

Dott. ing. XXXXXXXXXXXXXXXX

Via XXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXX (CA) Tel. XXXXXXXXXXXXXXXX

TRIBUNALE DI CAGLIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 94 / 2024

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (mandataria di XXXXXXXXXXXXXXXX)

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CREDITORI

INTERVENUTI

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DEL CTU

CTU: Ing. XXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA IL 16/07/2024

Sommario

1.	Premesse.....	2
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	5
2.1.	Accessi agli uffici.....	5
2.2.	Deposito della Relazione di Consulenza alle parti.....	5
3.	Restituzione dei risultati delle indagini.....	5
3.1.	Punto 1.....	5
3.2.	Punto 2.....	6
3.3.	Punto 3.....	14
3.3.1.	Descrizione del complesso Edilizio.....	17
3.4.	Punto 4.....	24
3.5.	Punto 5.....	25
3.6.	Punto 6.....	27
3.7.	Punto 7.....	36
3.8.	Punto 8.....	36
3.9.	Punto 9.....	37
3.10.	Punto 10.....	37
3.11.	Punto 11.....	38
3.12.	Punto 12.....	38
3.13.	Punto 13.....	38
3.13.1.	Criteri di stima.....	38
3.13.2.	Determinazione del più probabile valore di mercato.....	41
3.14.	Punto 14.....	43
4.	Conclusioni.....	43
5.	Allegati.....	44

Il sottoscritto Ing. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a xxxx il xx xxxxxxxx xxxx, con studio in xxxxxxxx nella via xxxxxxxx n° xx, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n° xxxx, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N.R.G.E.I. 94/2024, promossa da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quale mandataria di xxxx s.r.l., contro IL xxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, creditori intervenuti: xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxxxxxx, è stato nominato C.T.U. con provvedimento emesso in data 16/07/2024 dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco. Il giorno 19 luglio 2024, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ricevuto il seguente incarico:

Punto 1. Provveda prima di tutto a inviare all'esecutato *l'informativa per il debitore*, predisposta da quest'Ufficio;

Punto 2. 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;

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

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;

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa non* trascritti.

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.

Punto 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.);

Punto 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:

CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- 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;

Punto 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;

Punto 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, **descrive** 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 2 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;

Punto 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Punto 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

CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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;

Punto 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);

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

Punto 11. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Punto 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;

Punto 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;

Punto 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;

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Eseguito il controllo della documentazione depositata in atti, si procedeva con il reperimento della documentazione catastale (planimetrie catastali, elaborati planimetrici e visure storica) mediante l'accesso telematico all'Agenzia del Territorio (SISTER) nel mese di ottobre 2024.

In data 02/08/2024 è stata inviata l'informativa del debitore a mezzo pec.

In data 03/10/2024 viene fatta richiesta di accesso ad atti amministrativi al Comune di Cagliari, ufficio edilizia privata, tramite piattaforma dedicata del Comune tramite pec che vengono poi acquisiti il 12/12/2024.

In data 05/12/2024 viene fatta richiesta di accesso ad atti amministrativi al Comune di Cagliari, questa volta allo sportello telematico SUAPE, tramite PEC che vengono poi acquisiti in data 03/01/2025.

In data 17/12/2024 è stata richiesta copia degli atti di compravendita all'Archivio Notarile di Stato, che viene acquisito a mezzo posta elettronica in data 9/1/2025.

Nelle date del 27/01/2025 e del 31/01/2025 vengono effettuati i sopralluoghi rispettivamente nell'immobile sito nella via Vittorio de Sica n° 15 e 13° nel Comune di Cagliari.

2.1. Accessi agli uffici

Nel corso delle indagini è stato necessario accedere, al fine di reperire documentazione e o ottenere certificazioni, ai seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio (accesso telematico SISTER)
- Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari
- SUAPE del Comune di Cagliari
- Archivio Notarile Distrettuale di Cagliari

2.2. Deposito della Relazione di Consulenza alle parti

La relazione di consulenza è stata consegnata alle parti in data 14/04/2025.

3. Restituzione dei risultati delle indagini

3.1. Punto 1

Provveda prima di tutto a inviare all' esecutato l'informativa per il debitore.....

In data 02/08/2024 è stata inviata l'informativa del debitore a mezzo pec.

CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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;

Sono presenti agli atti del pignoramento:

- ◊ Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari datato 11 giugno 2024 depositato il 12/06/2024;
- ◊ Nota di trascrizione conservatoria RR.II. di Cagliari in data 7 giugno 2024, Reg. gen. n. 18439, Reg. part. n. 14445, depositata il 12/06/2024.

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Premesse

Con l'ordinanza del 15/10/2024 veniva confermato il provvedimento di temporanea improseguibilità parziale, assunto in data 10/07/2024, limitatamente ai beni censiti al CF di Cagliari al foglio 1 mapp.li 4969,4963,4958,5017, 5040,5045,5026,5028 e 3624. Gli immobili riportati nell'atto di pignoramento e quindi riportati nel certificato notarile, godono della sospensione ad eccezione delle particelle 9040, 9041. Queste ultime derivano dalle particelle 510 e 511 (originarie) e che successivamente si trasformano in 5038, 5043.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti:

a carico di "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx":

- ◊ **diritto di ipoteca volontaria iscritta** presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 21 ottobre 2009 al n. 6184 di formalità e successiva nota in rettifica del 26 ottobre 2009 al n. 6257 di formalità, per Euro 400.000,00 (quattrocentomila /00), a favore del "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" con sede in Cagliari (CA), codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a garanzia di un mutuo di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) con atto a rogito del Notaio Xxxxxxxxxxxxx di Cagliari in data 20 ottobre 2009 rep.n. 171.387, gravante i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Cagliari (CA) al foglio 1, particelle 5040, 5045, 5038, 5043;

◇ **diritto di ipoteca volontaria iscritta** presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 21 ottobre 2009 al n. 6186 di formalità per Euro 2.920.000,00 (duemilioninovecentoventimila/00), a favore del "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" con sede in Cagliari (CA), codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a garanzia di un mutuo di Euro 1.460.000,00 (unmilionequattrocentosessantamila/00) concesso con atto a rogito del Notaio Xxxxxxxxxxxxx di Cagliari in data 20 ottobre 2009 rep.n. 171.389, gravante i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Cagliari (CA) al foglio 1, particelle 5040, 5045, 5038, 5043;

◇ **ipoteca giudiziale iscritta** presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 5 aprile 2018 al n. 1428 di formalità per Euro 90.000,00 (novantamila /00), in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 31 agosto 2016 rep.n. 3063, a favore della signora xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Cagliari (CA) il xx xxxxxx xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante le porzioni immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari: al foglio B1, particelle 9040, 9041;

◇ **ipoteca giudiziale iscritta** presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 5 giugno 2018 al n. 2368 di formalità per Euro 130.000,00 (centotrentamila /00), in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 10 aprile 2018 rep.n. 1659, a favore della signora xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Cagliari (CA) il xx xxxxx xxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante le porzioni immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari: al foglio B1, 9040, 9041;

◇ **pignoramento immobiliare trascritto** presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari (CA) in data 25 febbraio 2019 al n. 4119 di formalità, in forza di atto a ministero dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 26 gennaio 2019 rep. n. 55, contro "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", a favore della signora xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Cagliari (CA) il 10 novembre 1938, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, senza indicazione della somma, gravante la porzione immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione Urbana B, foglio 1, particella 9041;

◇ **domanda giudiziale trascritta** presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari (CA) in data 15 aprile 2019 al n. 8340 di formalità, in forza di atto a ministero del Tribunale di Cagliari in data 11 aprile 2019 rep.n. 7659, per accertare l'inadempimento della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx "xxxxxxxx" all'obbligazione avente per oggetto il trasferimento della porzione immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione Urbana B, foglio 1, particella 9040 al favore del signor xxxxxxxx nato a Cagliari (CA) il xxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

◇ **domanda giudiziale trascritta** presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari (CA) in data 15 aprile 2019 al n. 8341 di formalità, in forza di atto a ministero del Tribunale di Cagliari in data 11 aprile 2019 rep. n. 7659, per accertare l'inadempimento della xxxxxxxx "xxxxxxxx" all'obbligazione avente per oggetto il trasferimento della porzione immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione Urbana B, foglio 1, particella 9041 al favore della

signora xxxxxxxxxxxx nata a Cagliari (CA) il xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- ◊ **pignoramento immobiliare trascritto** presso l'Agenzia del Territorio Servizio di di Pubblicità Immobiliare di Cagliari (CA) in data 26 agosto 2020 al n. 15.521 di formalità, in forza di atto a ministero del Tribunale di Cagliari in data 17 luglio 2020 rep. n. 2182, senza indicazione della somma, a favore della società "xxxxxxxxxxxxxxxx" con sede in Conegliano (TV), codice fiscale xxxxxxxxxxxx, gravante le porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 9040, particella 9041,
- ◊ **pignoramento immobiliare trascritto** presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari (CA) in data 7 giugno 2024 al n. 14.445 di formalità, in forza di atto a ministero del Tribunale di Cagliari in data 17 aprile 2024 rep.n. 1747, senza indicazione della somma, a favore della società "xxxxxxxxxxxxxxxx" con sede in Conegliano (TV), codice fiscale xxxxxxxxxxxx, gravante le porzioni immobiliari distinte in Catasto Terreni del Comune di Cagliari (CA) al foglio 1, particella 5038, 5043, 5040, 5045, per il diritto pari all'intero della piena proprietà.

STORIA CATASTALE

1) Risultanza delle visure catastali

alla data del 13 maggio 2024

gli immobili sopra descritti risultano censiti:

al Catasto Terreni del Comune di Cagliari (CA) in ditta a: "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" con sede in Cagliari (CA), codice fiscale xxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per 1000 millesimi;

al Catasto Fabbricati del Comune Di Cagliari (CA) in ditta a: (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) con sede in Cagliari (CA), codice fiscale xxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per 1000 millesimi.

2) Provenienza al ventennio

provenienza particella 510

- ◊ proprietaria ultraventennale dell'appezzamento di terreno in Comune di Cagliari, identificato catastalmente con la particella 510 del foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Cagliari, sezione Pirri, della superficie di mq 925, risultava essere la signora xxxxxxxxxxxx, nata a Pirri il xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx;

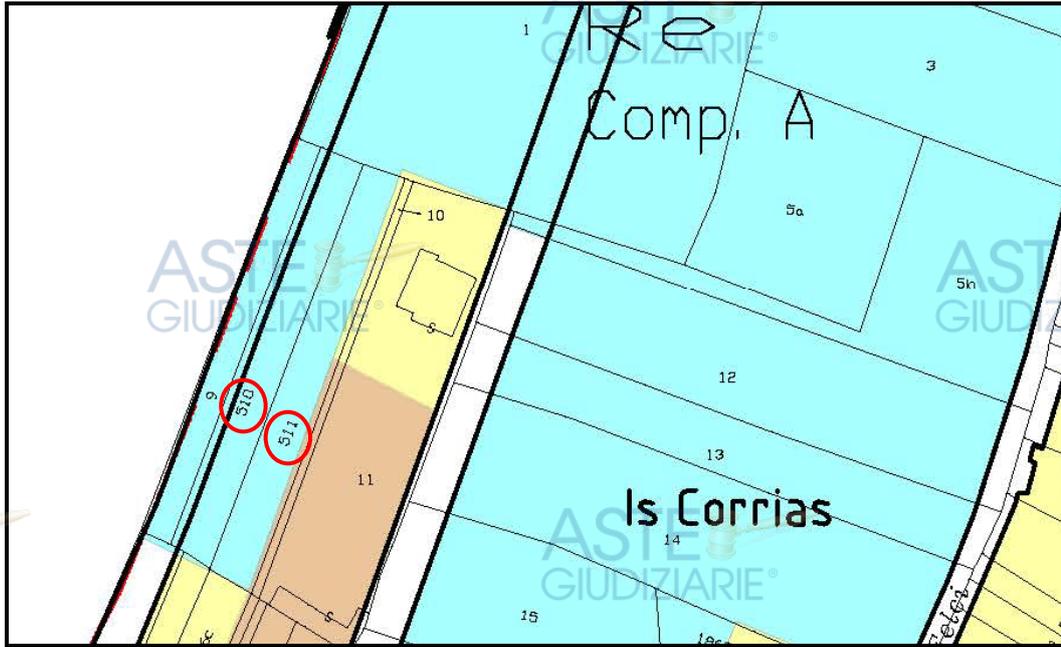
- ◊ in data 26 febbraio 1994 decedeva la signora xxxxxxxxxxxx lasciando a sé superstita la propria figlia signora xxxxxxxxxxxx nata a Pirri (CA) il 28 maggio 1938, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, e quale bene relitto, tra l'altro, l'appezzamento di terreno sopra descritto, come risulta dalla Dichiarazione di Successione registrata all'Ufficio del Registro di Cagliari in data 2 agosto 1994 al n. 33 volume 1200, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 9 aprile 2002 al n. 14.317 di formalità e per la quale

CTU: ING. xxxxxxxxxxxx

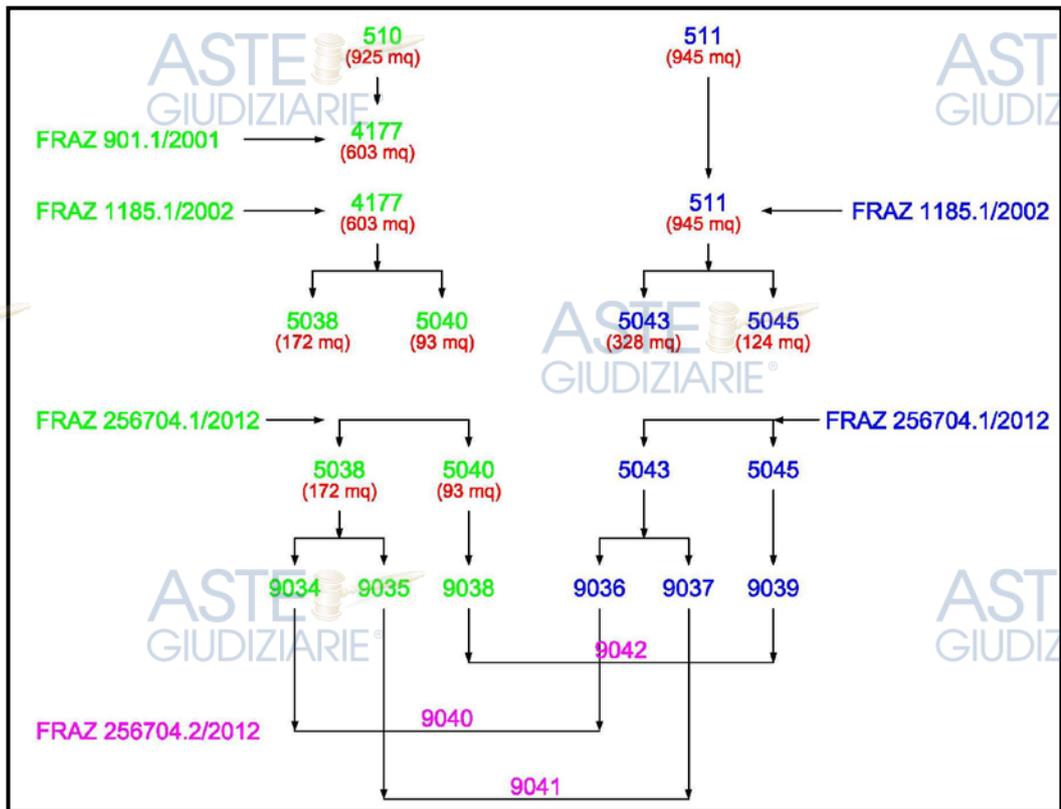
risulta trascritta in data 21 maggio 2002 al n. 19.939 di formalità, l'accettazione tacita dell'eredità.

Provenienza particelle 511

- ◇ con atto di compravendita a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXX di Cagliari in data 16 marzo 2000 rep.n. 96641, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 27 marzo 2000 al n. 5540 di formalità, i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Barumini (CA) il 22 febbraio 1929, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Pirri (CA) il 25 aprile 1915, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Pirri (CA) il giorno 11 marzo 1934, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Pirri (CA) il 22 luglio 1931, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Pirri (CA) il 14 aprile 1927, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Pirri (CA) il 19 maggio 1947, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Pirri (CA) il giorno 8 maggio 1945, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Pirri (CA) il 22 novembre 1945, ciascuno per la quota spettante e solidalmente tra loro per l'intero, vendevano alla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Cagliari (CA), codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che acquistava il diritto di piena proprietà per la quota pari all'intero, tra l'altro, sull'appezzamento di terreno in Comune di Cagliari (CA), censito nel Catasto Terreni del Comune di Cagliari (CA) al foglio 1, particella 511, di mq 945.
- ◇ con atto di divisione e compravendita avente ad oggetto la redistribuzione fondiaria delle aree facenti parte del Comparto A, residue dalla cessione del Comune di Cagliari degli standards urbanistici, tra le società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", la signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, oltre a altre società proprietarie di terreni non interessati dalla presente certificazione, a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXX di Cagliari in data 3 febbraio 2005 rep. n. 150.805, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 5 marzo 2005:
 - al n. 5308 di formalità, e successiva nota in rettifica del 28 aprile 2015 al n. 8845 di formalità, alla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" venivano assegnati in proprietà esclusiva, tra gli altri, i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Cagliari (CA) al foglio 1, particelle 5040, 5038, 4963, 5017, 5045, 5043, 4958, 3624, 5026, 4969, 4881, 4878, 5028;
 - al n. 5309 di formalità, tra l'altro, la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" cedeva al COMUNE DI CAGLIARI, in luogo delle procedure espropriative, le aree comprese nel Comparto A destinate ad edilizia economica e popolare comprese nel Piano di Legge ex Legge 167/62, identificate con le particelle 4969, 4963, 4958, 5017, 5040, 5045, 4881, 4878, 3624;
 - al n. 5310 di formalità, tra l'altro, il COMUNE DI CAGLIARI ha ceduto alla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", le aree comprese nel Comparto A, destinate all'edilizia economica popolare comprese nel Piano di Legge ex Legge 167/62, identificate con le particelle 4969, 4963, 4958, 5017, 5040, 5045, 4881, 4878, 3624;



PRU_BM - ZONIZZAZIONE SU CATASTALE



Quadro sinottico

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;

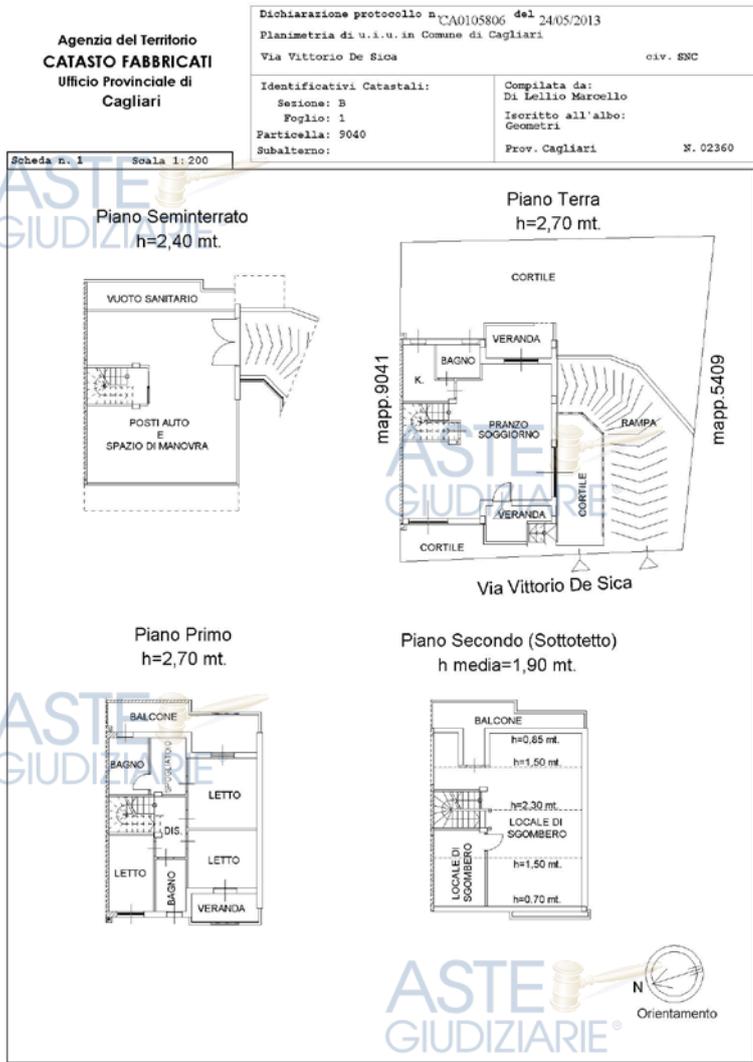
Nel mese di ottobre del 2024 è stato effettuato l'accesso al catasto telematico, ottenendo le visure storiche, l'estratto di mappa e le planimetrie. Per comodità d'ora in avanti le unità immobiliari verranno definite nel seguente modo:

Unità n° 1

PROPRIETA': xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

POSSESSO: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Comune di Cagliari (CA), via Vittorio de Sica n° 13A, distinto al NCEU nel Foglio 1 mappale 9040, cat A/2, vani 9,5, piani S1-T-1-2.



F 1 MAP 9040 (Unità n° 1)

CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Unità n° 2

PROPRIETA': xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

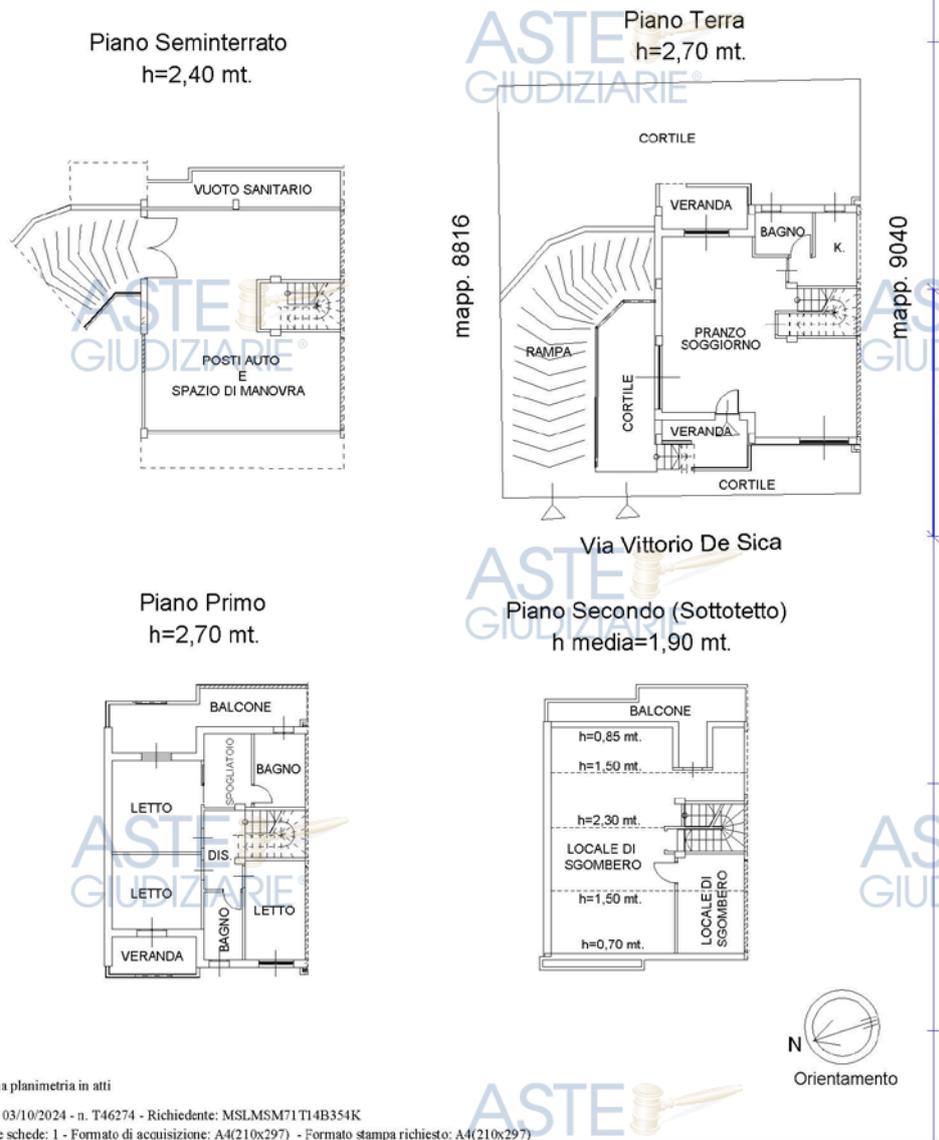
POSSESSO: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Comune di Cagliari (CA), via Vittorio de Sica n° 15, distinto al NCEU nel Foglio 1 mappale 9041 cat A/2, vani 9,5, piani S1-T-1-2.

Data: 03/10/2024 - n. T46274 - Richiedente: MSLMSM71TI4B354K

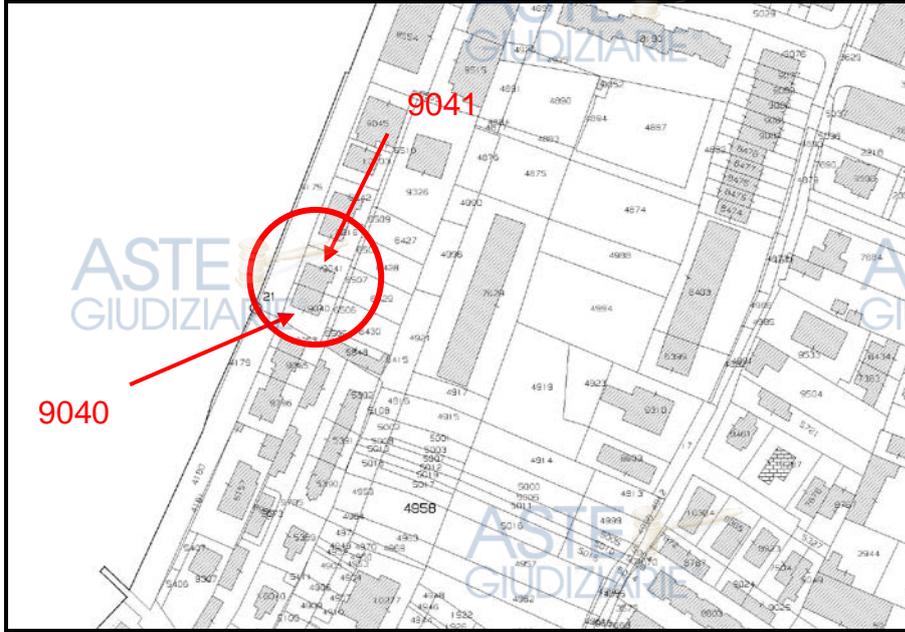
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cagliari	Dichiarazione protocollo n. CA0105819 del 24/05/2013 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cagliari Via Vittorio De Sica civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: B Foglio: 1 Particella: 9041 Subalterno:	Compilata da: Di Lellio Marcello Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cagliari

Scheda n. 1 Scala 1:200

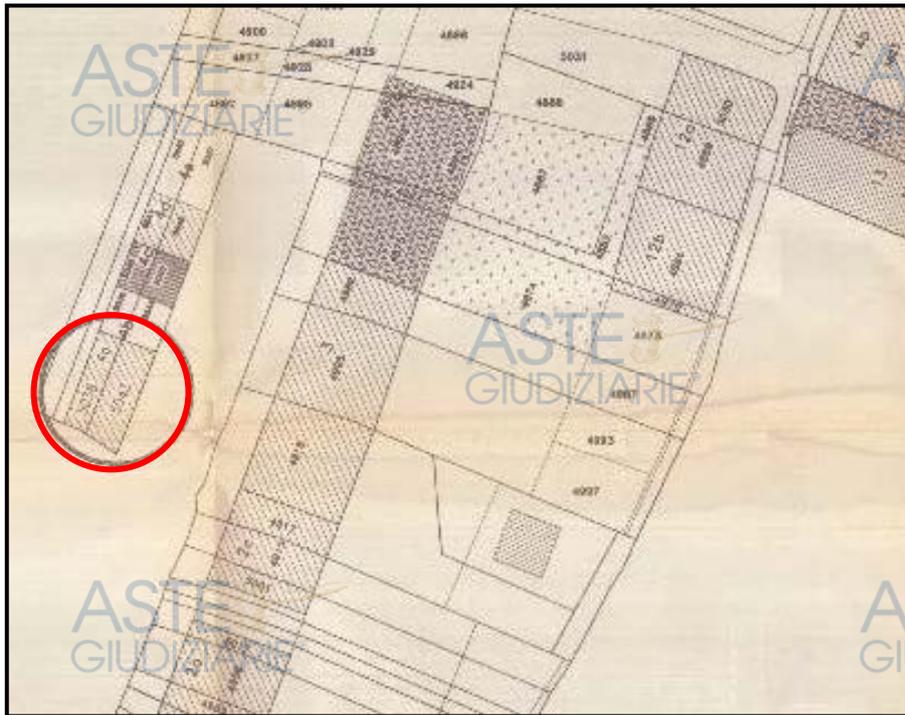


F 1 MAP 9042 (Unità n° 2)

CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Estratto di mappa attuale F 1 MAP 9040 / 9041



Stralcio estratto di mappa ante intervento part. nn° 5038-5043

Acquisisca l'atto di provenienza ultravventennale ove non risultante dalla documentazione in atti segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Non essendo stato depositato l'atto di provenienza, è stata fatta richiesta all'archivio Notarile di stato di Cagliari in data 17/12/2024 e in data 09/01/2025 è stata acquisita la copia digitale dell'atto di compravendita relativo al terreno identificato al CT al foglio 1 e particella 511.

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.

Non pertinente.

3.3. Punto 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.);

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono due, identificati al catasto fabbricati del Comune di Cagliari al foglio n° 1 e particelle nn° 9040-9041. Tutti gli altri immobili, che in origine erano ricompresi nel pignoramento, temporaneamente sono stati stralciati dalla procedura.

Sono situati nel Comune di Cagliari, nella via Vittorio de Sica 13A,15, rispettivamente in possesso del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (unità 1) e della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (unità 2). La tipologia costruttiva è quella della villa bifamiliare costituita da due unità abitative articolate su quattro piani di cui tre fuori terra. Le due porzioni di fabbricato sono simmetriche e di forma grossomodo rettangolare. I terreni su cui insistono i fabbricati sono: uno di forma trapezia (via Vittorio de Sica 13 A - unità n°1) e l'altro di forma rettangolare (via Vittorio de Sica 15 - unità n°2).

CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



- Localizzazione degli immobili su immagine satellitare (Google Earth) -



Vista 3d sul prospetto principale sulla via Vittorio de Sica (nord ovest)



Vista 3d sul prospetto principale sulla via Vittorio de Sica (sud-ovest)



Vista 3d sul prospetto (sud-est)

3.3.1. Descrizione del complesso Edilizio

Come detto il complesso edilizio è costituito da due unità immobiliari, definite 1 e 2, rispettivamente nel possesso di XXXXXXXXXXXXX (via Vittorio de Sica 13A) e XXXXXXXXXXXXX (via Vittorio de Sica 15).



- Individuazione dell'unità 1 -

UNITA' 1

L'unità immobiliare n° 1 è situata, per chi guarda dalla strada verso l'edificio, sulla parte destra. Per accedere si oltrepassa un cancello in ferro che si affaccia su una piccola terrazza laterale adiacente alla rampa.

L'accesso al piano è garantito da alcuni gradini che conducono a una piccola veranda al piano rialzato da cui avviene l'ingresso all'abitazione. Sempre sul fronte è presente una rampa carrabile che garantisce l'accesso al garage, posto al piano seminterrato.

Al piano rialzato sono presenti: un soggiorno pranzo una piccola cucina non separata e un bagno non disimpegno, in difformità dalle normative igieniche/edilizie e da quanto riportato sia in progetto che nella planimetria catastale. Dal soggiorno è possibile accedere alla veranda da cui poi si arriva al cortile retrostante attraverso quattro gradini.

Ai piani superiori e inferiore si accede mediante una scala interna con gradini rivestiti in marmo.

Al primo piano sono presenti tre stanze da letto, due bagni, di cui uno di pertinenza della stanza matrimoniale insieme a uno spogliatoio, un disimpegno e due balconi. Al secondo piano è presente un bagno, un locale di sgombero e un balcone che si affaccia nel cortile retrostante a cui è possibile accedere, attraverso una finestrella (simile a un abbaino). Il secondo piano non ha altezze utili interne tali da permettere

CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

una destinazione diversa da quella di locale di sgombero non avendo un'altezza media negli ambienti pari a 2,70 m e 2,40 m nel bagno. Inoltre secondo il progetto depositato al SUAPE e anche la planimetria catastale, la destinazione è diversa, infatti è presente un bagno.

Il tetto è a falde inclinate, realizzato con struttura lignea e sono presenti anche tre lucernari per l'illuminazione degli ambienti oltre una piccola porta finestra (simile a un abbaino) che permette l'accesso nel balcone retrostante.

Infine nel piano seminterrato si può accedere o mediante la scala interna oppure dall'esterno attraverso la rampa. Sono presenti un locale soggiorno pranzo con angolo cottura, un bagno con lavanderia e un altro locale deposito/spogliatoio da cui si accede dal soggiorno.

Sono stati ricavati e annessi ulteriori spazi (vuoti sanitari) mediante la demolizione di alcune pareti perimetrali, poste sul fronte e sul retro del lotto e sul lato della rampa. Queste ultime aree hanno altezza diversa dalle altre zone, ovvero 1,85 m, 1,65 m e 2,20 m. le restanti aree hanno altezza utile pari a 2,50 m. Per quanto riguarda l'illuminazione e aerazione degli ambienti, sono presenti delle piccole finestre con apertura a vasistas nelle pareti che si attestano sul fronte strada e sul lato del giardino, lateralmente invece è garantita da una vetrata delle dimensioni 2,50 x 2,50 m

Inoltre è presente anche l'impianto a gas in totale difformità dalla normativa antincendio.

In progetto, così come nella planimetria catastale, era prevista una destinazione diversa da quella attuale, infatti quegli spazi erano destinati ai posti auto e agli spazi di manovra.

Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione, è del tipo a pompa di calore, sono presenti dei climatizzatori nei seguenti ambienti; uno in mansarda, uno al primo piano posto nel disimpegno, uno al piano rialzato nel soggiorno e uno al piano seminterrato.

E' presente un impianto per la produzione della acqua calda sanitaria con caldaia nella veranda retrostante, un impianto di distribuzione del gas a bombole poste in una nicchia sotto la finestra del bagno, nel giardino. Completano gli impianti; quello elettrico, idrico, citofonico etc.

La struttura portante è del tipo a telaio in cls con orizzontamenti in latero cemento e solaio di copertura in legno. Gli intonaci sono del tipo civile, i pavimenti in gres finto legno, i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle in gres così come la parete nel seminterrato a ridosso della rampa, infissi esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc.



- Individuazione dell'unità 2 -

UNITA' 2

L'unità immobiliare n° 2 è situata, per chi guarda dalla strada verso l'edificio, sulla parte sinistra. Per accedere all'immobile si oltrepassano un cancello in ferro e tre gradini che si affacciano su una piccola terrazza, posta in posizione laterale adiacente alla rampa.

L'accesso al piano è garantito da altri tre gradini che conducono a una piccolo pianerottolo al piano rialzato da cui avviene l'ingresso all'abitazione. Sempre sul fronte è presente una rampa carrabile che garantisce l'accesso al garage, posto al piano seminterrato.

Al piano rialzato sono presenti: un soggiorno pranzo, un piccolo angolo cottura e un bagno non disimpegnato, in difformità dalle normative igieniche/edilizie e da quanto riportato sia in progetto che nella planimetria catastale. Dal soggiorno è possibile accedere alla veranda da cui poi si arriva al cortile (non sistemato) retrostante attraverso quattro gradini.

Ai piani superiori e inferiore si accede mediante una scala interna con gradini rivestiti in marmo tipo biancone di Orosei.

Al primo piano sono presenti tre stanze da letto, due bagni, di cui uno di pertinenza della stanza matrimoniale (anche se non ha i requisiti perché la superficie è minore di 14 mq) insieme a uno spogliatoio, un disimpegno e due balconi. Al secondo piano è presente un bagno, un locale di sgombero e un balcone che si affaccia nel cortile retrostante. Il secondo piano non ha altezze utili interne tali da permettere una destinazione diversa da quella di locale di sgombero non avendo un'altezza media negli ambienti pari a 2,70 m e 2,40 m nel bagno. Inoltre secondo il progetto depositato al SUAPE e anche nella planimetria catastale, la destinazione è diversa, infatti è presente un bagno.

CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Il tetto è a falde inclinate, realizzato con struttura lignea e sono presenti anche tre lucernari per l'illuminazione degli ambienti oltre una piccola porta finestra (simile a un abbaino) che permette l'accesso nel balcone retrostante.

Infine nel piano seminterrato si può accedere solo dall'esterno, attraverso la rampa, perché il vano scala è stato murato per questioni di sicurezza.

Risulta non finito, allo stato grezzo, ovvero non intonacato e non pavimentato sono presenti solo gli infissi esterni.

Sono presenti tre locali senza una destinazione specifica.

Sono stati ricavati e annessi ulteriori spazi (vuoti sanitari) mediante la demolizione di alcune pareti perimetrali, poste sul retro del lotto (lato cortile). Per quanto riguarda l'illuminazione e aerazione degli ambienti, sono presenti delle piccole finestre con apertura a vasistas nelle pareti che si attestano sul fronte strada, verso il terrazzino laterale e sul lato del giardino, lateralmente invece è garantita da una vetrata delle dimensioni che si affaccia direttamente sulla rampa.

In progetto, così come nella planimetria catastale, era previsto un unico ambiente destinato a posti auto e spazi di manovra.

Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione, è del tipo a pompa di calore, sono presenti dei climatizzatori nei seguenti ambienti; due al primo piano posti nelle camere da letto utilizzate, due al piano rialzato nel soggiorno e sopra il disimpegno che porta all'angolo cottura.

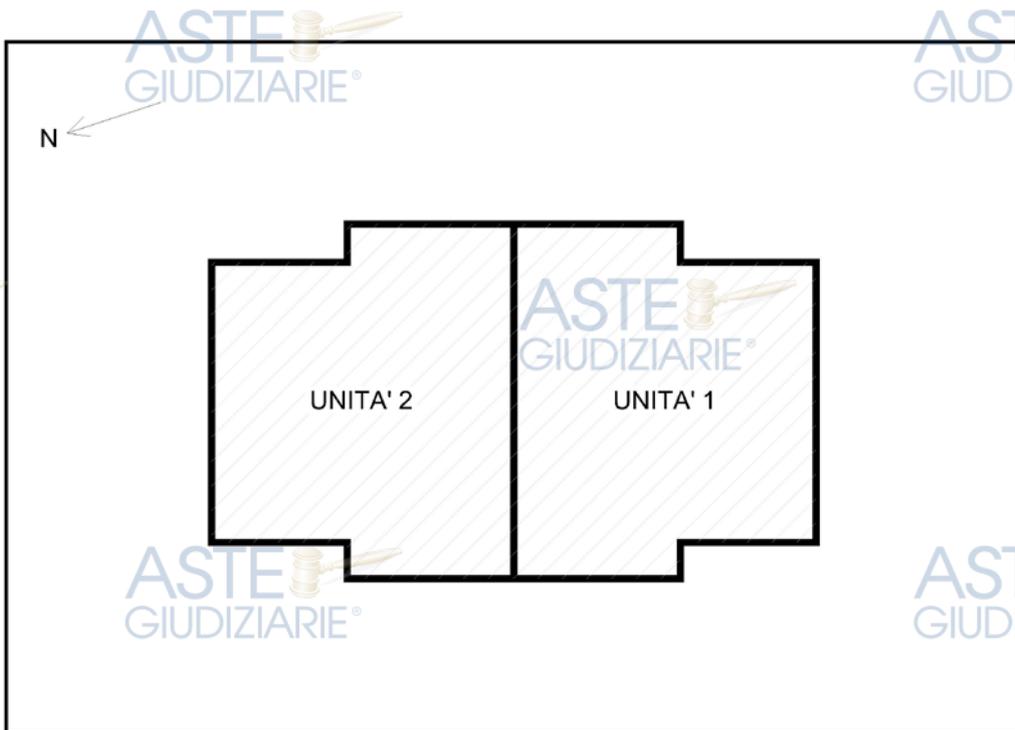
E' presente un impianto per la produzione della acqua calda sanitaria con boiler nella veranda retrostante, un impianto di distribuzione del gas a bombole poste in una nicchia sotto la finestra del bagno, nel giardino. Completano gli impianti; quello elettrico, idrico, citofonico etc.

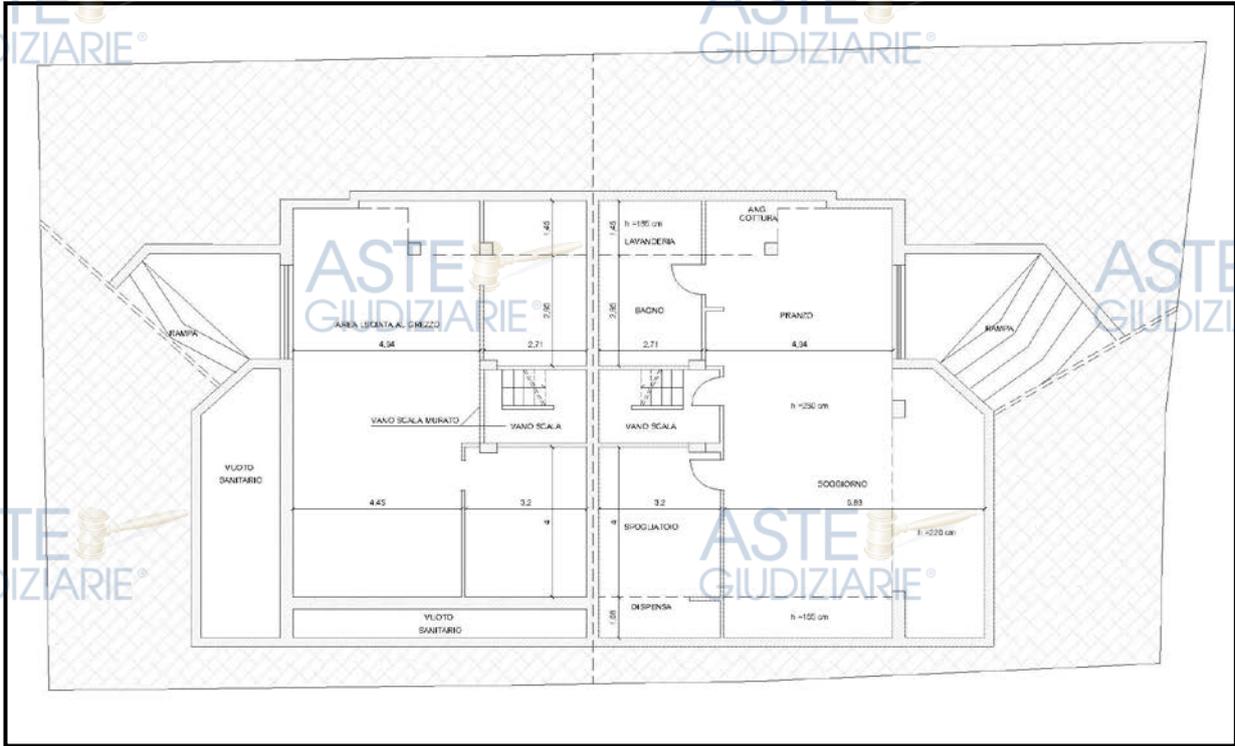
La struttura portante è del tipo a telaio in cls con orizzontamenti in latero cemento e solaio di copertura in legno. Gli intonaci sono del tipo civile, i pavimenti in gres finto legno, i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle in gres, infissi esterni in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc.

Complessivamente l'immobile non sembrerebbe aver bisogno di interventi urgenti. Nel secondo piano sono presenti alcune lesioni negli intonaci (cavillature), ma sono di piccolo conto. Sono presenti anche delle macchia di umidità dovute probabilmente alla scarsa utilizzazione dei locali e quindi anche scarsa ventilazione degli stessi oltre che alla esposizione di una parete verso nord.

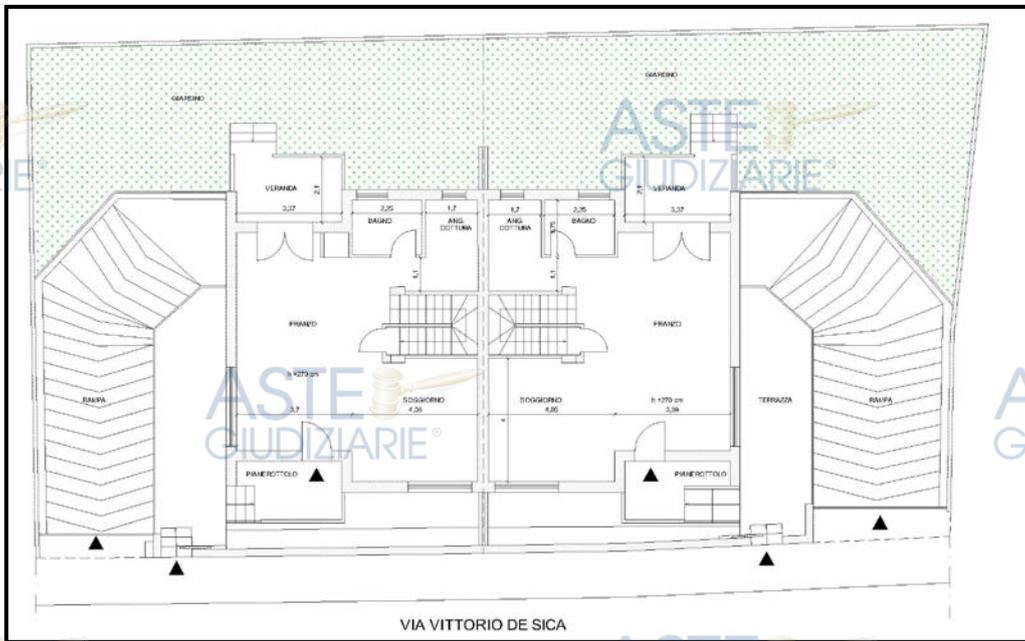
Superfici calpestabili

UNITA'	PIANO	ID	DESCRIZIONE	SUP [mq]	UNITA'	PIANO	ID	DESCRIZIONE	SUP [mq]		
1	SEMINTERRATO	1	A. COTT-SOG - PRANZO	69,6	2	SEMINTERRATO	1	AREA PARCHEGGIO	49,71		
		2	SPOGLIATOIO-DISP	16,04			2	CANTINA	11,81		
		3	BAGNO-LAVANDERIA	11,88			3	CANTINA	12,71		
		TOTALE					97,52	TOTALE			74,23
	RIALZATO	1	A. COTT-SOG - PRANZO	52		RIALZATO	1	A. COTT-SOG - PRANZO	51,28		
		2	BAGNO	3,94			2	BAGNO	3,94		
		TOTALE					55,94	TOTALE			55,22
		B1	VERANDA POSTERIORE	7,27			B1	VERANDA POSTERIORE	7,27		
	B2	PIANEROTTOLO	4,61	B2		PIANEROTTOLO	5,79				
	TOTALE			12,08		TOTALE			13,06		
	PRIMO	1	LETTO	13,32		PRIMO	1	LETTO	13,32		
		2	SPOGLIATOIO	5,54			2	SPOGLIATOIO	5,54		
		3	BAGNO - LETTO	6,05			3	BAGNO - LETTO	6,05		
		4	DIS.	4,87			4	DIS.	4,87		
		5	LETTO	10,98			5	LETTO	10,98		
		6	LETTO	9,57			6	LETTO	9,58		
		7	BAGNO	4,26			7	BAGNO	4,26		
		TOTALE					54,59	TOTALE			54,6
		B1	BALCONE RETRO	12			B1	BALCONE RETRO	12		
		B2	BALCONE ANTERIORE	4,92			B2	BALCONE ANTERIORE	4,92		
TOTALE			16,92	TOTALE			16,92				
SECONDO (SOTTOTETTO)	1	SOTTOTETTO	50,1	SECONDO (SOTTOTETTO)	1	SOTTOTETTO	50,1				
	2	BAGNO	9,38		2	BAGNO	10,74				
	TOTALE				59,48	TOTALE			60,84		
	B1	BALCONE RETRO	9,97		B1	BALCONE RETRO	9,97				
TOTALE			9,97	TOTALE			9,97				



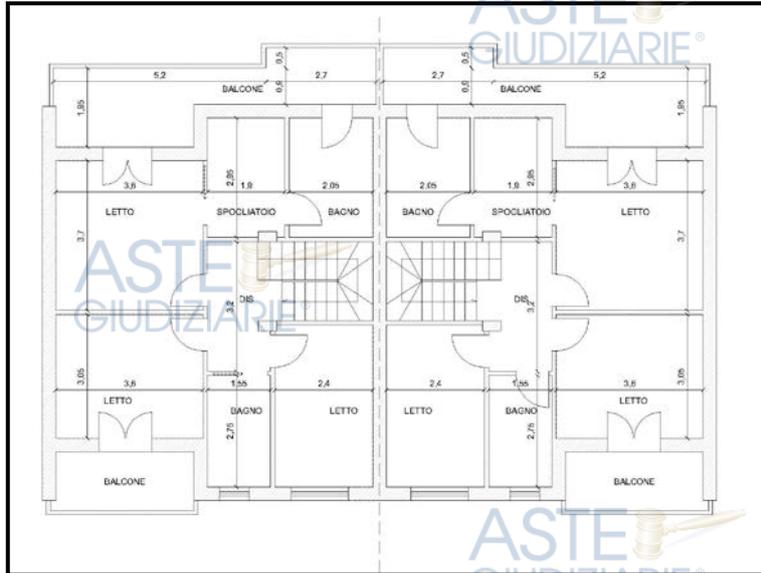


-PIANTA PIANO SEMINTERRATO -

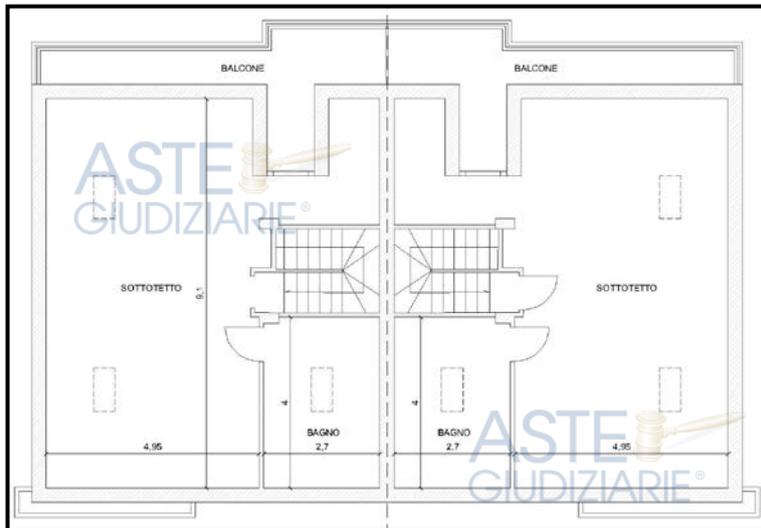


- PIANTA PIANO RIALZATO -

CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



- PIANTA PIANO PRIMO -



- PIANTA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) -

CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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;

Nell'atto di pignoramento immobiliare non è presente una descrizione degli immobili ma viene indicata la tipologia costruttiva e l'identificazione catastale. Di seguito si riporta il compendio pignorato così come riportato nell'atto di pignoramento.

Gli immobili da sottoporre a espropriazione sono situati nel Comune di Cagliari, frazione Pirri, località Barracca Manna, di proprietà della società il XXXXXXXXXXXXX, il tutto censito al catasto terreni come segue:

- lotto 2/A, Foglio 1, mappali 4969, 4963, 4958, 5017, per complessivi 838 mq
- lotto 4/A, Foglio 1, mappali 5038, 5043, per complessivi 500 mq
- lotto 4/C, Foglio 1, mappali 5040, 5045, per complessivi 217 mq
- lotto 6/B, Foglio 1, mappali 5026, 5028, per complessivi 549 mq
- lotto 14/A, Foglio 1, mappali 3624 di 596 mq

il pignoramento dovrà essere inteso per tutti gli immobili sovrastanti le aree di cui sopra ovvero il complesso edilizio residenziale/professionale, che a lavori ultimati, salvo modifiche, sarà costituito da:

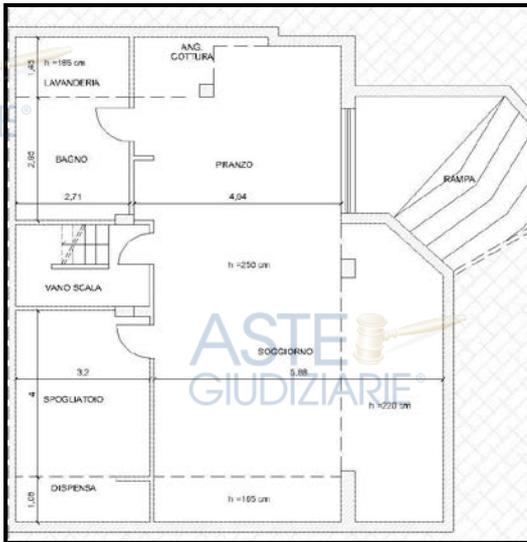
1. numero 4 villette a schiera su tre livelli di cui tre ad uso residenziale ed una ad uso professionale;
2. villetta bifamiliare per numero due alloggi su tre livelli
3. numero un alloggio in villetta bifamiliare su tre livelli
4. numero quattro alloggi a schiera su tre livelli
5. edificio con otto appartamenti ad uso civile e quattro appartamenti ad uso studio professionale

Occorre fare una premessa; in data 10/7/2024 viene emesso dal G.E. un provvedimento di (temporanea) improseguibilità parziale limitatamente ai beni censiti al C.F. di Cagliari al foglio 1 mapp.li 4969, 4963, 4958, 5017, 5040, 5045, 5026, 5028 e 3624, che viene ribadito nell'ordinanza di ottobre 2024. Pertanto gli immobili per cui non è stata sospesa la procedura sono quelli ricompresi nel lotto 4/A, Foglio 1, mappali 5038, 5043, per complessivi 500 mq ovvero villetta bifamiliare per numero due alloggi su tre livelli.

Pertanto è possibile affermare che nell'atto di pignoramento non è indicato l'indirizzo e il numero civico, ma sono presenti i dati catastali che consentono di individuare gli immobili di cui sopra.

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

L'unità n° 1 è difforme da come rappresentata nella planimetria catastale al piano seminterrato, rialzato e nel sottotetto. Nello stato di fatto, al piano seminterrato, sono presenti tre ambienti anziché uno.



STATO DI FATTO

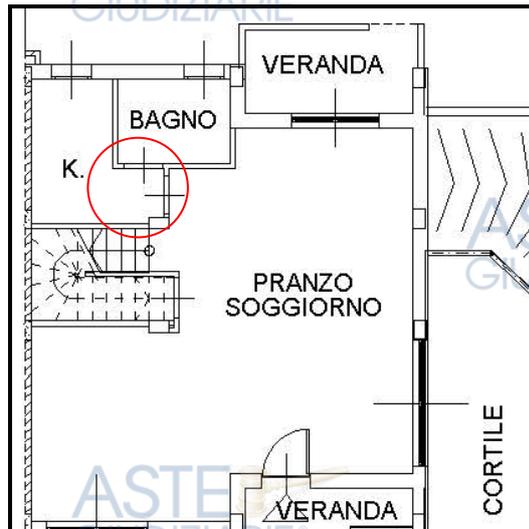


PLANIMETRIA CATASTALE

Al piano rialzato non è presente il disimpegno tra bagno e cucina.



STATO DI FATTO

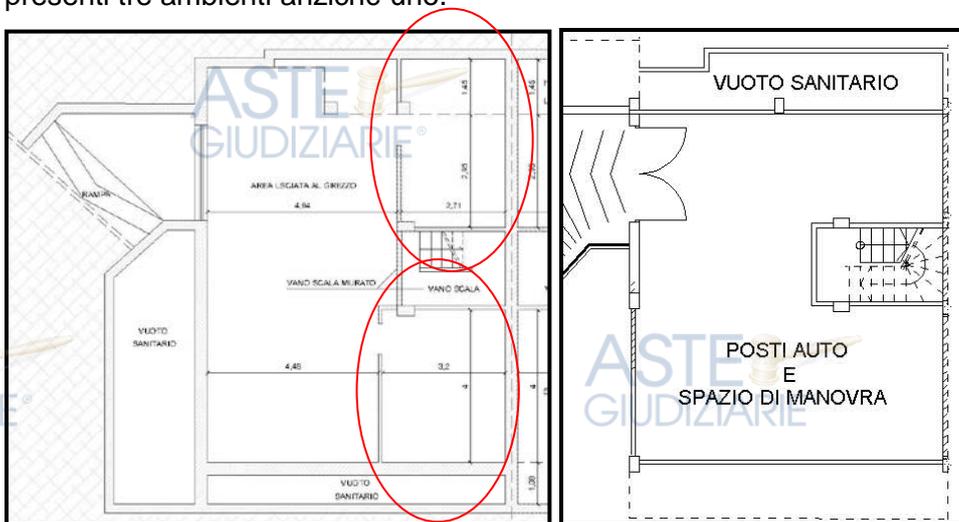


PLANIMETRIA CATASTALE

CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Nel sottotetto la difformità sta nella destinazione di uno dei due ambienti infatti catastalmente viene indicato sottotetto quello che nella realtà è un bagno.

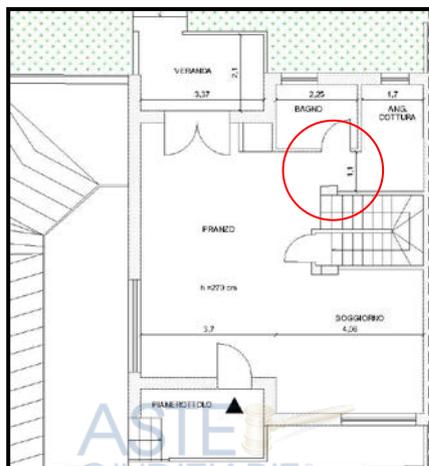
L'unità n° 2 è difforme da come rappresentata nella planimetria catastale al piano seminterrato, rialzato e nel sottotetto. Nello stato di fatto, al piano seminterrato, sono presenti tre ambienti anziché uno.



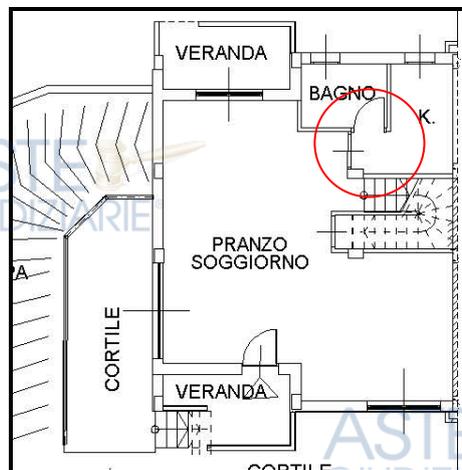
STATO DI FATTO

PLANIMETRIA CATASTALE

Al piano rialzato non è presente il disimpegno tra bagno e cucina.



STATO DI FATTO



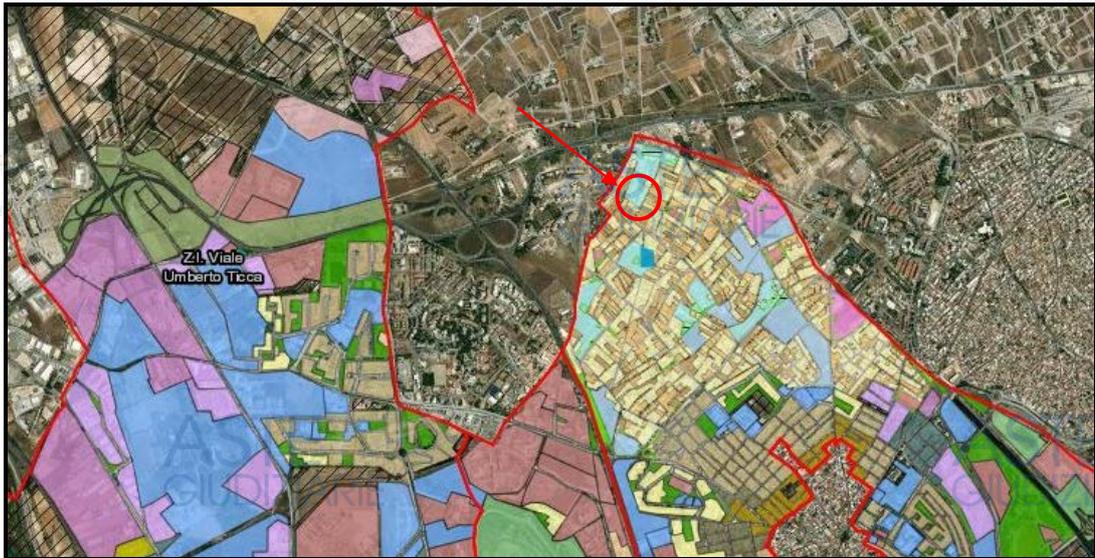
PLANIMETRIA CATASTALE

Nel sottotetto la difformità sta nella destinazione di uno dei due ambienti infatti catastalmente viene indicato sottotetto quello che nella realtà è un bagno. Comunque non è necessario apportare modifiche alle planimetrie catastali in quanto non dovrebbero esserci variazioni della rendita.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

UNITA' 1-2

Gli immobili ricadono all'interno del piano di risanamento urbanistico di "BARRACCA MANNA" comparto A zona Re (integrazione residenziale), come si evince dall'elaborato relativo alla pianificazione vigente.



Stralcio P.U.C. – Piano di risanamento urbanistico del territorio Comunale di Cagliari



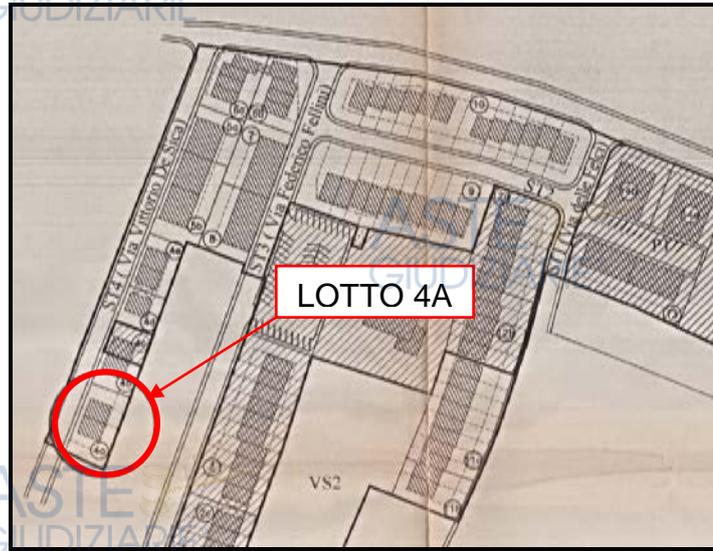
Stralcio P.U.C. – PRU_ BARRACCA MANNA Comparto A - ZONA Re

CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

UNITA' 1-2

L'intervento è stato realizzato nella zona di Is Corrias - Barracca Manna, all'interno della lottizzazione "Su Mulinu" nel Comparto A zona Re del P.U.C., nella via Vittorio De Sica, lotto 4/A.



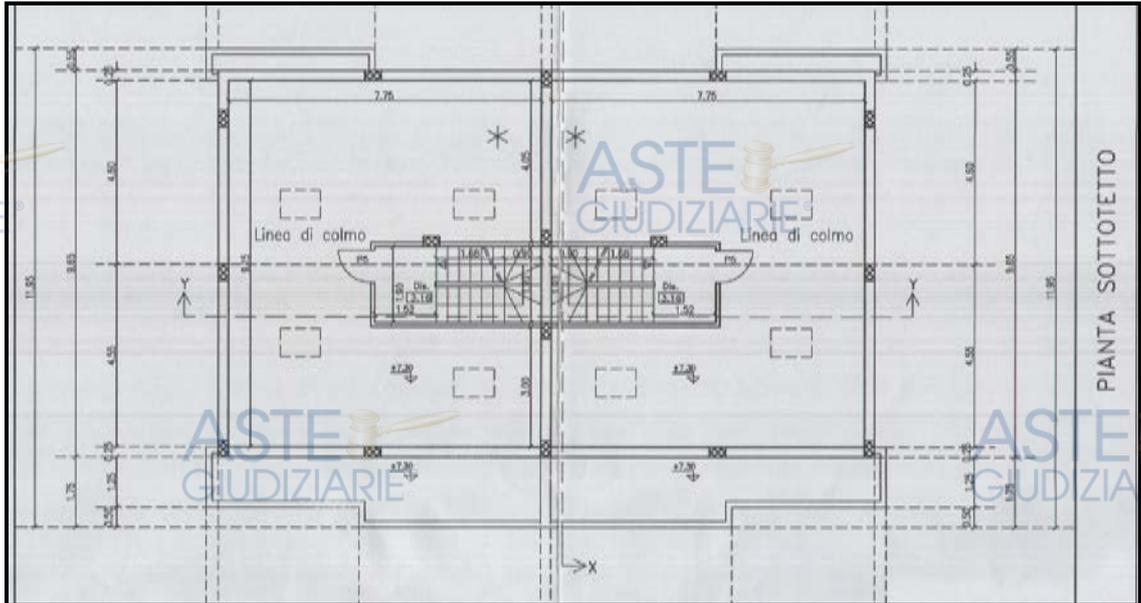
PLANIMETRIA DELLA LOTTIZZAZIONE – LOC. IS CORRIAS SU MULINU–
COMPARTO A ZONA Re



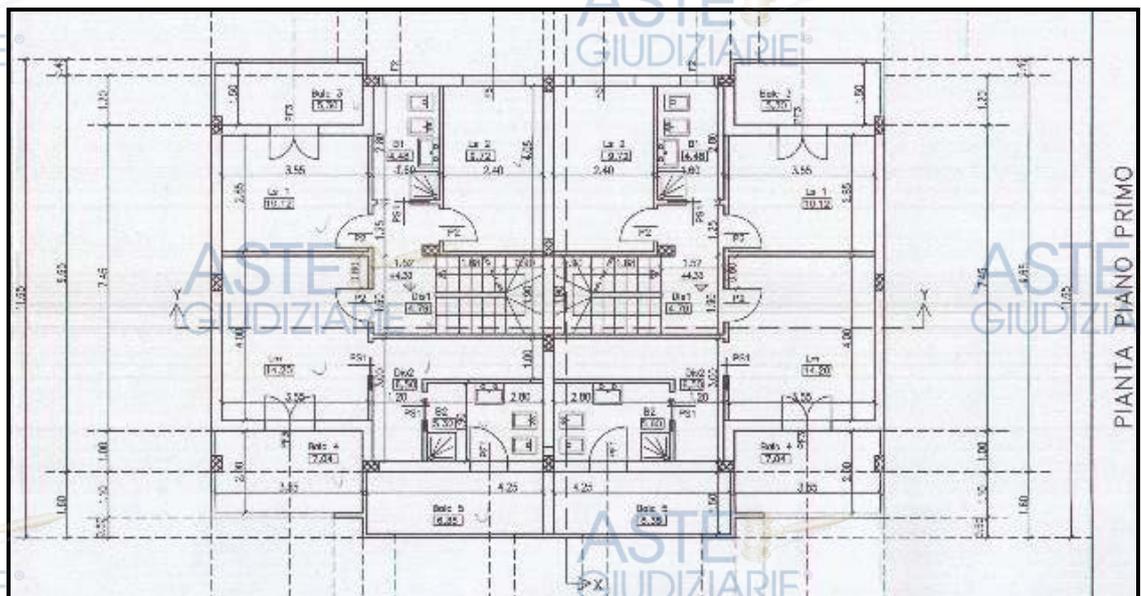
PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 4 A

CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Il 30 giugno 2006 viene richiesto il rilascio della concessione edilizia, protocollata in data 4 luglio 2006 al numero 14859. In data 30 settembre 2008 viene rilasciata la concessione edilizia 808/2008C con protocollo 105215 per la realizzazione di due unità monofamiliari residenziali. Successivamente il 1 agosto del 2006 vengono richieste delle integrazioni da parte dell'ufficio tecnico (prot. gen. 69761) che vengono soddisfatte in data 28/11/2006.

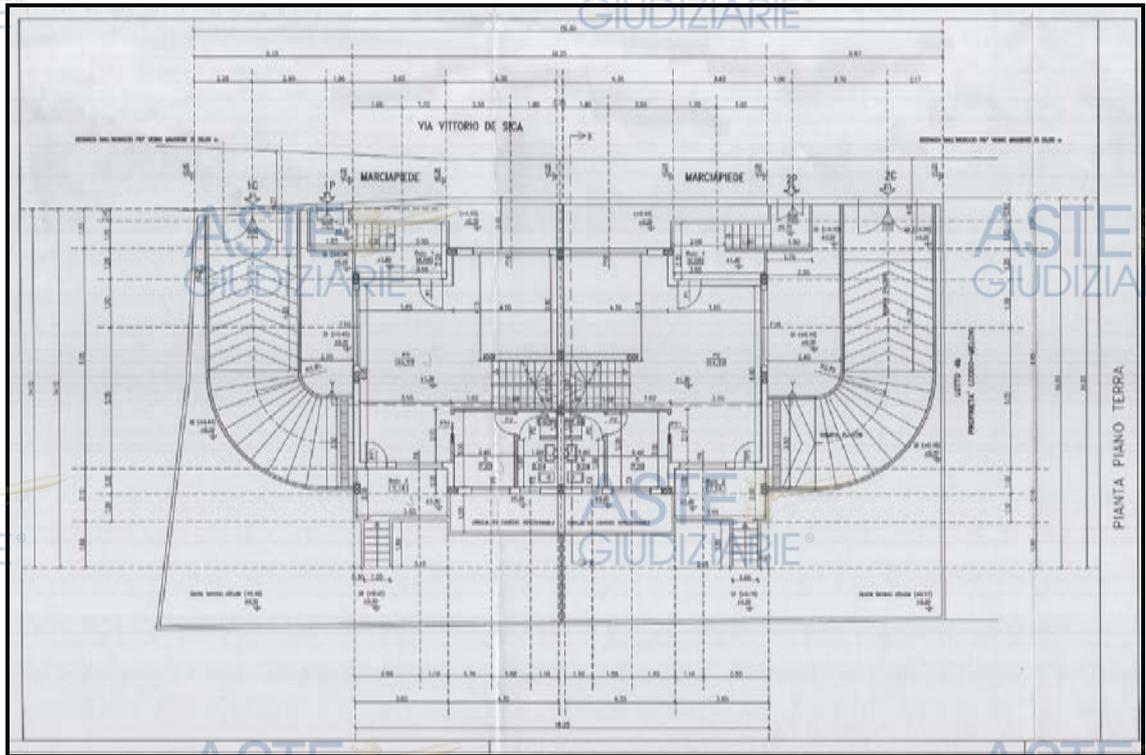


PIANTA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

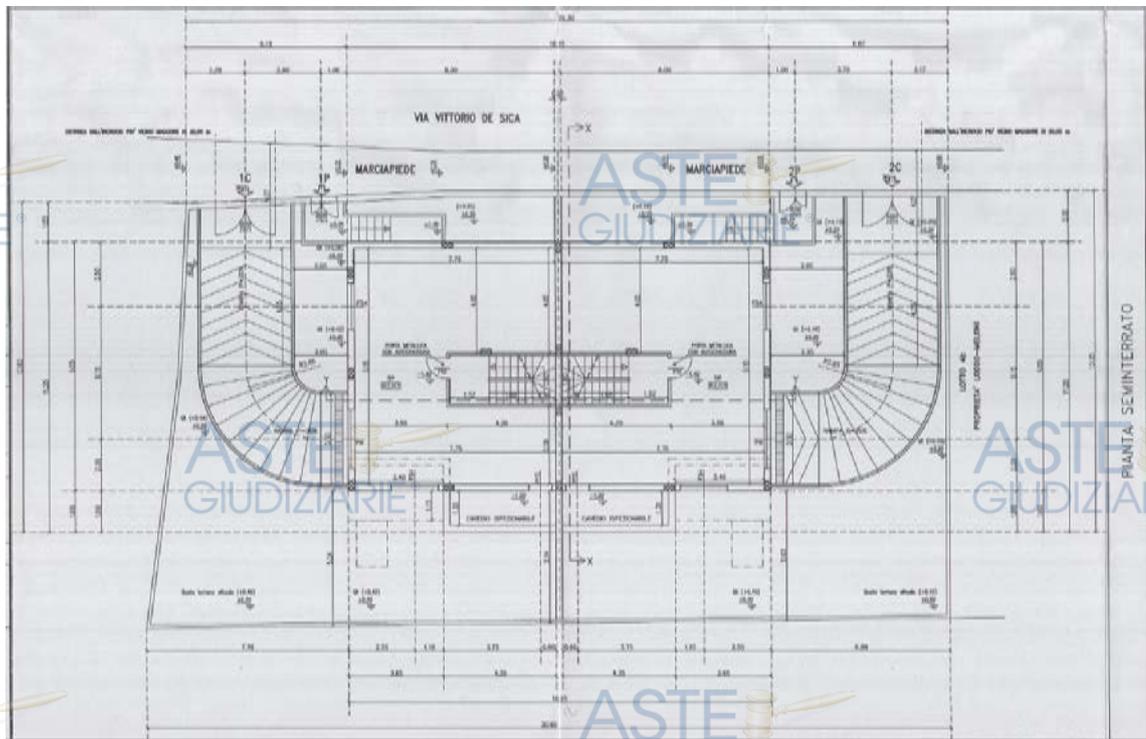


PIANTA PIANO PRIMO

CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



ASTE GIUDIZIARIE PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

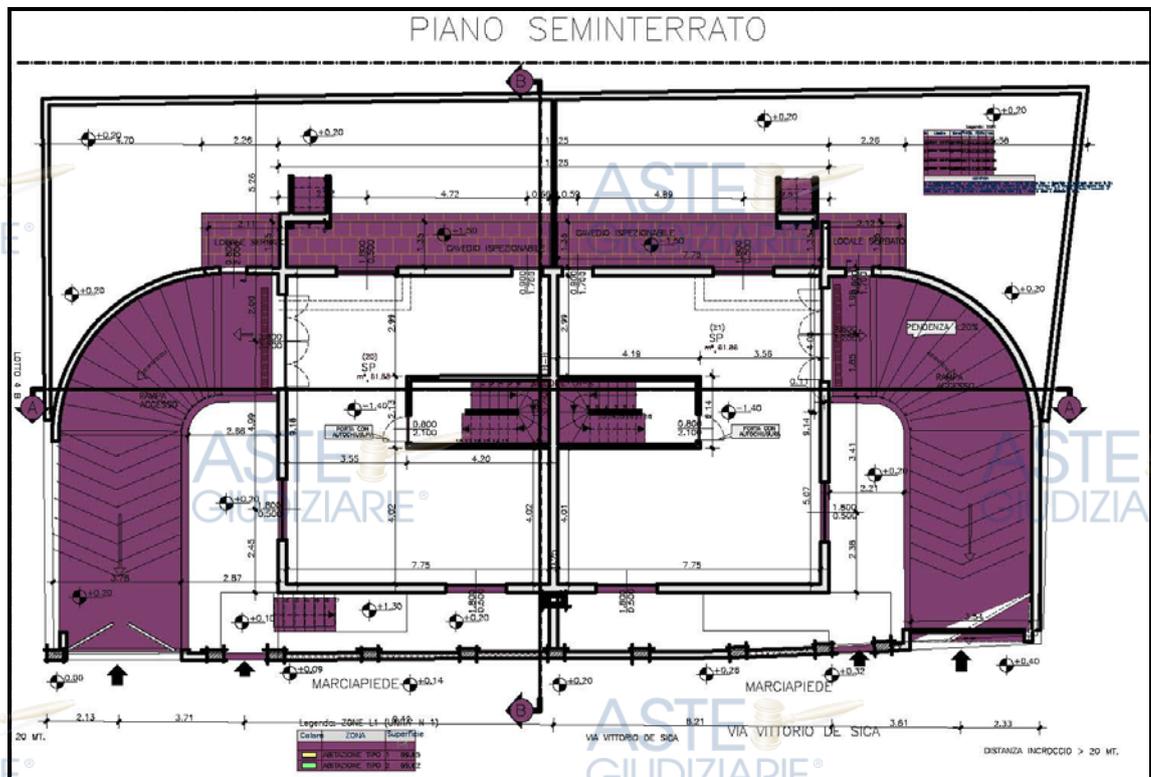
CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Successivamente viene presentata una comunicazione di avvio del procedimento e viene assegnato il numero alla pratica edilizia (4858 / P1). Il 19 gennaio del 2009 iniziano i lavori, successivamente la concessione edilizia viene aggiornata nel maggio del 2010 per la variazione della direzione dei lavori e ancora, il 14 gennaio del 2011, avviene un'ulteriore variazione sempre del direttore dei lavori e infine viene richiesta un'autorizzazione il 27 marzo del 2012 per lavori di completamento.

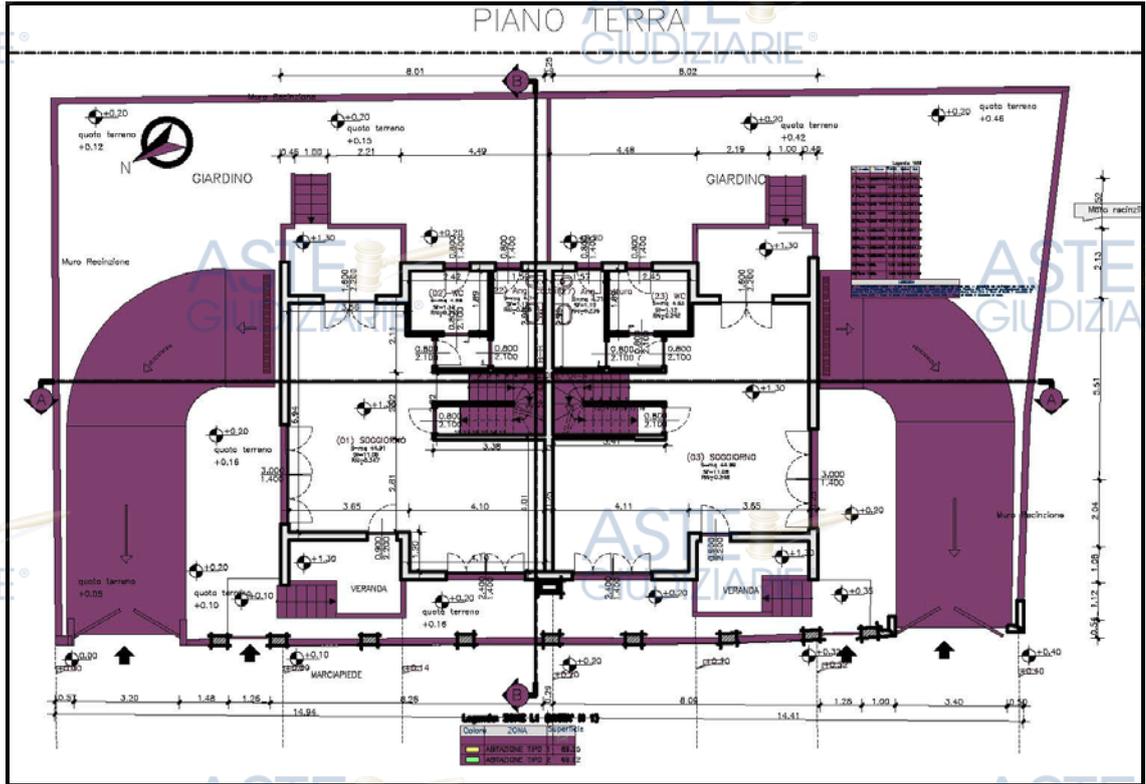
In data 27 febbraio 2013 viene presentata la dichiarazione di fine lavori e anche un'istanza di autorizzazione edilizia in accertamento di conformità. Inoltre viene richiesta l'autorizzazione all'installazione di pompe di calore, un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria a circolazione forzata con pannelli da installare a filo copertura e l'installazione di pannelli fotovoltaici, sempre a filo copertura. Nel maggio 2014 vengono richieste delle integrazioni dall'ufficio tecnico del Comune che però non vengono soddisfatte dalla cooperativa.

Nel settembre 2014 viene rigettata la richiesta di accertamento e nel gennaio 2017 il direttore dei lavori chiede la definitiva archiviazione della pratica relativa all'accertamento.

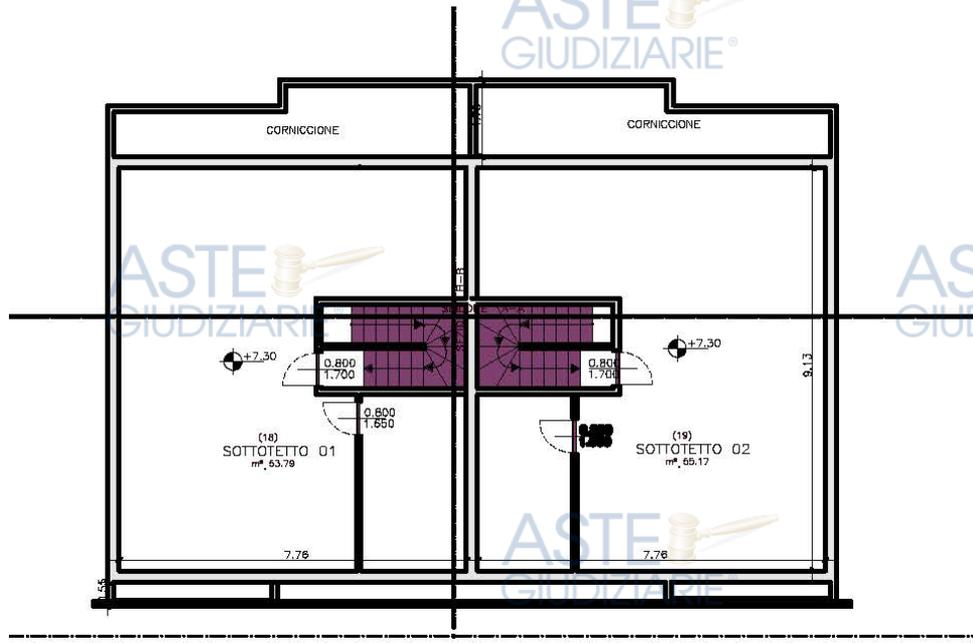
In data 13 settembre 2017 viene presentata una pratica al SUAPE con codice univoco 27370/2017 con autocertificazione a zero giorni, riguardante sostanzialmente il completamento dei lavori di cui alla concessione edilizia 808/2008C del 30 settembre 2008. In data 6 dicembre 2017 viene rilasciata il provvedimento unico n° 287056/2017 e viene indicata la data del 5 febbraio 2018 come data di inizio dei lavori di completamento e il 30 aprile 2018 quella di fine dei lavori. Non risulta presente il certificato di abitabilità.



CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Secondo quanto riportato nella relazione di accompagnamento al progetto presentato al SUAPE, la concessione edilizia 808/2008 era scaduta nel 2013, i lavori relativi alla costruzione erano sostanzialmente ultimati tranne che per alcune finiture relative alle opere esterne, alle opere interne nel piano seminterrato e che i lavori realizzati presentavano piccole variazioni non sostanziali. Inoltre venivano riportate le modifiche previste rispetto al progetto assentito che in particolar modo riguardavano:

PIANO SEMINTERRATO: Modifica del vuoto sanitario nella parte posteriore del fabbricato in allineamento con il muro di sostegno completamente al di sotto del piano di campagna (circa $4.50 \times 2 = 9.10$ mq), dove troveranno alloggiamento un vano tecnico per posa serbatoio riserva idrica e accumulo acqua calda sanitaria.

PIANO TERRA: modifica infisso anteriore da vetrata finestra 3.00×2.20 m a finestra 2.00×1.40 m e laterale da vetrata 3.00×2.20 m a finestra 2.80×1.40 m

- eliminazione di una porta posteriore ed una finestra sulla veranda e sostituzione con unica portafinestra da 1.70×2.20 (in questo modo si ottiene un vantaggio anche da un punto di vista energetico, poiché le tamponature hanno un coefficiente inferiore agli infissi).
- diversa disposizione del bagno e dell'angolo cottura.

PIANO PRIMO: Diversa distribuzione spogliatoio e bagno

PIANO SOTTOTETTO: creazione di una finestra delle dimensioni (0.80×1.30) per consentire un facile accesso al tetto per ispezione e manutenzione degli impianti posti sul tetto (impianto solare termico e impianto fotovoltaico per produzione energia elettrica).

TETTO: sostituzione del solaio in latero cemento con un solaio aerato da realizzare in legno con travi maestre e travi secondarie pannelli in legno isolamento termico da 10 cm, manto impermeabile ed ulteriore isolamento e manto di tegole, tale da garantire un migliore isolamento termoacustico, ed una migliore classe energetica;

Per il completamento dei lavori era prevista la dotazione di impianti tecnici non previsti nella fase iniziale, in particolare:

- Predisposizione di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica rinnovabile mediante la captazione dell'energia solare, con pannelli da posizionare sul tetto a filo tegola, mediante ancoraggio al tetto con adeguati tirafondi in acciaio zincato protetti ed adeguati alle sollecitazioni specifiche dei pannelli.
- Predisposizione di impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria, mediante pannelli adeguati da posare sul tetto a filo tegola, ancorati con supporti idonei.
- Posa in opera di pompe di calore nella parte anteriore del fabbricato, come indicato nelle planimetrie allegate, in funzione di riscaldamento e rinfrescamento.

Dai rilievi effettuati sono emerse delle difformità rispetto al progetto di cui sopra ovvero quello relativo al provvedimento unico n° 287056/2017 del 6 dicembre 2017.

In particolar modo, le murature perimetrali risultano di spessore finito pari a 33 cm anziché di 25 cm finito e che questo abbia comportato un aumento della superficie lorda dei fabbricati. Molto probabilmente questa scelta è stata fatta per mutate esigenze di carattere energetico (L. 10/91).

Per quanto riguarda **l'unità 1** sono state rilevate le seguenti difformità:

PIANO SEMINTERRATO:

il vuoto sanitario, posto nel lato posteriore, è stato annesso a quello che doveva essere il garage e che nella realtà è una zona giorno a tutti gli effetti con annesso angolo cottura. Inoltre sono stati annessi gli spazi compresi tra la rampa di accesso allo scantinato e il terrazzino lato ingresso al piano rialzato oltre il vuoto sanitario realizzato nel lato anteriore sul lato strada. E' stato creato un locale destinato a ripostiglio e un bagno/lavanderia.

PIANO TERRA:

- non è stato realizzato il disimpegno tra il bagno, l'angolo cottura e il soggiorno;
- le finestre e la portafinestra hanno dimensioni diverse rispetto a quelle di progetto;
- alcune misure metriche hanno delle leggere differenze;
- diverso posizionamento degli infissi e diverse dimensioni

PIANO PRIMO:

- la sagoma del balcone posteriore diversa
- superfici delle stanze differenti da quelle indicate
- leggere differenze nelle partizioni dei vari ambienti
- diverso posizionamento di alcuni infissi (bagno della camera matrimoniale)

PIANO SOTTOTETTO:

- realizzazione di un bagno anziché di un locale sottotetto

CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Per quanto riguarda **l'unità 2** sono state rilevate le seguenti difformità:

PIANO SEMINTERRATO:

il vuoto sanitario, posto nel lato posteriore, è stato annesso a quello che doveva essere un garage e inoltre sono stati realizzati altri due ambienti con destinazione generica. Non essendo stato completato (finitura al grezzo) non è chiara la destinazione d'uso degli ambienti. Inoltre è stato murato l'accesso al vano scala che conduce al piano superiore

PIANO TERRA:

- non è stato realizzato il disimpegno tra il bagno, l'angolo cottura e il soggiorno;
- le finestre e la portafinestra hanno dimensioni e posizioni diverse da quelle di progetto;
- alcune misure metriche hanno delle leggere differenze;

PIANO PRIMO:

- la sagoma del balcone posteriore diversa
- superfici delle stanze differenti da quelle indicate

PIANO SOTTOTETTO:

- realizzazione di un bagno anziché di un locale sottotetto

*In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, **descrive** 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;*

UNITA' 1-2

Le difformità, rilevate al punto precedente, è molto probabile che siano state realizzate durante la costruzione dei fabbricati, in un'epoca, quindi, compresa tra l'inizio dei lavori (19/01/2009) e la fine dei lavori dichiarata al SUAPE (30/04/2018).

L'atto di pignoramento del 26/03/2024 è stato trascritto il 7/6/2024 al Reg. gen. 18439 e Reg. par. 14445.

Quindi nel caso specifico, non ci sono le condizioni per richiedere il condono, tuttavia, a parere del sottoscritto, ma comunque sempre dopo un confronto con l'ufficio tecnico del Comune di Cagliari, è applicabile l'istituto dell'Accertamento di conformità mediante "SCIA IN SANATORIA", applicabile per la diversa posizione di alcune finestre e le diverse dimensioni di alcune di esse. Mentre per le opere riguardanti il seminterrato e il piano rialzato, è sufficiente ripristinare lo stato dei luoghi così come previsti nel progetto.

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 2 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;

A parere del sottoscritto la pratica di accertamento dovrebbe essere presentata per l'intero fabbricato e non per le singole unità immobiliari, in quanto il lotto urbanistico è unico, comunque sarà l'ufficio tecnico a indicare la via più opportuna da seguire per concludere l'iter procedurale così come comunicherà gli importi delle sanzioni.

3.7. Punto 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Non attinente.

3.8. Punto 8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante;

Gli immobili sono pignorati per intero.

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;

Non attinente.

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;

Non attinente.

3.9. Punto 9

Accerti se l'immobile è libero o occupato;

L'unità n° 1 risulta occupata dal sig. XXXXXXXXXXXXX

L'unità n° 2 risulta occupata dal sig.ra XXXXXXXXXXXXX

Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

Unità n° 1

Verbale di consistenza e consegna provvisoria dell'immobile, redatto dalla "XXXXXXXXXXXXXX" in data 01/08/2013 firmato dall'amministratore e dal socio.

Unità n° 2

Verbale di consistenza e consegna provvisoria dell'immobile, redatto dalla "XXXXXXXXXXXXXX" in data 01/08/2013 firmato dall'amministratore e dal socio.

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;

Non attinente

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;

Non attinente.

3.10. Punto 10

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

Non attinente.

CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

3.11. Punto 11

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

Non attinente

3.12. Punto 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;

Non attinente.

3.13. Punto 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; opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

3.13.1. Criteri di stima

Il mercato immobiliare locale, al riguardo di immobili con medesima destinazione, allo stato attuale, non è risultato particolarmente attivo.

Le motivazioni sono molteplici, la crisi economica che dal 2016 ci attanagliava, nel 2019 incominciava a cedere il passo ad un leggero incremento del mercato immobiliare italiano, legato sostanzialmente alla riduzione del premio per il rischio dei titoli di stato e di un ulteriore allentamento della politica monetaria della BCE.

L'incremento è continuato in maniera più o meno costante sino all'inizio di febbraio 2020, dopo di che l'arrivo della pandemia ha nuovamente bloccato il mercato immobiliare. Il 2021 mette fine all'andamento emergenziale del 2020, dove a livello nazionale e su base annua, si era registrato una diminuzione delle transazioni, rilevando una significativa ripresa del mercato immobiliare, anche se attualmente, per una serie di problematiche di livello internazionale (guerra in Ucraina, in medio oriente e aumento dei prezzi dei combustibili).

Ultimamente la BCE ha tagliato i tassi di riferimento di un quarto di punto percentuale portando il costo del denaro al 2,50 % (dal 2,750 % di gennaio 2025) e quindi dando una nuova spinta al mercato immobiliare.

CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

UNITA' 1-2

Dall'identificazione dell'immobile in ambiente G.I.S. dell'A.D.E. per il periodo di riferimento del secondo semestre 2024, si evince che la zona omogenea di appartenenza è la D11 microzona 0 in fascia PERIFERICA/PIRRI NORD (BARRACCA MANNA - IS ARGIOLAS – S. TERESA) e conseguentemente si ottengono i valori minimi e massimi per metro quadrato di superficie lorda ovvero valori compresi tra 1600 e 2200 €/mq.

Provincia: CAGLIARI

Comune: CAGLIARI

Fascia/zona: Periferica/PIRRI NORD (BARRACCA MANNA - IS ARGIOLAS - S. TERESA)

Codice di zona: D11

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2200	L	5,8	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1600	L	4,5	6	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2300	L	6	8,2	L

Con riferimento a quanto riportato nell'osservatorio immobiliare della provincia storica di Cagliari relativamente al 2022/2023 per le compravendite residenziali nella zona di Barracca Manna il valore di mercato varia tra un minimo di 1.710 €/mq e un massimo di 1.910 €/mq, in ottimo o in buono stato di conservazione

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI A PIRRI

	NUOVO O RISTRUTTURATO		OTTIME CONDIZIONI O IN BUONO STATO		DA RISTRUTTURARE	
	€min	€max	€min	€max	€min	€max
Centro - Via Italia	1.800	2.700	1.710	2.010	800	1.250
Via Dei Grilli	2.010	2.810	1.710	1.910	1.260	1.710
Is Bingias - Via Vesalio	2.010	2.710	1.710	1.910	1.150	1.360
Monsale	2.010	2.810	1.710	1.910	1.260	1.600
Barracca Manna	1.910	2.560	1.710	1.910	1.000	1.260
Santa Maria Chiara	2.010	2.500	1.710	1.910	1.100	1.400
Riva Villasanta	2.010	2.560	1.710	1.910	1.160	1.460

valori espressi a mq

L'unità di misura è il mq di superficie lorda, calcolata come riportato di seguito [superficie commerciale].

Sono stati individuati tre immobili omogenei, reperiti nei siti internet delle agenzie immobiliari, e sono i seguenti:



26 foto Planimetria Mappa

Villetta a schiera in vendita in via delle Felci s.n.c
Pirri, Cagliari [Vedi mappa](#)

450.000 €

Calcola mutuo Confronta mutui

180 m2 | 4 locali

immobile n° 2



3 foto Mappa

Villetta bifamiliare in vendita in Is Corrias s.n.c
Pirri, Cagliari [Vedi mappa](#)

540.000 €

Calcola mutuo Confronta mutui

130 m2 | 3 locali | Garage/posto auto compreso

Salva preferito Elimina Condividi

immobile n° 3



16 Foto Planimetria FotoPlan Video

Villa a schiera via antioico casula, Barracca Manna, Cagliari
Cagliari • Barracca Manna • Via antioico casula

€ 280.000

3 locali 120 m² 2 bagni

No Ascensore Balcone Terrazzo

CTU: ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

3.13.2. Determinazione del più probabile valore di mercato

Unità n° 1 (map 9040)

Sulla base delle considerazioni su esposte il più probabile valore di mercato è pari alla media dei valori V1, V2, V3 cioè pari a **516.000,00 €**

Immobile - UNITA' RESIDENZIALE 1				
Calcolo delle superfici lordi effettive		Calcolo della superficie lorda convenzionale		
Descrizione	Superficie [mq]	Sup. lorda effettiva [mq] S.L.E.	coeff. Di omogen. C	Sup. lorda conv. [mq] S.L.V. = S.L.E x C
Abitazione	Piano seminterrato (116,56 mq reali)	80,47	50%	40,24
	Piano rialzato	72,89	100%	72,89
	Piano primo	72,15	100%	72,15
	Piano secondo	78,24	50%	39,12
	Totale			224,40
Pertinenze	aree scoperte P.T. (10% fino a totale sup. res.)	138,25	10%	13,83
	oltre superficie residenziale	65,38	2%	1,31
	balconi P.R. - terrazza s=45,96 (fino a 25 mq)	25,00	30%	7,50
	balconi P.R. - terrazza s=45,96	20,96	10%	2,10
	balconi P.P. (fino a 25 mq)	19,12	30%	5,74
	balconi P.S. (fino a 25 mq)	11,92	30%	3,58
	Totale			34,04
TOTALE				258,44
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO [fonte - Agenzia del Territorio - 2° sem 2024]				
Superficie lorda convenzionale [mq]	258,00	Prezzo min [€/mq] 1600,00	Prezzo [€/mq] 2200,00	Prezzo max [€/mq] 1900,00
				Valore di mercato [€] = V1 490 200,00
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO [fonte internet - Osservatorio immobiliare della Provincia storica di Cagliari - Comune di Cagliari - Pirri]				
Superficie lorda convenzionale [mq]	258,00	Prezzo min [€/mq] 1 710,00	Prezzo [€/mq] 1 910,00	Prezzo max [€/mq] 1 800,00
				Valore di mercato [€] = V2 464 400,00
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO [fonte internet - agenzie immobiliari - Comune di Cagliari]				
Superficie lorda convenzionale [mq]	258,00	Prezzo min [€/mq] 2 300,00	Prezzo [€/mq] 4 100,00	Prezzo max [€/mq] 2 300,00
				Valore di mercato [€] = V3 593 400,00
VALUTAZIONE FINALE [MEDIA DEI VALORI]				
Valore V1 [€] 490 200,00	Valore V2 [€] 464 400,00	Valore V3 [€] 593 400,00	VALORE MEDIO [€] 516 000,00	VALORE UNITARIO [€] 2 000,00

Quindi il prezzo unitario più probabile è pari a circa **2.000,00 €/mq**

516.000,00 €

A dedurre le spese per ripristino del piano seminterrato (chiusura dei vuoti sanitari) e piano rialzato (realizzazione disimpegno), rispettivamente pari a circa 2.900 € e 1.500 € diventa **511.600,00 €**

Applicando una riduzione sul valore di mercato per assenza di garanzia pari al 10 % ovvero 51.160 €, il valore è pari a 460.440 € → 460.000 €. Pertanto il valore stimato è pari a **460.000 € (diconsi euro quattrocentosessantamila/00)**.

Unità n° 2 (map 9041)

Sulla base delle considerazioni su esposte il più probabile valore di mercato è pari alla media dei valori V1, V2, V3 cioè pari a **514.000,00 €**

Immobile - UNITA' RESIDENZIALE 2					
Calcolo delle superfici lorde effettive			Calcolo della superficie lorda convenzionale		
Descrizione	Superficie [mq]	Sup. lorda effettiva [mq] S.L.E.	Coef. Di omogen. C	Sup. lorda conv. [mq] S.L.V. = S.L.E x C	
Abitazione	Piano seminterrato (91,36 mq reali)	80,47	80,47	50%	40,24
	Piano rialzato	72,89	72,89	100%	72,89
	Piano primo	72,15	72,15	100%	72,15
	Piano secondo	78,24	78,24	50%	39,12
	Totale				224,40
Pertinenze	aree scoperte P.T. (10% fino a totale sup. res.)	121,22	121,22	10%	12,12
	oltre superficie residenziale	48,33	48,33	2%	0,97
	balconi P.R. - terrazza s=48,15 (fino a 25 mq)	25,00	25,00	30%	7,50
	balconi P.R. - terrazza s=48,15	23,15	23,15	10%	2,32
	balconi P.P. (fino a 25 mq)	19,12	19,12	30%	5,74
	balconi P.S. (fino a 25 mq)	11,92	11,92	30%	3,58
Totale				32,22	
TOTALE					256,61
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO [fonte - Agenzia del Territorio - 2° sem 2024]					
Superficie lorda convenzionale [mq]	257,00	Prezzo min [€/mq]	1600,00	Prezzo max [€/mq]	2200,00
				Prezzo [€/mq]	1900,00
				Valore di mercato [€] = V1	488 300,00
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO [fonte Internet - Osservatorio Immobiliare della Provincia storica di Cagliari - Comune di Cagliari - Pirri]					
Superficie lorda convenzionale [mq]	257,00	Prezzo min [€/mq]	1 710,00	Prezzo max [€/mq]	1 910,00
				Prezzo [€/mq]	1 800,00
				Valore di mercato [€] = V2	462 600,00
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO [fonte Internet - agenzie immobiliari - Comune di Cagliari]					
Superficie lorda convenzionale [mq]	257,00	Prezzo min [€/mq]	2 300,00	Prezzo max [€/mq]	4 100,00
				Prezzo [€/mq]	2 300,00
				Valore di mercato [€] = V3	591 100,00
VALUTAZIONE FINALE [MEDIA DEI VALORI]					
Valore V1 [€]	Valore V2 [€]	Valore V3 [€]	VALORE MEDIO [€]	VALORE UNITARIO [€]	
488 300,00	452 600,00	591 100,00	514 000,00	2 000,00	

Quindi il prezzo unitario più probabile è pari a circa **2.000,00 €/mq**

514.000,00 €

A dedurre le spese per il completamento del piano seminterrato (intonacatura e pittura dei muri, ripristino dei vuoti sanitari, messa in opera del pavimento e del battiscopa) e piano rialzato (realizzazione disimpegno), rispettivamente pari a circa 5.200 € e 1.500 € diventa **507.300,00 €**

Applicando una riduzione sul valore di mercato per assenza di garanzia pari al 10 % ovvero 50.730 €, il valore è pari a 456.570 € → 457.000 €. Pertanto il valore stimato è pari a **457.000 € (diconsi euro quattrocentocinquantasettemila/00)**.

3.14. Punto 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;

Non pertinente.

4. Conclusioni

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatogli, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione, integrata da 6 allegati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Quartu Sant'Elena, 15 aprile 2025

Il CTU

Dott. Ing. XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX

CTU: ING. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- 1 **Verbali di sopralluogo**
- 2 **Documentazione fotografica**
- 3 **Documentazione catastale**
Planimetrie, estratto di mappa, visure storiche
- 4 **Titoli urbanistici**
- 5 **Atto di compravendita**
- 6 **Verbali di consistenza e consegna degli immobili**