



M

B

ARCH. MARIKA BALDUSSU

VIALE EUROPA 103, MONASTIR (CA)

CELLULARE: 3334589109

MAIL: MARIKA.BALDUSSU@GMAIL.COM



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G 82/2025



CTU ARCH. MARIKA BALDUSSU



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





SINTESI DEI DATI

CAUSA:

R.G. 82/2025

GIUDICE:

Dott.ssa Cocco Silvia

CREDITORE:

DEBITORE:

Legale rappresentante: sig.ra *****

BENI OGGETTO DI PICNORAMENTO:

1



Comune di Cagliari – Via Po n° 14-16 – piani T e 1

CF - Sez. Urb. A - Foglio 8 - Particella 1739 - Subalterno 9

Rendita: Euro 5.040,00 - Zona censuaria 1 - Categoria D/8

Proprietà 1/1: *****

2

Comune di Cagliari – Via Po n° 12 – piano T

CF - Sez. Urb. A - Foglio 8 - Particella 1739 - Subalterno 10

Rendita: Euro 1.040,00 - Zona censuaria 1- Categoria D/8

Proprietà 1/1: *****



1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



La sottoscritta Arch. Marika Baldussu, nata a Cagliari il 31/03/1997, con studio in Monastir, Viale Europa n° 103, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della città Metropolitana di Cagliari col n°1365 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, redige la presente relazione per incarico ricevuto dalla Dott.ssa Cocco Silvia, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari in data 22/05/2025. Lo stesso incarico è stato accettato dalla scrivente in data 27/06/2025.

OGGETTO DELL'INCARICO

All'interno del verbale di incarico venivano posti alla scrivente specifici quesiti

a cui rispondere, i quali sono stati di seguito riportati:

1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

2) 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 della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se

sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione 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.;



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



4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non 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;



5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice



dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del

catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi

la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni

amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di

costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico –

edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se

l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.

46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28

febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le

condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è

richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data

anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi

altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze

di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale

l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni 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;

7) 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa

i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti

(procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi

debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e 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 offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per

l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di

rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

(allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,

alberghieri di

inalienabilità o di indivisibilità;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se 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;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo





analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

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) alleghi 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) alleghi 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 procedenti 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 nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati





sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"

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

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



OPERAZIONI PRELIMINARI

La sottoscritta, una volta ricevuto e accettato il suddetto incarico, ha provveduto a consultare la documentazione disponibile estrapolando il fascicolo relativo al ruolo in oggetto. Si è provveduto poi a leggere attentamente i quesiti posti al fine di fornire quanto più possibile risposte dettagliate. Di seguito le risposte ai singoli quesiti.



(INOLTRÒ DELL'INFORMATIVA PER IL DEBITORE ALL'ESECUTATO)

L'informativa è stata inoltrata in data 29/05/2025 con raccomandata n°20071489084-8, tuttavia la stessa è ritornata alla sottoscritta in quanto il destinatario risultava sconosciuto.

Al fine di organizzare il sopralluogo, la sottoscritta ha preso quindi contatti con il delegato dell'IVG, il quale ha poi contattato il debitore.



RISPOSTA AL QUESITO 2

(VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E NOTARILE)

Sono state svolte delle ricerche presso la piattaforma Sis.Ter. dell'Agenzia delle Entrate al fine di estrarre tutta la documentazione presente e utile all'individuazione dei beni in oggetto e al proseguimento dell'incarico ricevuto. Sono state quindi richieste mappe, visure, elaborato planimetrico, planimetrie ed elenchi di trascrizioni ed iscrizioni. La documentazione catastale è allegata alla presente relazione di consulenza tecnica.

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria emergono le seguenti trascrizioni e iscrizioni, che collimano con quanto esposto nella certificazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. del 03/04/2024, a firma del Dott. Vincenzo Calderini, notaio iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere





(CE). Si riporta in seguito quanto rinvenuto tramite ricerche svolte dalla scrivente:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2006

Registro Particolare 9348 Registro Generale 53043

Pubblico ufficiale DOLIA MARCELLO Repertorio 24243/11245 del 19/12/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2670 del 13/11/2013 (EROGAZIONE A SALDO)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2007

Registro Particolare 2100 Registro Generale 2683

Pubblico ufficiale DOLIA MARCELLO Repertorio 24242/11244 del 19/12/2006



3. ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2012

Registro Particolare 1363 Registro Generale 12635

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4487 del 21/12/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



4. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2013

Registro Particolare 20786 Registro Generale 26580





Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4918 del 12/08/2013



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 18880 del 2013



5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/2015



Registro Particolare 1175 Registro Generale 9354

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI MONCALIERI



Repertorio 554/2014 del 27/06/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/05/2025

Registro Particolare 10990 Registro Generale 14603

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI

Repertorio 2351 del 08/04/2025



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Facendo invece seguito a quanto richiesto al quesito 2e, si è ottenuto il

certificato di stato civile, anch'esso inserito tra gli allegati della perizia.



13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RISPOSTA AL QUESTO 3

(DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI)

Oggetto di pignoramento sono i locali commerciali ubicati in Cagliari, via Po ai civici 12 e 14-16, identificati in catasto fabbricati alla sez. A, foglio 8, particella 1739, sub.9-10

Al fine di visionare l'immobile e svolgere un rilievo metrico e fotografico, in data 01/07/2025, la scrivente si è recata presso l'immobile in oggetto, accompagnata da un proprio collaboratore, dal delegato dell'IVG e dalla sig.ra *****, in qualità di legale rappresentante della *****.

SUBALTERNO 9

L'immobile in oggetto è ubicato nel comune di Cagliari, nella via Po ai civici 14 e 16. Questo è costituito da un capannone ad uso commerciale distribuito prevalentemente al piano terra ma con una porzione al piano primo. Completa la proprietà un piccolo cortile posteriore. Internamente lo spazio relativo al sub.9 è suddiviso in più ambienti ai quali non è possibile attribuire una funzione specifica visto che al momento l'intero edificio viene utilizzato come magazzino nella sua totalità. Sono chiaramente distinguibili solo il bagno con relativo antibagno e un angolo dedicato a studio. Vi è poi una scala di collegamento al piano superiore che risulta soppalcato e questo si presenta

prevalentemente libero. Da qui è possibile affacciarsi verso altre porzioni anteriori e posteriori del fabbricato ad uso commerciale.

Gli spazi sono pavimentati con piastrelle in gres e le pareti sono intonacate e pitturate mentre nel bagno vi è anche un rivestimento delle pareti in mattonelle. Il locale è dotato di ampi infissi vetrati e dispone di climatizzatori a pompa di calore.

Il locale nel complesso si presenta internamente in discrete condizioni di conservazione anche se è difficile definire se vi siano problematiche alla parte bassa della muratura del piano terra, visto che la maggior parte di queste sono ingombrate da scaffali, oggetti e scatole. Tra le criticità si fa notare che mancano le porte di bagno e antibagno e che la pittura risulta rigonfiata in prossimità della porta di ingresso dalla via Po al civico 16. Inoltre, la scala di collegamento al piano primo non dispone di parapetti e tale elemento ne pregiudica la sicurezza. Tale requisito viene meno nell'intera porzione soppalcata dove i muretti di confine sono alti poche decine di centimetri e non assolvono ad alcun requisito di sicurezza.

Al piano superiore la pittura interna presenta le tipiche discromie date dal tempo e gli impianti non sono stati rifiniti. Si notano infatti tubi e cavi che fuoriescono dalle murature e dal soffitto.



Il locale di cui al sub. 10 è accessibile mediante una strada collegata al civico 12 della via Po. Questo si configura come un ambiente unico che è attualmente utilizzato come deposito. Anche questo spazio è dotato della stessa tipologia di infissi e mattonelle precedentemente descritte.

Tra le problematiche principali si segnalano i degradi della pittura e i visibili segni di infiltrazione. Anche qui gli impianti non sono rifiniti e ci sono tubi e cavi in vista.

ESTERNO

Esteriormente il fabbricato si presenta in mediocri condizioni. Sul prospetto lungo la via si notano filature nella parte superiore e maggiormente risalta la mancanza del rivestimento in una porzione sovrastante dove lo stesso si è probabilmente distaccato. Nelle cornici che riquadrano gli ingressi sono visibili discromie e distacchi come forme di degrado della pittura.

Sul lato della strada di servizio si notano numerose lacune di tinteggiatura e filature nonché segni di umidità e percolamento delle acque meteoriche nella parte superiore.

Nel prospetto posteriore il piccolo cortile è decisamente incolto infatti si nota la presenza di sterpaglie e di materiali. Per quanto attiene le pareti dell'edificio, la pittura si presenta compromessa.





RISPOSTA AL QUESITO 4

(CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE E DEL PIGNORAMENTO)

I dati riportati nel pignoramento consentono l' individuazione degli immobili in oggetto. Tuttavia, si precisa che nell'atto di pignoramento non viene nominato il civico 12, unico ingresso dal quale può avvenire accesso al locale più piccolo di cui al sub.10.



RISPOSTA AL QUESITO 5

ASTE (REGOLARITÀ CATASTALE)

Per valutare la regolarità dal punto di vista catastale, sono state richieste le planimetrie e i documenti catastali disponibili. Si analizzano separatamente i due distinti subalterni catastali.

Si specifica che al Catasto Terreni, la proprietà è rimasta alla *****. Inoltre, sebbene vi sia un Tipo Mappale presentato, il fabbricato non risulta inserito in mappa.



SUBALTERNO.9



Per quanto riguarda la planimetria di cui al n° CA0106097 del 26/05/2014, relativa al sub. 9, questa in linea di massima corrisponde. Tuttavia, mancano nella rappresentazione alcuni gradini presenti allo stato di fatto, che collegano l'ingresso dalla strada interna all'interno del fabbricato in esame (in prossimità



17





della scala di collegamento col piano superiore). La scala che unisce i due

livelli nella realtà ha un posizionamento leggermente differente rispetto a quanto riportato nell'elaborato. Non sono poi stati rappresentati i gradini di accesso al cortile posteriore, che mettono in collegamento quest'ultimo con la strada laterale.

Si constata poi un'imprecisione per quanto attiene le altezze interne che parrebbero non aver considerato la presenza della copertura a botte nella parte posteriore dell'edificio. La rappresentazione di porte e finestre è analoga e non permette una chiara distinzione tra le stesse.

Infine, viene raffigurata la terrazza ma questa di fatto, così come rappresentato, non dispone di accessi; pertanto, non può assolvere a tale funzione.



SUBALTERNO 10

Per quanto attiene invece l'ultima planimetria relativa al sub.10 (CA0106097 26/05/2014) si evidenzia come siano stati indicati dei pilastri inglobati nella muratura che di fatto risultano sporgenti rispetto alla stessa. Inoltre, la rappresentazione di porte e finestre è analoga e non permette una chiara distinzione tra le stesse.



Sebbene le discrepanze siano lievi e non influiscano sulla rendita catastale, le stesse potrebbero creare delle difficoltà in sede di vendita. Si ritiene pertanto opportuno provvedere alla loro rettifica mediante presentazione di una pratica di variazione catastale.

RISPOSTA AL QUESITO 6

(UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO E REGOLARITÀ)

Entrambi gli immobili in esame vengono inquadrati nel PUC come zone D*/GI (Zone D* in riclassificazione).

Nella zona si identificano inoltre i seguenti vincoli:

- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme);
- Oasi Permanentini di Protezione Faunistica;
- Vincoli EX Art. 136 / Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

In data 11/06/2025 è stata presentata istanza di accesso agli atti presso il comune di Cagliari. Tra gli elaborati ricevuti dal comune a seguito dell'accesso agli atti si sono ottenute le seguenti pratiche:



-Codice univoco 14154/2014 per ampliamento di un fabbricato adibito ad attività commerciale consiste nella sopraelevazione per la realizzazione del primo piano sulla terrazza piana esistente;

-Prot. 1344B del 21/06/2013 inerente all'accertamento di conformità per opere interne eseguite in assenza di titolo;

-Prot. 16954 del 21/07/2005 per frazionamento e opere di manutenzione straordinaria. È stata rilasciata l'autorizzazione 833/2005°;

-Prot. 93772 del 10/12/2004 per la definizione di illeciti edilizi quali la costruzione di una tettoia per impianti tecnologici. È stata rilasciata alla concessione in sanatoria numero 24, reg 1/B, del 06/11/2005;

-Prot 14961 del 15/11/1973, autorizzazione all'esecuzione di modifiche interne al fabbricato;

-Prot 5362 del 18/07/1958 per la costruzione del fabbricato.

Il titolo di cui al Codice univoco 14154/2014, sebbene sia l'ultimo è decaduto d'ufficio a causa di importanti carenze della pratica che non sono state mai regolarizzate. Per valutare la regolarità di quanto rilevato in sede di sopralluogo è quindi opportuno fare riferimento al titolo di cui al Prot. 1344B del 21/06/2013, inerente all'accertamento di conformità per opere interne eseguite in assenza di titolo. Si precisa che, sebbene la pratica del 2013 non sia corredata da elaborati grafici rappresentativi, la stessa riguardava l'accertamento di conformità delle opere interne. Inoltre, il titolo del 2014 riportava uno stato dei





luoghi conforme a quanto riscontrato in sede di sopralluogo. Si ritiene pertanto

che sia opportuno ritenere quanto riscontrato allo stato di fatto regolare.



RISPOSTA AL QUESITO 7

(DIVISIBILITÀ DEL LOTTO)



Al momento gli immobili in oggetto di pignoramento sono due. Quello censito



al sub. 10 per via delle sue dimensioni non si ritiene sia suddivisibile.

Per quanto attiene quello di cui al sub.9, la suddivisione risulterebbe complessa per via della distribuzione planimetrica in relazione agli accessi al fabbricato e ne pregiudicherebbe l'appetibilità per il mercato.

La scrivente ritiene quindi che gli immobili oggetto di pignoramento non debbano essere suddivisi.



RISPOSTA AL QUESITO 8



(IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA)

Gli immobili risultano di proprietà esclusiva della ******, il cui rappresentante legale è la sig.ra *****, la quale risulta di stato civile libero.





RISPOSTA AL QUESITO 9

(OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE)

Allo stato attuale gli immobili risultano utilizzati come deposito dalla proprietaria.



RISPOSTA AL QUESITO 10

(OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DA PARTE DI CONIUGE SEPARATO)

Come anzidetto, gli immobili risultano utilizzati dalla proprietaria, il cui stato civile è libero.



RISPOSTA AL QUESITO 11

(VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O INDIVISIBILITÀ)



Negli immobili in oggetto non sussiste nessun vincolo alberghiero o di inalienabilità o indivisibilità. Si rammentano i vincoli paesaggistici di cui alla risposta al quesito 6.



RISPOSTA AL QUESITO 12



(BENI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)



Gli immobili in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico.



22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RISPOSTA AL QUESITO 13

(STIMA DEL BENE)

Al fine di stimare i beni in oggetto si è ritenuto opportuno procedere mediante una stima per valore di comparazione con altri beni simili situati nella zona in esame. La sottoscritta ha svolto quindi un'indagine di mercato dalla quale è scaturito un prezzo medio di mercato pari a € 650,00.

Si calcola di seguito la superficie commerciale dell'edificio, applicando opportuni coefficienti correttivi. Le superfici ragguagliate vengono poi moltiplicate per i valori medi a mq e vengono indicati i totali. Il tutto è sintetizzato nella seguente tabella:

| SUB.9 | Superficie Lorda | Coeff. | Sup. ragguagliata | Prezzo mq/comm | Valore Totale |
|-----------------|------------------|--------|-------------------|----------------|---------------------|
| Vani principali | 272,92 mq | 100% | 272,92 mq | --- | --- |
| Soppalco | 101,05 mq | 100% | 101,05 mq | --- | --- |
| Cortile | 38,59 mq | 10% | 3,86 mq | --- | --- |
| | | | 377,83 mq | € 650 | € 245.589,50 |
| SUB.10 | Superficie Lorda | Coeff. | Sup. ragguagliata | Prezzo mq/comm | Valore Totale |
| Vani principali | 69,42 mq | 100% | 69,42 mq | € 650 | € 45.123,00 |





Il valore ha tenuto conto delle peculiarità degli immobili. Questi sono ben rifiniti

e illuminati e versano generalmente in buone condizioni di conservazione.

Tuttavia, la distribuzione planimetrica limita alcuni usi del capannone vista la

presenza di numerose partizioni. Inoltre, sono molto limitate le aree esterne.



RISPOSTA AL QUESITO 14

(SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE)

Non vi sono spese di gestione e manutenzione.



CONCLUSIONI

In conclusione, visto e considerato quanto esposto in perizia, il più probabile

valore di mercato degli immobili oggetto di stima risulta pari a:



| | | | |
|--------|--------------|--------|---------------------|
| SUB. 9 | € 245.589,50 | TOTALE | € 290.712,50 |
| SUB.10 | € 45.123,00 | | |

Completano la relazione gli allegati alla presente.



Monastir, 06/08/2025



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marika Baldussu



24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

