
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Montisci Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Precisioni	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli	4
Descrizione	5
Confini	5
Consistenza	5
Parti Comuni	6
Dati Catastali	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Composizione lotto	12
Titolarità	12
Stato di occupazione	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13



INCARICO

All'udienza del 24/06/2024, il sottoscritto Ing. Montisci Paolo, con studio in Via Egadi, 44 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email paolo.montisci@tiscali.it, PEC paolo.montisci@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Camaldoli, 6, piano 2

LOTTO UNICO

PRECISAZIONI

L'esecutato ha contratto matrimonio nel Comune di Pula in data 25/04/2010.

Con sentenza di divorzio n. 28/2024 pubblicata il 21/03/2024 Reg: 852/2024 sono cessati gli effetti civili del matrimonio del 25/04/2024

in data 01/06/2024 l'esecutato ha contratto il secondo matrimonio in Comune di Cagliari, pertanto attualmente risulta coniugato.

(per i relativi certificati si rimanda alla documentazione in ALLEGATO 6)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/2002 al 18/02/2006	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ONANO ROBERTO	20/09/2002	3180	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	23/09/2002	43428	34263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/02/2006 al 04/07/2006	**** Omissis ****	DENUNCIA PER CAUSA DI MORTE - Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2006 al 09/10/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARTOLI ERCOLE	04/07/2006	110669	23583
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	13/07/2006	30160	20084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARTOLI ERCOLE	09/10/2008	114557	25966
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	21/10/2008	35499	24351
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 25/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CAGLIARI il 21/10/2008
Reg. gen. 35500 - Reg. part. 6537

Quota: 1/1
 Importo: € 195.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 130.000,00
 Interessi: € 65.000,00
 Percentuale interessi: 6,00 %
 Rogante: BARTOLI ERCOLE
 Data: 09/10/2008
 N° repertorio: 114558
 N° raccolta: 25967

Trascrizioni

- **125 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
 Trascritto a CAGLIARI il 03/08/2010
 Reg. gen. 26576 - Reg. part. 16837
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a CAGLIARI il 17/05/2024
 Reg. gen. 15817 - Reg. part. 12428
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONFINI

Nord: Foglio B/5 Mappale 2428

Sud: Foglio B/5 Mappale 2089

Ovest: Via Camaldoli

Est: Cortile condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,65 mq	60,68 mq	1	60,68 mq	2,68 m	2
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	0,00 m	Terra
Balcone	7,77 mq	7,77 mq	0,40	3,11 mq	2,68 m	2
Balcone	8,18 mq	8,18 mq	0,40	3,27 mq	2,68 m	2



Veranda coperta	19,76 mq	19,76 mq	0,95	18,77 mq	2,68 m	2
Terrazza scoperta	28,87 mq	28,87 mq	0,25	7,22 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				95,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate tengono conto dei soli ambienti regolari o sanabili dal punto di vista edilizio e pertanto fanno riferimento al bene modificato a seguito dell'esecuzione delle opere necessarie per la regolarizzazione dal punto di vista amministrativo, quantificate in ALLEGATO 6

PARTI COMUNI

Il fabbricato presenta le seguenti parti comuni che consentono l'accesso a parcheggi al piano terra e l'accesso alle singole unità immobiliari:

- al piano terra al civico 6A di Via Camaldoli è presente un ingresso carrabile comune che consente l'accesso ai parcheggi situati sul cotile interno. L'ingresso carrabile è identificato catastalmente al Sub 6
- al civico 6 di Via Camaldoli, tramite l'ingresso pedonale si accede al vano scala comune che conduce l'accesso ai vari livelli del fabbricato nei quali sono ubicate le singole unità immobiliari. Il vano scala è identificato catastalmente al Sub 7.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	5	1640	4		A3	4	3 VANI	77	232,41	T-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
5	1640				Ente Urbano						



Corrispondenza catastale

Gli attuali estremi catastali sono corretti e individuano l'immobile univocamente.

Al catasto fabbricati la planimetria depositata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari risulta difforme dallo stato dei luoghi (ALLEGATO 4).

Al Catasto terreni l'immobile non risulta correttamente individuato e la sagoma indicata in mappa risulta difforme dallo stato dei luoghi (ALLEGATO 4).

Al fine di poter procedere alla regolarizzazione dello stato catastale dell'immobile si rende necessaria la presentazione delle seguenti pratiche:

- TIPO MAPPALE per il corretto inserimento dell'ingombro del fabbricato;
- DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale. Si precisa che in occasione dell'aggiornamento si renderà necessario procedere inoltre all'accatastamento separato del parcheggio.

Si riporta di seguito una stima dei costi degli adempimenti necessari per la regolarizzazione catastale:

Oneri per la regolarizzazione catastale PREGEO e DOCFA: 3.160,68 € (Onorari: 2.300,00 € + CP: 94,00 € + IVA: 526,68 € + Oneri catastali: 240,00 €)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 31/10/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 292, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 vani
Dal 31/10/1995 al 20/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 292, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48
Dal 20/09/2002 al 18/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 292, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48
Dal 18/02/2006 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 292, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48
Dal 04/07/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 292, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48
Dal 15/11/2007 al 16/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 292, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 242 mq
Dal 16/04/2008 al 03/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 1640, Sub. 4

		Categoria F4
Dal 03/06/2008 al 09/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 1640, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 193,67
Dal 09/10/2008 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 1640, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 193,67
Dal 19/05/2009 al 25/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 1640, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 77 Rendita € 232,41

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Cagliari è dotato di Piano Urbanistico Comunale. L'unità immobiliare oggetto di perizia ricade in zona omogenea B, sottozona B8* regolamentate all'artt. 16, 17 e 18 delle NTA del PUC.

L'articolo 16 definisce norme specifiche e gli interventi consentiti all'interno di tutte le zone B e prevede quanto segue:

"Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone di superficie non superiore a 5.000 mq, ovvero a 10.000 mq nei casi in cui siano presenti le opere di urbanizzazione primaria e gli standard, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq.

INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone omogenee B sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

Per gli interventi nelle zone B l'Amministrazione Comunale, per favorire la corretta applicazione delle norme ed il migliore inserimento delle nuove realizzazioni nel tessuto edificato, fornisce le informazioni qualitative e quantitative contenute negli elaborati dell'Analisi Urbana, che rappresentano il riferimento conoscitivo posto alla base delle istruttorie tecniche.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Nelle zone omogenee B non potranno essere realizzati edifici in concessione diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non previa predisposizione di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, salvo che non si tratti di lotti interclusi nei quali possono essere consentiti interventi edilizi eccedenti il predetto limite anche in assenza di Piano attuativo, purché vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree al Comune, nella misura di 18 mq ogni 100 mc, che possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità. Tali cessioni vanno reperite per la sola parte eccedente i 3 mc/mq.

Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.



Costituisce lotto intercluso una superficie, non superiore ai 3.000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area ineditata appartenente alla stessa zona omogenea.

Nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono vietate le costruzioni, ad eccezione delle autorimesse e dei serbatoi completamente interrati e delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT. All'interno dei cortili, nel rispetto dei distacchi possono essere realizzate protezioni di impianti antincendio strettamente necessari per la sicurezza del fabbricato, parcheggi anche parzialmente interrati, al di fuori del sedime dei fabbricati, purché l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della copertura sia inferiore a ml 0,80. In tal caso la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature.

Nelle aree libere o rese libere sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, anche nelle aree di distacco e nelle aree cortilizie, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati le suddette strutture potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiscono misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.

L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato e con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE B

Le zone B sono così articolate:

- zone B confermate, nelle quali si mantengono le norme del previgente Piano dei Servizi, come sotto riportate;
- zone B ridefinite, nelle quali si prescrivono norme specifiche in relazione ai differenti gradi di riqualificazione perseguiti dal PUC."

L'articolo 17 definisce norme specifiche relative alle sottozone ed in particolare con riferimento alle sottozone B8 prevede quanto segue:

"SOTTOZONA B8

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria massima non potrà superare i 3 mc/mq;
2. le costruzioni devono sorgere a filo stradale, con continuità del fronte. L'altezza degli edifici dovrà essere contenuta nel rapporto 1,5 rispetto alla larghezza stradale e nel massimo di ml 10,50. Nei casi in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto nel rispetto di detti parametri può essere consentito l'arretramento dell'ultimo piano dell'edificio di 3,00 ml rispetto al filo stradale. In tale evenienza l'altezza dell'edificio dovrà essere inferiore a 1,5 volte la larghezza stradale incrementata della dimensione dell'arretramento, e comunque non superiore a 10,50 ml;
3. può essere consentito un arretramento degli edifici dal filo stradale per una profondità minima di ml 5,00 e per un fronte minimo di ml. 16,00. In tal caso la soluzione di arretramento dovrà risultare regolata attraverso convenzione stipulata fra i proprietari dei lotti interessati e quelli contigui sul fronte stradale. In nessun caso l'arretramento potrà comportare beneficio di altezze;
4. possono essere consentite soluzioni di continuità sul fronte a strada, con distacco minimo fra fabbricati di ml 10,00, risultante da convenzione stipulata fra confinanti ovvero ottenuto a totale carico della proprietà proponente;
5. i fabbricati dovranno risultare distaccati dal confine posteriore di almeno ml 5,00;
6. gli eventuali distacchi dai confini laterali dovranno risultare di almeno ml. 5,00 per pareti non finestrate, di ml 10,00 per pareti finestrate, a meno di convenzione tra i proprietari interessati che garantisca in ogni caso detto distacco di ml 10,00;
7. per quanto riguarda gli ampliamenti di costruzioni esistenti, approvate con distacchi inferiori a quelli delle presenti norme, essi potranno essere consentiti nei limiti delle densità edificatorie previste, con il mantenimento di dette distanze, che non dovranno essere inferiori in ogni caso a ml 3,50;
8. l'indice fondiario può essere incrementato, sino al limite massimo di 5 mc/mq, per consentire la realizzazione del secondo piano fuori terra, di superficie non superiore a quella coperta, limitatamente a quelle situazioni in cui



è possibile conseguire l'omogeneità del profilo stradale. Le cessioni per standard relativamente alla volumetria eccedente i 3 mc/mq potranno essere trasformate in numerario;

9. per quelle situazioni nelle quali l'utilizzazione dei lotti è avvenuta sulla base di norme edilizie che imponevano altezze superiori ai minimi oggi consentiti, per la definizione delle residue potenzialità edificatorie si farà riferimento alla cubatura equivalente computata assumendo l'altezza minima consentita;

10. per incentivare la riqualificazione urbanistica degli isolati è consentito l'incremento dell'indice fondiario fino al valore massimo di 5 mc/mq con l'obbligo tassativo del piano attuativo, esteso quantomeno all'intero isolato. Tali Piani dovranno prevedere le cessioni per standard relativamente alla volumetria eccedente i 3 mc/mq, con esclusione della trasformazione in corrispettivo monetario."

L'articolo 18 contiene ulteriori prescrizioni per quanto riguarda le sottozone B cosiddette "asteriscate" ed in particolare prevede quanto segue:

"SOTTOZONA B(n)*

"Nelle situazioni in cui non risulti possibile con l'applicazione delle norme ordinarie dare soluzione a evidenti discontinuità tipologiche per il riallineamento planoaltimetrico dei fronti stradali e per soluzioni d'angolo sono consentite deroghe limitatamente ai distacchi dai confini (non dalle pareti finestrate). Per avvalersi delle suddette deroghe è prescritta la puntuale rappresentazione dello stato di fatto al contorno con particolare riferimento ai profili stradali. Nel caso in cui la regolarizzazione perseguita non sia ottenibile senza incrementi dell'indice fondiario si procederà alla redazione del piano volumetrico con le modalità delle zone BnR2. Tale incremento non potrà in ogni caso superare il 30% dell'indice ordinario della sottozona."

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

L'immobile risulta realizzato a seguito del rilascio della Variante n. 97531 del 12/09/2008 alla C.E. 855/2007 del 08/08/2007 (ALLEGATO 3).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ultimato nel 2008 a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 855/2007 del 08/08/2007 e della approvazione della successiva variante n. 97531 del 12/09/2008 (ALLEGATO 3).

Per quanto potuto rilevare sul fabbricato in esame, lo stato attuale (ALLEGATO 5) risulta difforme da quanto regolarmente autorizzato e rappresentato sugli elaborati grafici allegati al suddetto Permesso di Costruzione (ALLEGATO 3). Nel dettaglio sono state rilevate le seguenti opere abusive:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni;

2. Frazionamento dell'unità immobiliare in due unità abitative.



3. Realizzazione di volumetrie in eccesso rispetto a quanto regolarmente autorizzato, finalizzate alla realizzazione dei seguenti ambienti: Balcone chiuso (B9); Soggiorno-Cucina (B1); Lavanderia (B8); Camera (B6); Camera (A3)

Per il dettaglio delle opere difformi si rimanda all'(ALLEGATO 5).

Per quanto attiene alla diversa distribuzione degli spazi interni sarà possibile procedere alla regolarizzazione delle opere interne, presentando una pratica di mancata CILA per opere eseguite in assenza di comunicazione asseverata.

Per quanto attiene al frazionamento che ha originato due unità abitative, esso non risulta sanabile per assenza delle superfici minime previste dalla normativa vigente. Sarà necessario pertanto procedere alla rimozione del setto murario che separa le due unità abitative per ripristinare un'unica unità abitativa.

Per quanto attiene alle volumetrie realizzate in eccesso, non è consentito dalle vigenti norme procedere alla regolarizzazione tramite la presentazione di una pratica di accertamento di conformità per sanare le difformità. Il lotto di pertinenza del fabbricato infatti non presenta volumetrie residue sufficienti. Sarà necessario procedere alla rimozione degli abusi ed al ripristino dello stato di luoghi.

Per quanto attiene ai costi necessari per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità si stima quanto segue:

Oneri professionali per pratica di mancata CILA: 3.077,60 € (Onorari: 2.000,00 € + CP: 80,00 € + IVA: 457,60 € + Diritti SUAPE: 40,00 € + Sanzione amministrativa: 500,00 €)

Oneri professionali per pratica di agibilità: € 1326,11 (Onorari: 1000,00 € + CP: 40,00 € + IVA: 228,80 € + Diritti SUAPE: 57,31 €)

Stima costi per rimozione volumetrie difformi: 14.331,85 € (Lavori: 11.747,42 € + IVA: 2584,43 €)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è un appartamento facente parte di un di un fabbricato costituito da quattro unità immobiliari, realizzato nel 2008 e situato nella Via Camaldoli, 6 - 09134 Cagliari, all'interno dell'abitato di Pirri. L'unità immobiliare oggetto di perizia è situata al piano secondo ed è accessibile tramite il portoncino ed il vano scala condominiale. Il fabbricato è dotato inoltre di un cancello carrabile, al civico 6A della stessa Via Camaldoli, che conduce al cortile interno posto sul retro del fabbricato in cui sono presenti 4 parcheggi auto. Il parcheggio situato in corrispondenza dello spigolo a Sud-Est del lotto risulta di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

Il fabbricato è realizzato con una struttura portante in muratura di laterizio di spessore 25 cm. La facciata principale che dà sulla Via Camaldoli risulta intonacata e tinteggiata di colore arancio e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Attraverso il vano scala si accede al pianerottolo del primo secondo su cui insiste l'ingresso all'unità immobiliare. Attualmente l'unità immobiliare risulta essere stata suddivisa in due unità abitative pertanto sul pianerottolo risultano due ingressi separati con altrettanti portoncini blindati, entrambi ad anta unica di dimensioni 90 x 210.

L'altezza interna netta di entrambe le unità abitative è pari a 2,68 m.

La prima unità abitativa è costituita da un piccolo Soggiorno Cucina, da una Camera, un Bagno, un disimpegno e due balconi.

La seconda unità abitativa è costituita da un Soggiorno Cucina, uno Studio, due Camere, una Lavanderia, un Disimpegno e un Bagno.

Si rimanda all' ALLEGATO 5 per il dettaglio della distribuzione interna e della suddivisione delle due unità abitative.

All'interno di entrambe le unità abitative le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate. Nei due bagni le pareti risultano in parte rivestite con piastrelle di ceramica ed in parte tinteggiate; entrambi sono dotati di lavabo, bidet, wc e doccia.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica con tipologia frequentemente in uso negli anni 2000. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno a battente tamburate, mentre gli infissi esterni sono in monoblocco di alluminio, serie 55 a taglio termico con tapparelle in PVC e vetrocamere 4/9/4 con intercapedine d'aria.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto tv ed impianto termico di climatizzazione, costituito da pompe di calore.

Complessivamente le unità abitative risultano in buono stato di conservazione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Camaldoli, 6, piano 2

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è stato suddiviso senza regolare autorizzazione in due unità abitative. La prima unità è occupata dall'esecutato e la seconda è occupata dalla precedente moglie e dai figli.

In relazione al rapporto coniugale, in data 21/03/2024 è stata emessa la sentenza n. 28/2024 di cessazione degli effetti civili del matrimonio.

La suddetta sentenza dispone nei i vari accordi tra le parti che: "Il domicilio coniugale, sito in Cagliari via Camaldoli n. 6, di proprietà del Signor ** Omissis **** è stato dai coniugi prima d'ora diviso in due distinte unità: la più grande verrà abitata dalla signora **** Omissis **** con i minori figli e la piu' piccola dal signor **** Omissis ****"**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Camaldoli, 6, piano 2
 Appartamento situato al piano secondo del fabbricato sito in Comune di Cagliari - 09134 - nella Via Camaldoli al civico 6. L'ingresso all'unità immobiliare avviene tramite il vano scala condominiale che consente l'accesso al secondo piano e all'unità immobiliare. L'unità immobiliare comprende anche una area parcheggio scoperta situata nel cortile interno con accesso carrabile dalla Via Camaldoli 6A. All'interno del Piano Urbanistico del Comune di Cagliari, il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare è situato in zona omogenea B di completamento residenziale, sottozona B8*. Allo stato attuale l'unità immobiliare è stata suddivisa in due unità abitative tramite la realizzazione di varie opere difformi non sanabili dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1640, Sub. 4, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 1640, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 210.870,00

Dall'indagine effettuata dal sottoscritto è emerso che il mercato immobiliare relativo ad ambiti territoriali e a categorie di immobili quali quello in oggetto, è mediamente attivo. Dai dati riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per quanto attiene alle abitazioni civili in zona D12 Pirri Centro - Monreale - Santa Maria Chiara, per il primo semestre del 2024 viene indicato un prezzo unitario compreso tra un minimo di 1700,00 €/mq e i 2200,00 €/mq. Per quanto attiene all'indagine svolta sul mercato locale è emerso che, relativamente ai diversi immobili segnalati nella stessa zona sono presenti alcuni immobili con caratteristiche analoghe a quella dell'immobile in oggetto. In particolare nella medesima zona è stato riscontrato un prezzo medio a metro quadro pari a 2250,00 €/mq in linea con i valori rilevati dall'OMI. Per il bene in oggetto si ritiene congruo assumere un prezzo a metro quadro pari a 2200,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cagliari (CA) - Via Camaldoli, 6, piano 2	95,85 mq	2.200,00 €/mq	€ 210.870,00	100,00	€ 210.870,00
Valore di stima:					€ 210.870,00



Valore di stima: € 210.870,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Onorari per regolarrizzazione catastale	€	3.160,68
Onorari per pratica mancata CILA	€	3.077,6
Onorari per pratica agibilità	€	1326,11
Lavori per rimozione opere realizzate in difformità	€	14.331,85

Valore finale di stima: € 188.973,76

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Quartu Sant'Elena, li 26/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Montisci Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Doc Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Doc Fotografica (Aggiornamento al 19/11/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Doc Amministrativa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Doc Catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Doc Grafica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Doc. Varia

