nella pavimentazione lungo un solo lato con una striscia di colore giallo. Al momento del sopralluogo, si è accertato che il posto auto era libero.

Con riferimento all'elaborato grafico sopra citato, è stata calcolata una superficie commerciale di circa 11 mq.

Si segnala che la struttura portante del fabbricato è in cemento armato ed i solai d'interpiano e di copertura sono in laterocemento.

Confini: il posto auto confina con area di manovra, con il subalterno 57 e con il subalterno 77.

Dati condominiali: come desumibile dalle tabelle condominiali (all.8) il posto auto detiene 3,1 millesimi nella Tabella A (proprietà generali), 3,1 millesimi nella Tabella B e 21,4 millesimi nella Tabella E (autorimessa via De Magistris nn.6/8). Al 31.12.2025, le quote condominiali risultano regolarmente pagate dall'esecutata.



5.3 DATI URBANISTICI

5.3.1 Residenza in Cagliari – Pirri (Via Legnano)

Dall'esame della cartografia del P.U.C. vigente e di quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione, l'immobile ricade in zona classificata B – di completamento, sottozona B8* (zone di completamento ridefinite), per la quale è previsto un indice fondiario di 3 mc/mq per le concessioni dirette.

Dall'esame della cartografia del P.U.C. adottato e delle relative NTA, l'immobile ricade in zona classificata B – di completamento, sottozona B-ARU1 individuante quei "tessuti urbani oggetto di interventi di riqualificazione e/o sostituzione edilizia". Nel P.U.C. adottato è confermato l'indice fondiario di 3 mc/mq per le concessioni dirette.

5.3.1 Posto auto in Cagliari (Via De Magistris)

Dall'esame della cartografia del P.U.C. vigente e di quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione, il compendio immobiliare in cui è inserito il posto auto ricade in zona classificata B – di completamento, sottozona B2 (zone di completamento confermate), per la quale è previsto un indice fondiario di 5 mc/mq.

Dall'esame della cartografia del P.U.C. adottato e delle relative NTA, l'immobile ricade in zona classificata B – di completamento, sottozona B-C individuante le "prime espansioni della città nuova" B-C (conservazione). Tale zona è costituita "da tessuti urbani che presentano prevalentemente caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione".

Nel P.U.C. adottato è prescritto un indice fondiario di 3 mc/mq per le concessioni dirette, salvo aumenti di indice nel caso di sussistenza di idonei piani particolareggiati.



5.4 CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO

Per quanto riguarda l'immobile uso residenza sito nella via Legnano, i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento individuano correttamente il bene pignorato per quanto il civico attuale sia individuato dai civici 30A (accesso al garage) e 32 e non il 10A come riportato nel suddetto atto di pignoramento.

Per quanto riguarda il posto auto sito nella via De Magistris, nell'atto di pignoramento è indicata la Sezione catastale B, errata, anziché quella corretta A. Tuttavia, i dati catastali riportati consentono l'univoca individuazione del bene.

5.5 DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE

5.5.1 Unità immobiliare sita in Via Legnano nn.30A - 32

Con riferimento alla documentazione acquisita presso il catasto fabbricati (all.2), l'immobile in esame risultava già costruito nel 1939, anno di presentazione della sua planimetria catastale che risulta, a tutt'oggi, ancora in atti.

In seguito, l'immobile è stato modificato a seguito del progetto approvato con concessione edilizia Protocollo n.4701 dello 01.04.1982 (all.5) e della variante Protocollo n.6061 dello 02.05.1984 (all.5) di cui alla Pratica Edilizia n.1513/P.

Dal confronto tra la planimetria stato attuale (all.10) e l'ultimo progetto approvato (variante Protocollo n.6061/1984) emergono le seguenti difformità di costruzione:

a) il porticato previsto nel progetto approvato è stato chiuso abusivamente con strutture parte in muratura e parte in alluminio e vetro. Con la chiusura del porticato sono stati ricavati alcuni ambienti adibiti a zona pranzo, ripostiglio e zona soggiorno.

Tale chiusura ha comportato un aumento del volume del fabbricato per circa 108 mc e della sua superficie residenziale per circa mq 33;

b) l'accesso al locale garage dalla via pubblica (civico 30A) è stato occluso mediante la realizzazione di un contromuro interno. Attualmente, tale locale è utilizzato come



ampio ripostiglio;

c) il bagno di servizio esterno al corpo di fabbrica principale è stato suddiviso in due mini ambienti di cui uno destinato ad angolo cottura (circa mq 3,45) ed uno destinato a locale wc (circa 2,72 mq); inoltre, si segnala che i due mini-ambienti presentano un'altezza (circa mt.2,20 – 2,30) inferiore rispetto a quella indicata nel progetto approvato (mt.2,40);

d) l'immobile risulta ampliato abusivamente al piano terra mediante la costruzione di 3 locali destinati, rispettivamente, ripostiglio, lavanderia e zona cottura cibi e di una tettoia precaria. Tale ampliamento ha comportato un aumento volumetrico del fabbricato per circa 100 mc ed un aumento della superficie non residenziale per circa 23 mq;

e) l'immobile risulta ampliato abusivamente mediante la realizzazione di un locale ripostiglio al primo piano accessibile dall'esterno del corpo di fabbrica principale mediante una scala a chiocciola anch'essa posta in opera senza alcun titolo abilitativo. Tale ampliamento ha comportato un aumento della volumetria del fabbricato per circa 38 mc ed un incremento della superficie non residenziale per circa 10 mq;

f) il fabbricato è stato costruito con un'altezza superiore rispetto a quella prevista nel progetto approvato e con una configurazione della copertura completamente differente rispetto a quella di progetto. Tale difformità ha comportato un aumento del volume del fabbricato di circa 68 mc;

g) risultano realizzati vari controsoffitti con altezze differenti a seconda della zona.

Sanabilità

Preliminarmente, si ritiene di segnalare che, per quanto l'immobile sia stato realizzato nella sua consistenza attuale, presumibilmente, a metà degli ottanta,



quindi in epoca anteriore al 31.03.2003 (data limite di ultimazione lavori per l'utilizzo del terzo condono edilizio), la ragione del credito per cui si procede (sentenza di condanna del 23.03.2023) risulta successiva all'entrata in vigore della legge n.326/03 e della L.R. n.4/2004. Pertanto, ai sensi dell'articolo 40, comma 6, della Legge 47/1985, non risulta possibile utilizzare lo strumento del condono edilizio per sanare gli abusi volumetrici descritti nel precedente paragrafo.

Ciò premesso, al fine di poter esprimere un giudizio sulla sanabilità dell'immobile tenendo conto della vigente normativa tecnica, il sottoscritto ritiene opportuno riferirsi ai dati che scaturiscono dall'applicazione della disciplina urbanistica regolante l'attività edificatoria della zona.

In particolare, i dati di interesse risultano i seguenti:

Volume del fabbricato = Volume autorizzato + volume abusivo = mc 699;

Potenzialità edificatoria del lotto = circa (mq 400 x 3 mc/mq) = mc 1.200,00;

Necessità area a parcheggio = 1 mq ogni 10 mc realizzati = mq 69,90.

Sulla base dei dati sopra riportati, sembrerebbe che gli abusi volumetrici di cui ai punti a), d), e), f), nonché la difformità di cui al punto b), siano sanabili attraverso un accertamento di conformità ai sensi dell'art.16 della L.R. n.23/85, poiché il volume complessivo del fabbricato realizzato (circa mc 699) risulta inferiore al volume massimo edificabile nel lotto (circa 1.200 mc).

Tuttavia, nonostante sia soddisfatta tale prescrizione, alcune condizioni a contorno non consentono la regolarizzazione di tutti gli abusi riscontrati. In particolare, l'abuso di cui al punto a) (chiusura del porticato) fa sì che per alcuni ambienti dell'immobile (due camere letto e il bagno privo di areazione forzata) venga meno il rispetto delle condizioni igienico – sanitarie di cui al D.M. 5.07.1975 e s.m.i., in quanto gli stessi risultano privati dell'apporto di luce e aria diretta per via della chiusura del porticato.



Inoltre, per la regolarizzazione degli abusi volumetrici sarebbe necessaria la disponibilità di una superficie a parcheggio pari ad 1/10 del volume del fabbricato, quindi pari a circa 69,90 mq, attualmente mancante in toto, data anche la presenza dell'abuso di cui al punto b), relativa alla chiusura dell'accesso al locale garage. In ogni caso, la superficie di tale ambiente (pari a circa 12,40 mq), risulterebbe comunque inferiore rispetto ai 69,90 mq necessari per la regolarizzazione.

Con la riapertura dell'accesso al locale garage come da progetto approvato, si potrebbe, eventualmente, optare per la monetizzazione della superficie a parcheggio mancante, qualora il Comune acconsentisse, che prevedrebbe il pagamento di un importo determinato come prodotto della superficie a parcheggio mancante per il costo unitario stabilito dal comune in 379,89 €/mq. In cifre, ribadendo l'impossibilità di regolarizzare l'abuso volumetrico derivante dalla chiusura del porticato, il costo della monetizzazione ammonterebbe, a conti fatti, a circa 17.750,00 €

In tali condizioni, tenendo conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto C.T.U., anche ai fini di una corretta valutazione dell'immobile, ritiene e consiglia che:

- gli abusi di cui ai punti a), b), d) ed e) non siano regolarizzabili e che, pertanto, debbano essere ripristinate le condizioni derivanti dal progetto approvato mediante rimozione delle vetrate del porticato, demolizione di tutti i corpi di fabbrica abusivi e rimozione della scala a chiocciola che non rispetta i dettami del Regolamento Edilizio comunale avendo un raggio inferiore al metro;
- la difformità di cui al punto c) debba essere rimossa mediante demolizione di un tramezzo al fine di ricostituire il locale wc come da progetto approvato con successivo adeguamento dell'altezza del locale;
- la difformità di cui al punto f) sia regolarizzabile utilizzando lo strumento della monetizzazione dell'area a parcheggio mancante in modo tale da evitare la



demolizione delle coperture poste in opera, l'abbassamento delle murature perimetrali e la costruzione di un nuovo solaio di copertura per il fabbricato originario;

- la difformità di cui al punto g) sia regolarizzabile trattandosi della formazione di locali sottotetti non abitabili aventi funzione di camera d'aria.

La pratica edilizia consigliata per la regolarizzazione di quanto sanabile, la quale dovrà contenere anche l'indicazione di tutte quelle opere di rimozione e demolizione descritte in precedenza, è quella dell'accertamento di conformità con opere da presentarsi ai sensi dell'art.16 della L.R. n.23/85.

Stima sanzione amministrativa e monetizzazione parcheggi, costi demolizione e ripristino e spese tecniche

Sanzione amministrativa e monetizzazione parcheggi

Ai sensi dell'art.16 comma 4 della L.R. n.23/85, "il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia".

Gli oneri di permesso di costruire sono rappresentati dal contributo per gli oneri di urbanizzazione e dal contributo sul costo di costruzione, da calcolarsi sulla base delle tabelle parametriche comunali come segue:

Oneri urbanizzazione = Volume edificato (mc) x valore unitario tabella (€/mc);

Costo di costruzione = 0,10 x (Super. convenzionale¹ (mq) x valore unitario tabella² (€/mq)).

Tenuto conto che il volume da sanare è pari a circa 68 mc, cui corrisponde una superficie virtuale pari a circa mq 40,80 (3/5 x 68), viste le tabelle parametriche utilizzate dal Comune di Cagliari, si stimano i seguenti importi:

¹ Calcolata ai sensi della Legge n.10/1977

² Maggiorata ai sensi della Legge n.10/1977



Contributo oneri di urbanizzazione = mc 68,00 x 2,03 €/mc = € 138,04;

Contributo sul costo di costruzione = 0,10 x (mq 40,80 x 326,27 €/mq) = € 1.331,18,

che sommati determinano un contributo complessivo per oneri concessori pari a € 1.469,22. Tenuto conto che la sanzione da corrispondere è pari al doppio degli oneri di permesso di costruire, la stessa è calcolabile come segue:

Sanzione = 2 x 1.469,22 € = Euro 2.938,44.

Per quanto riguarda la monetizzazione dell'area a parcheggio mancante, la stessa è determinata moltiplicando la superficie di tale area per la monetizzazione unitaria, stabilita dal Comune di Cagliari in 379,89 €/mq.

In cifre, stimando in 33,32 mq la superficie a parcheggio necessaria, si ottiene un importo da corrispondere pari a:

Monetizzazione = 32,90 mq x 379,89 €/mq = € 12.498,38.

Costi demolizione e ripristino

Come già descritto in precedenza, per l'immobile in esame, le lavorazioni da eseguire consisterebbero, sinteticamente, nella rimozione della vetrata di chiusura del porticato e della scala a chiocciola, nella demolizione dei locali di sgombero e della tettoia abusiva e nel ripristino del locale wc come da progetto approvato.

Per l'esecuzione di tali opere si stima a corpo un costo pari a circa **8.000,00 Euro**.

Spese tecniche

Oltre i costi sopra determinati sono da calcolarsi gli onorari da corrispondere al professionista incaricato per la redazione e presentazione del progetto in accertamento di conformità con opere e per la successiva redazione e presentazione della variazione catastale. Tenuto conto delle difficoltà tecniche riscontrabili nella predisposizione della suddetta pratica, si stima un onorario pari a circa **Euro 4.000,00**.



Sommando gli importi sopra determinati, si stima un costo complessivo per la sanatoria pari a:

Costo complessivo = € (2.938,44 + 12.498,38 + 8.000,00 + 4.000,00) ≈ **Euro 30.500,00.**

5.5.2 Posto auto in Via De Magistris n.6

Con riferimento alla documentazione acquisita presso il Comune di Cagliari (all.7), il fabbricato contenente l'immobile in esame è stato edificato sulla base del progetto approvato con licenza edilizia Protocollo n.7805 del 30.06.1972 e della variante approvata con Protocollo n.15985 del 19.12.1975 di cui alla Pratica Edilizia n.21130. Dal confronto tra l'elaborato planimetrico e l'ultimo progetto approvato non emergono difformità per quanto riguarda la sagoma esterna del piano interrato. Tuttavia, la distribuzione dei posti auto indicata nell'elaborato planimetrico differisce da quella riportata nel progetto approvato. Inoltre, nel piano interrato è stata rilevata la presenza di cantine non previste nel progetto approvato.

Alla luce di tali affermazioni, per quanto le difformità riscontrate siano di lieve entità, sarebbe comunque opportuno procedere alla regolarizzazione dello stato di fatto dell'intero piano interrato mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria.

Stima sanzione amministrativa e spese tecniche

Sanzione amministrativa

Per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria il costo della sanzione amministrativa ammonta ad Euro 500,00, che, ripartita secondo la Tabella E, (tabella autorimessa) comporterebbe per il posto auto pignorato un contributo pari ad **Euro 30,47.**

Spese tecniche

Oltre il costo sopra determinato sono da calcolarsi gli onorari da corrispondere al professionista incaricato per la redazione e presentazione della C.I.L.A. in sanatoria e l'introduzione in atti della planimetria catastale dell'immobile. Tenuto conto delle



difficoltà tecniche riscontrabili nella predisposizione delle suddette pratiche, si stimano i seguenti onorari: Euro 2.500,00 per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria che, ripartito secondo la Tabella E, (tabella autorimessa) comporterebbe per il posto auto pignorato un contributo pari ad **Euro 152,33; Euro 500,00** per l'introduzione in atti della planimetria catastale.

Sommando gli importi sopra determinati, si stima un costo complessivo per la sanatoria pari a:

Costo complessivo = € (30,47 + 152,33 + 500,00) ≈ **Euro 683,00.**

5.6 AGIBILITÀ

In via generale, si ritiene opportuno premettere che affinché la segnalazione certificata di agibilità (così come introdotta dal Decreto lgs. N. 222/2016 in aggiornamento all'art. 24 del DPR n. 380/2001) possa essere presentata tramite lo sportello SUAPE presso il comune competente per territorio, gli immobili devono soddisfare le prescrizioni riportate nel sopra citato art. 24 del D.P.R. n. 380/2011 – “Testo unico dell’edilizia”.

In particolare, secondo quanto riportato ai commi 1 e 5 dell’art. 24, ai fini della presentazione della segnalazione certificata di agibilità gli immobili devono soddisfare le seguenti condizioni:

- a) *“Art. 24 (L) (Agibilità). - 1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell’opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata”.*
- b) *“5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:*



a) *attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;*

b) *certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;*

c) *dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;*

d) *gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;*

e) *dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi"*

f) *Attestato di prestazione energetica (APE) – non inserito nel comma 5, ma richiesto, di solito, dagli uffici tecnici comunali.*

Nel caso in esame, esaminato lo stato amministrativo degli immobili, il sottoscritto CTU espone quanto segue:

5.6.1 Immobile in via Legnano – C.F. Sez. B Foglio 5 Mappale 173

Le indagini condotte presso Ufficio Tecnico Comunale hanno evidenziato l'assenza di pratiche di agibilità per l'immobile in questione che, pertanto, è privo del relativo certificato. Allo stato attuale, l'immobile non soddisfa il requisito di agibilità relativo alla conformità dello stesso rispetto al progetto approvato per via delle difformità di costruzione descritte nel paragrafo 5.5.1.

Tuttavia, si segnala che la regolarizzazione dell'immobile (demolizioni e ripristini



compresi) ricondurrebbe lo stesso al soddisfacimento dei requisiti di agibilità, a patto che vengano conseguite le dichiarazioni di conformità degli impianti o, in alternativa, per impianti installati ante 2008, le dichiarazioni di rispondenza tecnica.

5.6.2 Posto auto in via De Magistris C.F. Sez. A F.18 mappale 5693 sub 56

Per il fabbricato contenente il posto auto pignorato è stato rintracciato il certificato di abitabilità n.27 del 9.03.1976 (all.7).

La differente distribuzione dei posti auto nel piano interrato rispetto al progetto approvato, si ritiene non influisca sulla validità del certificato di abitabilità sopra menzionato che, pertanto, si ritiene tuttora valido.

5.7 INDICAZIONE COMPROPRIETARI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

5.7.1 Indicazione comproprietari

a) Immobile sito nella via Legnano

La nuda proprietà per una quota pari all'intero è in capo all'esecutata, mentre l'usufrutto, data la scomparsa di uno degli usufruttuari, è in capo per l'intero alla

[REDACTED]

b) Posto auto sito nella via De Magistris n.6

L'immobile è di proprietà dell'esecutata per una quota pari all'intero.

5.7.2 Lotti di vendita

I lotti di vendita sono individuati dagli immobili di cui ai punti a) e b) del precedente sotto-paragrafo.

5.8 STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile sito nella via Legnano nn. 30A - 32 risulta nel possesso dell'usufruttuaria costituendone la residenza.

Per quanto potuto accertare, il posto auto sito nella via De Magistris n.6 risulterebbe nel possesso dell'esecutata.



5.9 VINCOLI

Dall'esame del P.U.C. vigente e della vincolistica regionale e nazionale, gli immobili oggetto di pignoramento non sono soggetti a particolari vincoli, se non quelli derivanti dalle norme e prescrizioni urbanistiche già descritte nei precedenti paragrafi. Tuttavia, si ritiene opportuno segnalare che nel P.U.C. adottato in adeguamento al P.A.I. e al P.P.R. si rileva la presenza di alcuni vincoli per quanto riguarda la zona in cui ricade il posto auto sito nella via De Magistris.

In particolare, il fabbricato comprendente il posto auto ricade in:

- Area di rilevante attenzione nella Carta del Rischio Archeologico;
- Fascia di tutela condizionata nella cartografia dei beni architettonici, archeologici;
- Fascia di tutela condizionata nella cartografia dei beni paesaggistici storico-culturali.

5.10 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

In generale, lo scopo di una stima è quello di determinare, per un dato immobile, il valore più probabile che il mercato immobiliare possa apprezzare in una ipotetica compravendita. Per determinare tale valore la letteratura estimativa propone l'adozione di varie metodologie che tengono conto della natura, delle caratteristiche e dell'effettivo utilizzo del bene da stimare.

Nel caso in esame, gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un'abitazione indipendente e da un posto auto ubicato in un'autorimessa interrata.

Per unità immobiliari simili a quelle in esame, le indagini di mercato, condotte durante lo svolgimento delle operazioni peritali, hanno consentito di accertare l'esistenza di un mercato immobiliare cui riferire la determinazione del valore dei beni oggetto di stima.

In tali condizioni, per poter formulare un giudizio di stima attendibile e procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" di tali beni, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

L'applicazione di tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq).

In particolare, ai fini del confronto con beni simili, per quanto riguarda le residenze si tiene conto delle seguenti caratteristiche: ubicazione, caratteristiche tecniche e di finitura, vetustà, eventuale potenzialità edificatoria residua, stato d'uso e di manutenzione e condizioni di mercato e per quanto riguarda il posto auto si tiene conto di: ubicazione, caratteristiche tecniche e di finitura, vetustà, presenza di stalli nelle vie pubbliche limitrofe, stato d'uso e di manutenzione e condizioni di mercato.

Si precisa che ai valori così determinati dovranno essere sottratti gli importi necessari per la regolarizzazione amministrativa dei due immobili.

Con riferimento ai dati di mercato (all.9), recuperati attraverso la consultazione di vari siti web riportanti inserzioni immobiliari nel Comune di Cagliari, l'applicazione del metodo di stima ha consentito di accertare le seguenti valutazioni unitarie:

- Immobile via Legnano: 1.500,00 €/mq;
- Posto auto via de Magistris: 2.100,00 €/mq.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter determinare il valore di mercato dei beni in esame secondo i seguenti calcoli:

Lotto n.1 - Immobile via Legnano:

a) mq 145 x 1.500,00 €/mq = € 217.500,00;



b) Costi regolarizzazione (comprese demolizioni e ripristini): = € 30.500,00;

Valore immobile = (a - b) = € (217.500,00 - 30.500,00) = € 187.000,00

Valore della nuda proprietà (oggetto del pignoramento)

Con riferimento alla tabella dei coefficienti per il calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà (all.11), tenuto conto che, alla data della presente, l'usufruttuaria è prossima agli 87 anni, il valore della nuda proprietà è pari all'85% dell'intero.

In formule: **Valore nuda proprietà** = 0,85 x 187.000,00 Euro z **Euro 159.000,00**

Lotto n.2 – Posto auto via De Magistris:

a) mq 11 x 2.100,00 €/mq = € 23.100,00;

b) Costi regolarizzazione = € 683,00;

Valore immobile: (a - b) = € (23.100,00 - 683,00) z **€ 22.417,00**

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Ammettendo una riduzione del 10%, si ottengono le seguenti valutazioni pari a:

Valore Lotto 1 = € 159.000,00 x 0,90 z **€ 143.000,00;**

Valore Lotto 2 = € 22.417 x 0,90 z **€ 20.200,00.**

6. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, lì 2 Marzo 2026

Il C.T.U.

Ing. Enrico Angioni

Firmato digitalmente

