

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Civili

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare:

N°22-22

Incarico del 28 novembre 2023

Rinvio al 3 dicembre 2024



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ANDREA BIANCHI

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Civili

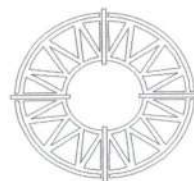
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Relativa al Procedimento di Esecuzione Immobiliare N°22-2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Silvia Cocco

Debitore:

Creditore Pignorante: INTESA SAN PAOLO S.P.A.



Incarico del 28 novembre 2023
Rinvio al 3 dicembre 2024

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. ANDREA BIANCHI
via Alziator 27, 09126 CAGLIARI
Tel. +39-335/81.02.401
E-MAIL andrea.bianchi.ca@gmail.com
PEC andreagiuseppe.bianchi@ingpec.eu

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente		INTESA SAN PAOLO S.P.A.	
Debitore			
Titolo		Decreto ingiuntivo	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo	€ 102.474,29
Pignoramento		R.G.	R.P.
Annotaz./trascriz.	7298	5294	di data 10/03/2022
Atti opponibili?		no	Quali?
		Data di notifica (497 c.p.c.)	16/12/2021
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	19/01/2022
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.	27/01/2022
Scadenza in festivo?		no	titolo esecutivo
Documentazione depositata			si
			precetto
			si
			atto di pignoramento
			si
			nota di trascrizione
			si
			attestazione conformità della
			documentazione da parte del legale
			si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?		si	Data deposito istanza v.
INEFFICACIA EX ART. 497 C.P.C.		(497;567 c.p.c.)	31/01/2022
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Data dep. documentazione	21/03/2022
Scadenza in festivo?		no	Ottenuta proroga del termine?
			no
			Numero immobili pignorati
			1
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati		Immobili in Cagliari, N.C.E.U. Sez.B. Foglio 1 Particella 9287	
Nome		(si/no)	
Notifica ex art. 498 c.p.c.		no	
		no	
		no	
Nome		(si/no)	
Notifica ex. art.599 c.p.c.		no	
		no	
		no	
Nome			
Annotazione altri pignoramer			

Sintesi delle attività peritali

-premessa: Il procedimento di esecuzione immobiliare n°22-2022: creditore procedente INTESA SAN PAOLO S.P.A, debitori . . . , comprende un immobile di cui all'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 10/03/2022: Appartamento ad uso civile abitazione, alla via Barracca Manna, di 8,5 vani, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 9287.

-punto n°1 dell'incarico: L'informativa per il debitore è stata inviata con posta raccomandata all'indirizzo dei debitori come riportato nell'atto di pignoramento: via . . .

-punto n°2: a) La documentazione in atti pertinente al quesito in esame è completa; b) L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli è riportato al paragrafo 2.2; da quanto alla relazione Notarile, sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio. c) La documentazione in atti prodotta dal creditore procedente consente l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento; la stessa è stata integrata nel corso delle attività peritali. d) L'immobile oggetto di valutazione è pervenuto agli esecutati in forza del decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Cagliari, indicato al paragrafo 2.4, trascritto oltre il ventennio dalla data del pignoramento. e) I Sigg.ri . . . sono coniugati. Il matrimonio è stato contratto nel Comune . . . nessuna annotazione è apposta al certificato di matrimonio.

-punto n°3: Oggetto di verifica un fabbricato su due livelli con circostante lotto di terreno, in Cagliari, frazione di Pirri via Antioco Casula n°1A. Il bene si trova nel quartiere di Barracca Manna, ubicato a nord est di Cagliari, tra l'asse mediano di scorrimento e la strada statale 554 a circa 1 km dal centro di Pirri. Al catasto fabbricati l'immobile è definito alla Sezione B, Foglio 1, Particella 9287 ed al catasto terreni alla Sezione D, Foglio 1, Particella 9287. L'accesso avviene dalla pubblica via tramite un cancello pedonale, attraverso il cortile antistante e circostante l'edificio. Il fabbricato si sviluppa su due livelli, realizzato in muratura portante e solai in latero cemento con copertura leggera a falde in eternit e sottotetto non praticabile. I due livelli sono indipendenti, il piano primo è accessibile dal cortile tramite una scala esterna in muratura. L'appartamento al primo piano, avente altezza interna utile costante di 2,8 m, è dotato di un ampio soggiorno con attiguo ingresso, una piccola cucina, due camere, un'ampia camera matrimoniale, un bagno un lungo disimpegno che termina con una zona adibito a sgombero, comunicante con un vano scala interno, attrezzato con una scala a chiocciola. Anche il piano terra è utilizzato quale abitazione, anche se l'altezza utile è solo pari a 2,4 m. L'ingresso avviene dal cortile, attraverso una tettoia, in un locale adibito a tinello, attiguo ad un'ampia cucina soggiorno con camino. Dal corridoio centrale, sulla sinistra rispetto all'ingresso, si ha l'accesso ad una prima camera ed al bagno. Sulla destra, oltre la cucina soggiorno vi è un ampio locale, diviso in due partizioni da un armadio disposto circa a metà del lato maggiore, a formare due ulteriori camere. Analogamente al piano primo, il disimpegno termina in zona adibita a sgombero, comunicante con un vano scala interno, attrezzato con una scala a chiocciola. La superficie calpestabile dell'immobile è pari a 223,00 m², per una superficie commerciale di 228,00 m², la superficie catastale dell'intero lotto di terreno è pari a 489,00 m². Non sono presenti vincoli condominiali.

-punto n°4: I riferimenti contenuti nell'atto di pignoramento, sono conformi ai riferimenti catastali attuali dei beni e consentono la loro univoca identificazione. L'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento è generico (via Barracca Manna s.n.c.), mentre da quanto rilevato, l'indirizzo corretto è via Antioco Casula n°1A.

-punto n°5: I dati catastali dei fabbricati sono aggiornati ed è presente la planimetria nell'archivio dell'Agenzia del Territorio. Non si rilevano, rispetto allo stato di fatto, differenze sostanziali.

-punto n°6: L'immobile ricade, secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Cagliari, nel Perimetro del Piano di Risanamento Urbanistico Barracca Manna' - PRU_BM - in zona PRUBM_RCA Risanamento e completamento urbanistico, le cui prescrizioni sono regolate dalle norme attuative del piano. Da quanto comunicato dai competenti uffici del Comune di Cagliari non è stata trovata alcuna pratica edilizia inerente l'immobile oggetto di valutazione. Il fabbricato non è urbanisticamente conforme in quanto edificato in assenza di titolo edilizio. Le ragioni del credito sono successive alla data di cessazione dell'ultima legge di condono applicabile. Alla data odierna non sono attivi strumenti normativi tali da permettere la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità. L'edificio non sarebbe comunque regolarizzabile in quanto non conforme alle vigenti norme urbanistiche. Si ritiene l'intero edificio non sanabile.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

- punto n°7: L'immobile è accatastato come entità autonoma e, data la conformazione e dimensioni, non si ritiene possibile procedere alla sua divisione in più lotti.
- punto n°8: L'immobile è pignorato per la sola quota del 50%, suddivisa tra gli esecutati in ragione del 25% cadauno. La restante parte dell'immobile è di proprietà della sig.ra _____, nata a _____, non soggetta alla procedura di esproprio.
- punto n°9: Il bene è indiviso ed integralmente occupato ed utilizzato dalla comproprietaria, _____ e dalla sua famiglia.
- punto n°10: Non sussistono le condizioni indicate dal quesito.
- punto n°11: Dalle verifiche effettuate nessuno dei vincoli indicati dal quesito è gravante sull'immobile.
- punto n°12: Letta la relazione notarile allegata al fascicolo, non vi è evidenza dei vincoli oggetto del quesito.
- punto n°13: La valutazione dei beni oggetto di perizia è stata eseguita secondo lo standard definito dalla norma UNI 11558 e Linee Guida ABI. È stato utilizzato il metodo MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) avvalendosi di dati relativi a reali recenti compravendite di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato. Rimandando per maggiori informazioni al capitolo 13 contenente il dettaglio della stima, la valutazione è stata eseguita sull'area edificabile essendo l'immobile non conforme e non sanabile. Il valore del lotto è stato stimato in 149.000,00 €, ridotti a **112.000,00 €** applicando le detrazioni per assenza di garanzia e oneri di demolizione e smaltimento. La quota di pertinenza degli esecutati _____ è pari al 50% del valore, in parti uguali, per il totale di **56.000,00** euro
- punto n°14: Da quanto avuto modo di verificare nel corso delle operazioni peritali e come confermato dal comproprietario attuale utilizzatore del bene, l'immobile oggetto non è soggetto a vincoli condominiali o fondiari.
- punto n°15: Come da indicazioni del quesito, la check list richiesta è stata inserita quale prima pagina subito dopo la copertina.

0.0 PREMESSA

Con decreto del 28 novembre 2023, il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Bianchi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.587, è stato incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Silvia Cocco di redigere, relativamente alla causa iscritta al numero 22 del Ruolo Generale delle esecuzioni civili per l'anno 2022, una Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo ai quesiti meglio evidenziati nel seguito.

0.1 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Con nota del 12 dicembre 2023 depositata telematicamente lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato giuramento, dando avvio alle operazioni peritali.

Prima di concordare una data per il sopralluogo, è stata eseguita un'analisi della documentazione disponibile agli atti e le verifiche presso il l'Agenzia del Territorio, dove sono state acquisite le visure e gli estratti di mappa disponibili per gli immobili in esame (allegato 2).

È stata presentata via PEC istanza di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari, con richiesta di copia della documentazione presente in archivio.

Contattato il delegato di I.V.G., custode del bene, è stato appurato che l'immobile oggetto di verifica non è occupato dai debitori. Lo stesso delegato ha fornito i riferimenti degli attuali residenti.

Contattata telefonicamente la sig.ra [redacted] comproprietaria per la quota di 1/2 dell'immobile, si è resa disponibile a garantire l'accesso per le verifiche peritali. Come concordato il sopralluogo presso l'immobile in Pirri è

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

stato fissato per il giorno 16 ottobre 2024 alle ore 09.30. In tale data lo scrivente si è presentato presso l'abitazione oggetto di valutazione ed ha proceduto ad un'ispezione generale dei luoghi in esame (allegato 3).

Non avendo nessun riferimento per poter contattare i debitori, come da incarico, l'informativa è stata inviata all'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, (allegato 1).

0.2 Documenti in atti

La documentazione agli atti, depositata nel fascicolo telematico del procedimento, contiene per quanto di interesse e pertinente i quesiti posti, i seguenti documenti:

Deposito del 27 gennaio 2022

- -Atto di pignoramento del 6-12-2021
- -Atto di precetto (senza data)

Deposito del 31 gennaio 2023

- -Istanza di vendita

Deposito del 21 marzo 2022

- - Certificazione notarile del 14-03-2022 Notaio Candore

0.3 Elenco immobili oggetto di verifica

Dall'esame dei documenti di causa, come da fascicolo telematico, il procedimento di esecuzione immobiliare n°22-2022 comprende l'immobile censito catasto fabbricati del Comune di Cagliari alla **Sez.B, Foglio 1, Particella 9287**, cat. A/2, vani 8,5.

Premesso quanto in precedenza ed in seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

1.0 IN MERITO AL PUNTO N° 1

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

Non essendo l'immobile occupato dai debitori, non avendo nessun riferimento per un contatto telefonico, l'informativa per il debitore è stata inviata per posta raccomandata con a/r all'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento immobiliare:

A seguito ricezione della raccomandata lo scrivente è stato contattato telefonicamente dal figlio degli esecutati, : per chiarimenti sulla comunicazione inviata.

Si riporta nell'allegato 1 la ricevuta di trasmissione raccomandata.

2.0 IN MERITO AL PUNTO N° 2

a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio; c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; d) acquisisca l'atto di provenienza ultaventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisca 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.;

2.1. Punto a): Verifica completezza documentazione

Dall'esame della documentazione disponibile nel fascicolo del procedimento, in particolare dall'atto di pignoramento trascritto il 10/03/2022, si rileva che i beni immobili oggetto di perizia, come indicato nell'incarico sono i seguenti:

- COMUNE DI CAGLIARI

Appartamento ad uso civile abitazione, alla via Barracca Manna, di 8,5 vani, al piano 2, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 9287.

La descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento non è precisa: Non è indicata la sezione catastale; l'indirizzo del bene è via Antioco Casula n°1. La particella catastale comprende sia il piano terra sia il primo piano, non è presente il secondo piano.

La documentazione pertinente al quesito in esame allegata agli atti di causa è completa, composta dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dott. Carmelo Candore.

2.2. Punto b): Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

L'immobile oggetto di procedimento è pervenuto ai debitori tramite decreto di trasferimento immobili descritto nel successivo paragrafo 2.4.

Da quanto indicato nel Certificato Notarile depositato in atti, nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento (**10 marzo 2022**), in ordine cronologico, quanto di seguito si elenca:

2.2.1 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 7 dicembre 2017 NN. 35011/5092

a Favore: **INTESA SAN PAOLO S.p.A.**

Contro:

Descrizione: Agenzia del Territorio di Cagliari: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per euro 150.000,00.

2.2.2 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascrizione del 03/04/2018 NN.9501/7181

a Favore: **INTESA SAN PAOLO S.p.A.**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

Contro:

Descrizione: Agenzia del Territorio di Cagliari: verbale di pignoramento immobili.

2.2.3 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascrizione del 10/03/2022 NN.7298/5294

a Favore: INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Contro:

Descrizione: Agenzia del Territorio di Cagliari: verbale di pignoramento immobili in regime di comunione legale dei beni con la signora

NOTA: nell'atto notarile prodotto dal creditore pignorante viene precisato che sia nella nota di trascrizione che nell'atto di pignoramento l'immobile pignorato viene erroneamente indicato di proprietà del signor sopra generalizzato, per la quota di $\frac{1}{2}$, in regime di comunione legale dei beni con la signora , sopra generalizzata, anziché di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno con la signora sopra generalizzata, in regime di comunione legale dei beni.

Da quanto indicato nella relazione Notarile in atti, sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

2.3. Punto c): Acquisizione mappe e identificazione dei beni

La documentazione in atti prodotta dal creditore procedente non comprende la mappa catastale, le indicazioni contenute nell'atto di

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

pignoramento e nella certificazione notarile, consentono l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

È stata acquisita la documentazione catastale aggiornata, nell'allegato 2 si riporta copia della documentazione completa delle visure storiche dell'immobile, dell'estratto di mappa e planimetria catastali.

2.4. Punto d): Atto di provenienza ultraventennale

Dall'esame del Certificato Notarile si evidenzia che gli immobili in esame sono pervenuti ai debitori in forza dell'atto di assegnazione del Tribunale di Cagliari di cui al precedente par. 2.2.1:

2.4.1 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Trascrizione del 08/01/1992 NN.454/418

a Favore:

Contro:

Descrizione: Decreto di trasferimento immobili del 1/7/1991, numero 1286 per la quota di ¼ cadauno in regime di comunione dei beni.

Il decreto è antecedente i vent'anni dalla trascrizione del pignoramento (10 marzo 2022). Il documento si riporta in copia nell'allegato 4 alla presente.

2.5. Punto e): Certificato stato civile

In atti non è disponibile il certificato di stato civile degli esecutati, tuttavia è evidente dalla relazione notarile il regime legale di comunione dei beni tra gli esecutati. L'atto di pignoramento immobiliare risulta notificato ad entrambi.

Da quanto indicato nei certificati richiesti all'Ufficio Anagrafe del Comune di _____ (allegato 5), i Sigg.ri _____ sono coniugati. Il matrimonio è stato contratto nel Comune di _____, nessuna annotazione è apposta al certificato di matrimonio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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.).

Oggetto di verifica è un fabbricato su due livelli, in Cagliari, frazione di Pirri via Antioco Casula n°1A.

3.1 Inquadramento territoriale

Il bene si trova nel quartiere di Barracca Manna, ubicato a nord est di Cagliari, tra l'asse mediano di scorrimento e la strada statale 554 a circa 1 km dal centro di Pirri.



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

L'immobile è una costruzione isolata con circostante lotto di terreno nella via Antonio Casula, traversa di via Barracca Manna.



Le coordinate geografiche, corrispondenti al fabbricato sono **39°15'14.07"N–9°7'14.49"E**.

L'immobile si sviluppa su due livelli e comprende il circostante terreno catastalmente definito dalla particella 9287 del foglio 1 (fotografia 1).

In tutta la documentazione in atti e catastale, l'indirizzo dell'immobile è indicato come via Barracca Manna senza numero civico, attualmente via Casula. Nel corso del sopralluogo, sulla recinzione perimetrale del lotto, è stata rilevata una targa con il numero 1A (fotografia 2).



3.2 Dati Catastali e confini

Al catasto fabbricati del Comune di Cagliari l'immobile è definito alla Sezione B, Foglio 1, Particella 9287 ed al catasto terreni, Sezione D, Foglio 1, Particella 9287 come da estratto di mappa.



Catastalmente i confini del lotto sono definiti da:

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

- verso SE: la via Antioco Casula;
- verso SW: Altra proprietà - particella 5174 del foglio 1;
- verso NW: Altra proprietà - particella 8959 del foglio 1;
- verso NE: Altra proprietà - particella 5182 del foglio 1;

L'allegato 2 contiene la visura, planimetria ed estratto di mappa aggiornati.

3.3 Descrizione

Il lotto, è costituito da un intero fabbricato su due livelli realizzato in muratura portante e solai in laterocemento ed il circostante lotto di terreno.



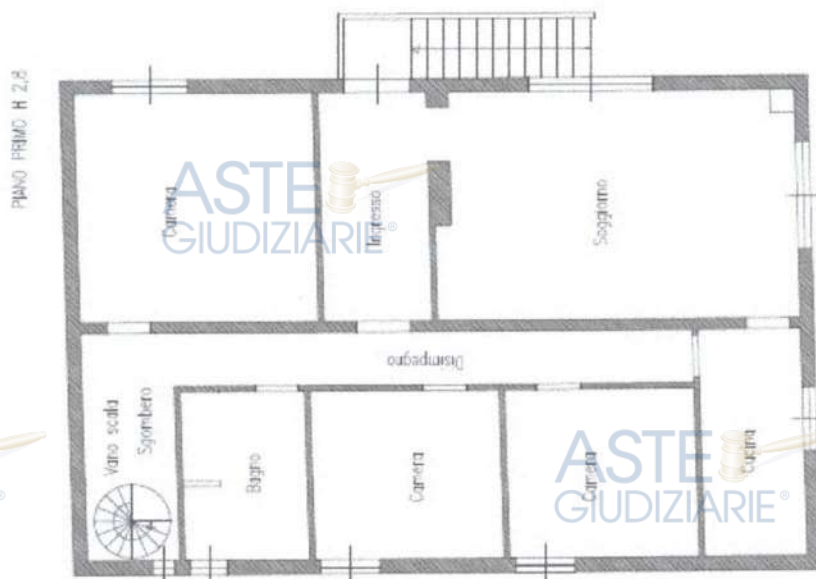
L'accesso avviene dalla pubblica via tramite un cancello pedonale, attraverso il cortile antistante e circostante l'edificio (fotografie 3, 4).

Nel corso del sopralluogo del 16 ottobre 2024 è stato eseguito il rilievo dell'edificio che si riporta nell'allegato 7, l'edificio si sviluppa su due livelli, con copertura leggera a falde in eternit e sottotetto non praticabile (fotografia 5).

L'immobile è indiviso, ma i due livelli sono indipendenti a meno di un collegamento interno con scala a chiocciola, l'accesso ad entrambi i piani avviene dal cortile prospiciente il fabbricato, il piano primo è accessibile tramite una scala esterna in muratura dal cortile comune (fotografia 6).

L'appartamento al primo piano, avente altezza interna utile costante di 2,8 m, è dotato di un ampio soggiorno con attiguo ingresso (fotografie 7, 8), una piccola cucina (fotografia 9), due camere (fotografie 10, 11), un'ampia camera matrimoniale (fotografia 12), un bagno (fotografia 13) un lungo disimpegno (fotografia 14) che termina con una zona adibito a sgombero comunicante con un vano scala interno attrezzato con una scala a chiocciola (fotografie 15, 16).

La figura seguente riporta (fuori scala) lo stato rilevato nel corso del sopralluogo.



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

Anche il piano terra è utilizzato quale abitazione anche se l'altezza utile è solo pari a 2,4 m.

L'ingresso avviene dal cortile, attraverso una tettoia (fotografia 17), in un locale adibito a tinello (fotografia 18), attiguo ad un'ampia cucina soggiorno con camino (fotografia 19).

Dal corridoio centrale (fotografia 20), sulla sinistra rispetto all'ingresso, si ha l'accesso ad una prima camera (fotografia 22) ed al bagno (fotografia 21).

Sulla destra, oltre la cucina soggiorno vi è un ampio locale, diviso in due partizioni da un armadio disposto circa a metà del lato maggiore, a formare due ulteriori camere (fotografie 23, 24).

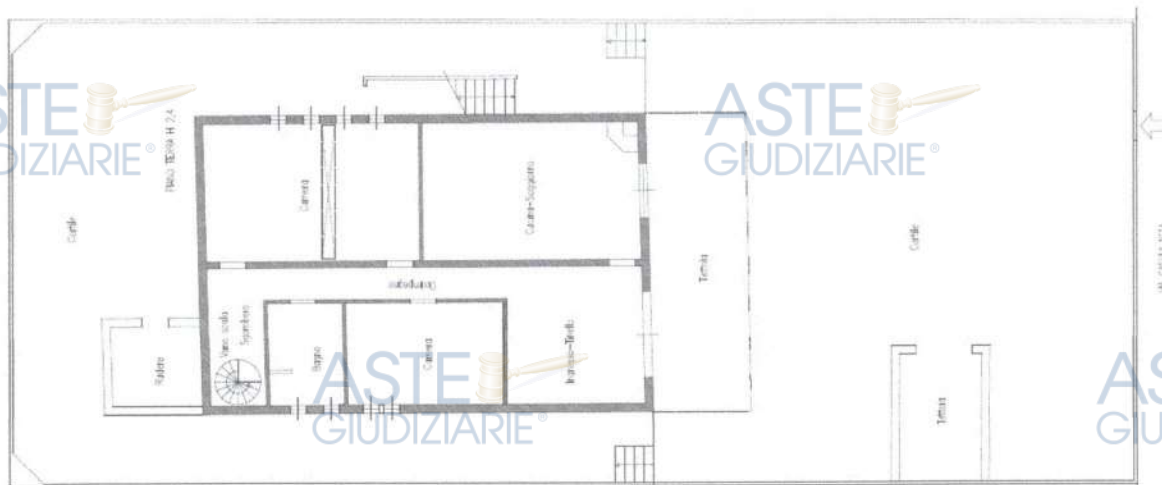
Analogamente al piano primo, il disimpegno termina in zona adibito a sgombero, comunicante con un vano scala interno attrezzato con una scala a chiocciola (fotografia 25).

La figura seguente riporta (fuori scala) lo stato rilevato nel corso del sopralluogo.



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

Il terreno di pertinenza del lotto, a pianta grossomodo rettangolare si sviluppa attorno all'edificio; la parte anteriore (fotografia 26), è pavimentata con battuto di cemento ed oltre ad alcune aiuole, presenta sul lato sinistro rispetto all'ingresso una bassa tettoia realizzata in blocchi di calcestruzzo e lamiera (fotografia 27).



Sul prospetto anteriore è stata realizzata una tettoia in acciaio con copertura in lamiera, non tamponata lateralmente (fotografie 17, 32, 33)

In corrispondenza dell'edificio, a quota superiore rispetto al cortile, lateralmente sono ricavati due passaggi pavimentati verso il cortile posteriore (fotografie 28, 29, 30).

Nella zona posteriore, oltre ad una leggera struttura in legno, è presente una bassa costruzione in blocchi in calcestruzzo in abbandono, dotata di tetto con travi in legno crollato (fotografia 31).

3.4 Finiture e stato d'uso

L'immobile è stato realizzato negli anni 80, senza evidenti interventi di manutenzione recenti, ha al piano terra componenti e finiture di qualità

economica, in precario stato di conservazione e manutenzione, al primo piano in migliore stato di conservazione, come nel seguito dettagliato.

3.4.1 Piano terra

Pavimenti

I pavimenti al piano terra sono della stessa tipologia, piastrelle in gres per tutto la superficie coperta, ma di vari formati, materiali e colori a seconda dei locali. La qualità è comunque economica e lo stato di conservazione discreto considerata l'età. (fotografie 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25).

La veranda è pavimentata con mattonelle in gres rosso, piccolo formato adatte per l'installazione all'aperto (fotografie 17, 32).

Pareti e soffitti

Tutte le pareti sono in muratura, intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione è discreto anche se sono presenti limitati fenomeni di distacco dell'intonaco dovuti ad infiltrazioni e umidità di risalita.

Il bagno è placcato ad altezza 2,0 m con piastrelle in gres posate senza pezzi speciali (fotografia 21). I solai sono generalmente integri, in discrete condizioni.

Servizio

L'unico servizio del piano è dotato di vaso, bidet, piatto doccia e piccola vasca (fotografia 21). I sanitari e la rubinetteria sono di qualità economica in sufficienti condizioni, l'impianto idraulico è esterno posato a vista.

Infissi

Gli infissi esterni nei locali prospicienti la veranda anteriore sono in alluminio anodizzato di qualità economica senza avvolgibili (fotografie 32, 33),

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

in discrete condizioni. I restanti locali sono dotati di piccoli vasistas in acciaio in condizioni carenti (fotografia 34).

Impianti ed accessori

L'edificio è dotato di impianto elettrico realizzato con vie cavi incassate nella muratura e componenti datati di qualità commerciale.

È presente una pompa di calore tipo split a servizio del solo locale cucina soggiorno, nello stesso locale è presente un camino a legna (fotografia 19), l'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldacqua elettrico, l'impianto idraulico è sottotraccia nella cucina ed a vista nel bagno.

Nessuna informazione si ha in merito della presenza delle obbligatorie dichiarazioni di conformità, gli impianti sono presumibilmente stati realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge 37/2008 e potrebbero essere oggetto di dichiarazione di rispondenza, ma ad un primo esame non sembrerebbero certificabili senza sostanziali modifiche.

3.4.2 Piano primo

Pavimenti

Al primo piano tutti i locali, con l'esclusione del bagno, sono piastrellati con mattonelle in gres della stessa tipologia con motivi decorativi. La qualità è superiore rispetto al piano terra e lo stato di conservazione è generalmente buono. (fotografie 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14).

Pareti e soffitti

Tutte le pareti sono in muratura, intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione è buono. Il bagno è placcato ad altezza 2,3 m con piastrelle di buona qualità con pezzi speciali (fotografia 21).

I solai sono generalmente integri, con limitati fenomeni di distacco dell'intonaco dovuti ad infiltrazioni.

Bagno

L'unico bagno del piano è dotato di vaso, bidet, vasca con doccia e doppio lavabo (fotografia 13). I sanitari e la rubinetteria sono di discreta qualità in buone condizioni, l'impianto idraulico è incassato.

Infissi

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di qualità economica con avvolgibili in PVC (fotografie 11, 26, 29), in discrete condizioni.

Impianti ed accessori

L'edificio è dotato di impianto elettrico realizzato con vie cavi incassate nella muratura e componenti datati di qualità commerciale.

Non sono presenti impianti fissi di climatizzazione o riscaldamento, l'impianto idraulico è sottotraccia.

Nessuna informazione si ha in merito della presenza delle obbligatorie dichiarazioni di conformità, gli impianti sono presumibilmente stati realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge 37/2008 e potrebbero essere oggetto di dichiarazione di rispondenza, ma ad un primo esame non sembrerebbero certificabili senza sostanziali modifiche.

3.4.3 Esterni

Pavimentazione

La pavimentazione delle aree esterne è in battuto di cemento, salvo le zone adibite ad aiuole e piccola zona pavimentata in gres rosso prospiciente la veranda (fotografie 26, 27, 28, 29, 30) in carenti condizioni.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

Pareti e solai

Prospetti esterni intonacati non tinteggiati, in carenti condizioni (fotografie 1, 6, 26, 28, 29, 30).

I solai del tipo misto travetti e pignatte con massetto in cls sovrastante, copertura solaio ultimo piano realizzata a falde con struttura leggera in acciaio, tamponata con laterizi non intonacati e sovrastanti lastre in eternit (fotografie 5, 6, 26, 29, 30).

3.5 Superfici

Si riporta nelle seguenti tabelle il riepilogo delle superfici calpestabili e commerciali dell'immobile, come valutabili dai documenti catastali, integrati dal rilievo eseguito nel corso del sopralluogo del 16 ottobre 2024:

Superfici calpestabili CAGLIARI Sez.B Fg 1 Pt. 9287				
Piano Terra (*)			Piano Primo (**)	
Ingresso-Tinello	18,10	m ²	Camera Matrimoniale	19,00 m ²
Camera	15,40	m ²	Ingresso	8,90 m ²
Bagno	7,30	m ²	Soggiorno	28,10 m ²
Camera Matrimoniale	28,20	m ²	Cucina	8,30 m ²
Cucina Soggiorno	27,90	m ²	Camera	11,20 m ²
Disimpegno	9,30	m ²	Camera	11,20 m ²
Vano scala-Sgombero	5,60	m ²	Bagno	7,30 m ²
-			Disimpegno	11,60 m ²
-			Vano scala-Sgombero	5,60 m ²
Subtotale piano primo	111,80	m ²	Subtotale piano primo	111,20 m ²
Totale Superficie calpestabile			223,00 m ²	

(*) Altezza utile interna 2,4 m

(**) Altezza utile interna 2,8 m

La superficie commerciale è stata calcolata come da seguente tabella. Si precisa che il dato della superficie commerciale è puramente indicativo e non è stato utilizzato per la stima immobiliare, effettuata con differente metodologia come descritto nel seguito.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

Lotto	UNICO	Superficie	Coeff.	Superficie
CAGLIARI Sez.B Fg 1 Pt. 9287	NCEU	Lorda	Mercantile	Commerciale
Superficie lorda piano terra		128,40 m ²	60%	77,04 m ²
Superficie lorda piano primo		128,40 m ²	100%	128,40 m ²
Superfici accessorie				
Tettoia 1		28,00 m ²		- m ²
Tettoia 2		12,60 m ²		- m ²
Rudere		9,00 m ²		- m ²
Scala esterna		5,60 m ²		- m ²
Subtotale superfici accessorie		55,20 m ²		
Fino a 25 m ²		25,00 m ²	35%	8,75 m ²
Oltre i 25 m ²		30,20 m ²	10%	3,02 m ²
Giardino-cortile				
Sup. Catastale		489,00 m ²		-
Aree fabbricati		-55,20 m ²		-
Subtotale Cortile		433,80 m ²		-
Fino a 25 m ²		25,00 m ²	10%	2,50 m ²
Oltre i 25 m ²		408,80 m ²	2%	8,18 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE			A	228,00 m ²
Superficie calpestabile (solo appartamento)			B	223,00 m ²

3.6 Parti comuni condominiali

Da quanto comunicato dagli attuali occupanti l'immobile nel corso del sopralluogo, così come ricavabile dalla documentazione in atti, non vi è alcun vincolo condominiale attivo.

4.0 IN MERITO AL PUNTO N° 4

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

L'atto di pignoramento disponibile nel fascicolo del procedimento, definisce i beni come riportato nel precedente paragrafo **2.1 a)** a cui si rimanda per maggiori dettagli.

L'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento, ed in tutta la documentazione catastale è generico (via Barracca Manna s.n.c.), nel corso del sopralluogo, è stata rilevata una targa con il numero 1A della 'via Antioco Casula' (fotografia 2).

I dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali e consentono l'univoca identificazione dei beni.

5.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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.

Il fabbricato oggetto di pignoramento è catastalmente definito, nell'archivio dell'Agenzia del Territorio è disponibile la planimetria catastale (allegato 2).

Dal confronto tra lo stato di fatto accertato nel corso del sopralluogo e quanto definito dalla planimetria catastale, non si rilevano differenze sostanziali, il documento catastale è aggiornato.

Si riporta comunque nell'allegato 7 la planimetria rilevata nel corso dei sopralluoghi in scala compatibile con gli standard catastali.

6.0 IN MERITO AL PUNTO N° 6

Il punto n°6 dei quesiti peritali comprende le richieste che verranno separatamente evidenziate nel seguito:

6.1 Strumento Urbanistico

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile ricade, secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Cagliari, nel Perimetro del Piano di Risanamento Urbanistico Barracca Manna' - PRU BM – in zona PRUBM RCA Risanamento e completamento urbanistico, come da estratto in figura:



Come definito dagli artt. 38, 50, 51 PUC Cagliari:

Art. 38 - GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Come da Variante pubblicata nel BURAS il 21/08/2010

GENERALITÀ

I Quadri Normativi definiscono le norme specifiche da applicarsi per gli interventi negli ambiti di trasformazione in generale e, in particolare, negli ambiti di intervento coordinato per i quali sono necessari strumenti attuativi complessi.

La normativa è definita con riferimento al quadro dei progetti guida contenuto nelle tavole E 1.1 ed E 1.2 del PUC.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

Costituiscono le unità minime di pianificazione per l'aggiornamento e la revisione del PUC: non sono infatti consentite varianti al Piano se non estese all'intero Quadro Normativo.

Le norme si applicano ai contesti di seguito elencati, individuati e perimetrati nella cartografia di piano (strumentazione attuativa e programmata) alla scala 1/4000:

Q.N. 9 BARRACCA MANNA (P.R.U.)

Per ciascun Quadro Normativo sono individuate:

- ...nella cartografia di Piano in scala 1/4000 (con perimetro a tratto e numero d'ordine), le unità cartografiche alle quali si applicano le normative di dettaglio specificate nei successivi articoli;
- ...nella cartografia di Piano in scala 1/2000, la zonizzazione e la localizzazione preferenziale della volumetria negli ambiti di intervento coordinato IC.

Nell'ambito delle singole unità cartografiche, la sigla SC identifica la superficie complessiva di intervento, la sigla SUR la superficie urbanizzabile (superficie fondiaria, viabilità ed aree per standard).

REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati alla predisposizione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata per i quali è necessario richiedere il parere preventivo di cui all'art. 6.

Salvo disposizioni diverse contenute all'interno dei singoli Quadri Normativi, la pianificazione attuativa deve riferirsi almeno all'intera superficie della sottozona interessata.

Fino alla approvazione degli strumenti di attuazione sono vietati interventi di nuova edificazione, con esclusivo mantenimento delle attività in atto in quanto compatibili.

Art. 50 - SISTEMA TERRITORIALE: PIRRI, BARRACCA MANNA, ASSE MEDIANO GENERALITÀ

Il sistema territoriale di Pirri è riconosciuto quale area strategica dell'intero sistema metropolitano, non solo per la sua centralità, quanto per le potenzialità che gli derivano dalla contiguità con Monserrato e dalle nuove funzioni connesse soprattutto all'Università e al Parco di Terramaini.

Il PUC individua i seguenti ambiti, interessati da distinti quadri normativi:

- QN9 – Barracca Manna;

OBIETTIVI STRATEGICI

Oltre al tema specifico della riqualificazione dell'insediamento storico (Piano Quadro) e dell'insediamento di Barracca Manna (Piano di Risanamento Urbanistico), il PUC individua i seguenti ambiti di trasformazione:

- le aree di snodo tra Pirri e Monserrato (settore Nord-Est);
- le aree di margine, attestate sulle percorrenze esterne (viali cornice) e lungo l'asse mediano (il fronte occidentale);
- il parco lineare dell'asse mediano.

Art. 51 - QN9 BARRACCA MANNA

L'ambito di Barracca Manna, normativamente definito dal vigente Piano di Risanamento, viene considerato come areale di trasformazione e trattato in analogia con i Quadri normativi così da ricondurlo all'interno delle modalità gestionali del nuovo Piano Urbanistico. Pertanto si riconfermano le prescrizioni del Piano di risanamento urbanistico vigente con la precisazione che per le zone RIV (direzionalità vincolate) e per le zone I (Direzionali, Commerciali, Residence e attrezzature private nel verde), fatte salve le cubature complessive assegnate che non possono essere incrementate, sono applicabili le procedure generali stabilite per gli ambiti di intervento coordinato. In particolare, a seguito delle verifiche di fattibilità economica sviluppate secondo le modalità indicate, possono essere ridefinite le ripartizioni tra le destinazioni d'uso con l'integrazione residenziale;

Le specifiche Norme Tecniche di Attuazione sono riportate nell'Allegato A.

Nell' allegato 9 si riportano le Norme Tecniche di Attuazione citate dall'art.51 che, in particolare per le Zone RC di risanamento e completamento residenziale, prescrivono:

Piano di Risanamento Urbanistico Barracca Manna (Cagliari)

PRU-BM

Art. 1 - VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano di risanamento urbanistico si estende al territorio individuato in cartografia delle zone denominate Barracca Manna, S'Arriu, Is Argiolas, Is Campus, Is Corrias, Su Mulinu.

Il P.R.U., ai sensi dell'art.29 della L. n.47 del 28/2/1985 e dell'art.32 e seguenti della L.R. n.23 dell'11/10/1985, ha contenuto, valore ed efficacia di piano attuativo.

Le destinazioni d'uso, la viabilità e le norme del P.R.U costituiscono variante del P.R.G., ove in contrasto, o attuazione dello stesso.

Per quanto non espressamente specificato dalle presenti norme valgono quelle di attuazione della 1a Variante Generale del P.R.G. e del R.E. con tutte le integrazioni e modificazioni.

Art. 2 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO OGGETTO DI PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO

Il P.R.U classifica il territorio oggetto di risanamento urbanistico nelle seguenti zone:

zona Rc : risanamento e completamento residenziale

...

Art. 6 - ALTEZZE, VOLUMI DISTANZE

Per il computo delle altezze e dei volumi e delle distanze si richiama il disposto degli artt. 9, 10, 11 delle Norme di attuazione della 1ª Variante Generale al P.R.G e quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Per quanto concerne il computo dei volumi è consentito detrarre quello corrispondente ad una sopraelevazione del fabbricato non superiore a cm.30, qualora venga dimostrato attraverso gli elaborati di progetto che la sopraelevazione è necessaria per consentire un migliore isolamento del piano fuori terra. Tale detrazione non si applica nei casi in cui l'edificio presenti seminterrati.

La distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto, salvo diversa regolamentazione per le diverse zone, è di m. 5,00.

I loggiati e i porticati dovranno avere un distacco minimo di metri tre per le aree Rcb1 inferiori ai 500 metri quadri e cinque rispettivamente per le aree Rcb1 superiori ai 500 metri quadri e per le rimanenti zone urbanistiche.

Per i volumi in sanatoria la relativa concessione può essere rilasciata in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo, valutando per i singoli casi la rispondenza alle indicazioni del P.R.U in riferimento alla non sussistenza di fattori di pericolosità per la circolazione stradale, di insalubrità degli edifici o di servitù sui lotti adiacenti.

...

Art. 9 - ZONE Rc : RISANAMENTO E COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Il P.R.U definisce, attraverso la maglia viaria rappresentata in cartografia, le zone di intervento Rc e le suddivide in 2 sottozone:

- Rca risanamento residenziale
- Rcb completamento residenziale

9.1 - Rca risanamento residenziale

Trattasi di lotti già edificati di cui all'art.7 a cui si applicano le seguenti disposizioni:

- a) il rapporto tra volume da condonare e lotto di pertinenza viene assunto come indice fondiario di riferimento non modificabile nell'attuazione del P.R.U; qualora tale indice sia inferiore a 1 mc/mq è consentito un incremento volumetrico sino a raggiungere complessivamente la densità di 1 mc/mq sull'intero lotto;
- b) sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi definiti ai punti a), b), c), d), dell'art. 5 delle Norme di attuazione della 1a Variante Generale del P.R.G.; quando gli interventi riguardano ricostruzioni anche parziali di volumi in conseguenza di demolizioni, essi devono rispondere alle prescrizioni relative alle

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

nuove costruzioni nei lotti ineditati della zona Rcb di cui all'articolo successivo, e devono garantire una soluzione architettonica compiuta;
c) le opere di completamento e adeguamento statico eventualmente necessarie, da eseguirsi dopo il rilascio della concessione in sanatoria, devono rispondere alle disposizioni di legge specifiche e a quelle sul condono e devono garantire anch'esse una soluzione architettonica compiuta;
d) l'uso diverso da quello residenziale è consentito così come definito ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) dall'art. 2 delle Norme di attuazione della 1a Variante Generale del P.R.G., e secondo le modalità prescritte dalla stessa norma.
e) Negli edifici da demolire in quanto ricadenti in aree destinate alla realizzazione di opere di pubblica utilità, è vietato qualunque intervento edilizio che vada oltre la manutenzione.
...

6.2 Documentazione disponibile

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

Al fine di verificare la situazione urbanistica dell'immobile, è stata presentata domanda di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cagliari, attraverso il portale web dedicato, in data 8 luglio 2024.

È stata inoltre inviata via PEC un'ulteriore richiesta in data 16 luglio 2024 al servizio SUAPE.

In entrambi i casi, lo scrivente ha richiesto copia delle pratiche edilizie in archivio, relative all'immobile di cui ai rif. catastali seguenti: Cagliari sez. B Foglio 1, Part. 9287 – via Antioco Casula 1°. Possibili intestatari pratica:

1991) indirizzo catastale via Barracca Manna s.n.c.

Accettate entrambe le istanze, il Comune ha risposto (allegato 8):

Il Servizio SUAPE, con PEC in data 6 agosto 2024, comunicando che 'non è stata rintracciata alcuna pratica rispondente ai suddetti elementi presentata agli uffici Suape'.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

-Il Servizio Edilizia Privata, con PEC in data 10 ottobre 2024, comunicando che 'In riscontro all'istanza di accesso agli atti da Lei presentata e indicata in oggetto, per l'immobile sito in Via Casula 1a – censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione B, Foglio 1 Particella 9287, si comunica che sulla base dei dati da Lei forniti, e da una nostra dettagliata ricerca, nell'archivio cartaceo ed informatico dell'intestato Servizio non è stata trovata alcuna pratica edilizia'.

Sentiti telefonicamente i tecnici referenti delle pratiche, è stato confermato che nessuna documentazione ufficiale inerente l'immobile oggetto di verifica è presente negli archivi Comunali, pratiche di condono comprese.

Nel corso del sopralluogo del 16 ottobre 2024, il sig.

(attuale proprietaria della quota di $\frac{1}{2}$) e
(già proprietario della quota di $\frac{1}{2}$ ceduta ai debitori), ha confermato che: l'immobile è stato realizzato negli anni 80, in assenza di titolo edilizio e, per quanto di sua conoscenza, nessuna pratica di condono è stata presentata dai genitori per l'immobile in questione.

Poiché l'immobile è pervenuto agli esecutati per decreto di trasferimento del Tribunale di Cagliari, lo scrivente, tramite acquisizione di copia del documento (allegato 4), ha potuto verificare che, il bene oggetto di verifica è stato oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare n°R.E. 225/84.

È stata reperita, tramite la cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, copia della CTU a firma ing. del giugno 1986.

Nella relazione il collega, a seguito indagini presso il Comune di Cagliari, valutava la situazione urbanistica dell'immobile come da estratto seguente: '//

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

fabbricato in esame è ubicato alla periferia di Pirri in località 'Barracca Manna; in tale zona, sebbene classificata agricola ("E") dagli attuali strumenti urbanistici, è sorto un vero e proprio quartiere "spontaneo" costituito da costruzioni realizzate abusivamente, senza il rilascio della prescritta concessione edilizia. Il periodo di costruzione del fabbricato in oggetto è confermato dalla ordinanza di sospensione dei lavori emessa dal Sindaco di Cagliari in data 1/10/1980... si precisa che l'immobile è stato realizzato successivamente all'entrata in vigore della legge n°765 del 6/8/67 senza il rilascio di regolare concessione edilizia'.

In risposta al quesito, sulla base di quanto comunicato dai competenti uffici del Comune di Cagliari, l'immobile oggetto di valutazione non è stato edificato nel rispetto delle autorizzazioni o concessioni amministrative e non è dotato di dichiarazione di agibilità.

6.3 Verifica di conformità

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati 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'art. 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

L'immobile oggetto di verifica è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico – edilizia. Le opere realizzate abusivamente possono essere assimilate alla tipologia 1 Legge 47/85: *'Opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici'*.

L'intero edificio è quindi abusivo, da quanto comunicato dai competenti uffici del Comune di Cagliari, nessuna pratica edilizia, sanatoria compresa, è stata presentata e, di conseguenza, nessuna oblazione versata.

Le ragioni del credito, come da decreto ingiuntivo di cui all'ipoteca giudiziale descritta nel precedente paragrafo 2.2.1, sono del 2017, successive alla data di cessazione dell'ultima legge di condono applicabile (da ultimo previsto dalla L. n. 326/2003 per le opere eseguite entro il 31 marzo 2003).

Alla data odierna non sono attivi strumenti normativi tali da permettere la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità, in quanto il Decreto Legge 24 maggio 2024, n. 69, non è stato ancora recepito nella Regione Sardegna, avente competenza legislativa primaria in materia di edilizia e urbanistica.

In ogni caso, anche qualora il suddetto decreto fosse applicabile, verrebbe richiesta la verifica di doppia conformità: sia ai requisiti vigenti all'epoca di edificazione, sia attuali.

Lo stato dell'edificio non è conforme alle norme vigenti in quanto sia la distanza minima dai lotti adiacenti, sia la volumetria realizzata non rientrano nei limiti imposti. Considerata la conformazione e stato manutentivo dell'immobile, la presenza di copertura contenente amianto, sarebbe comunque antieconomica una sanatoria in ipotesi di futuro recepimento della

Legge 69/24, considerate le opere di demolizione ed adeguamento necessarie.

6.4 Conclusioni

Come analizzato nei precedenti paragrafi l'immobile ricade, secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale, nel Perimetro del Piano di Risanamento Urbanistico Barracca Manna' - PRU_BM – in zona PRUBM_RCA Risanamento e completamento urbanistico.

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Cagliari, non è presente nessuna pratica edilizia inerente l'immobile.

L'intero edificio è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e non è stata presentata alcuna domanda di condono.

Le ragioni del credito sono successive alla data di cessazione dell'ultima legge di condono applicabile.

Alla data odierna non sono attivi strumenti normativi tali da permettere la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità, non sanabili in quanto difformi dalle attuali normative vigenti.

Da quanto verificato nel corso delle operazioni peritali, vista l'assenza di titoli edilizi, come comunicato dai competenti uffici del Comune di Cagliari, l'edificio non è sanabile, pertanto nel seguito il bene verrà valutato per la sola area edificabile detratti i costi di demolizione.

7.0 IN MERITO AL PUNTO N° 7

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla 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.

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è accatastato come entità autonoma e, data la conformazione e dimensioni, non si ritiene possibile procedere alla sua divisione in più lotti.

8.0 IN MERITO AL PUNTO N° 8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078.

Esaminati l'atto di pignoramento e la relazione notarile è evidente che l'immobile oggetto di valutazione è pignorato per la sola quota del 50% suddivisa tra gli esecutati in ragione del 25% cadauno.

La restante parte dell'immobile è di proprietà della sig.ra

non

soggetta alla procedura di esproprio.

Come analizzato nel precedente capitolo, l'immobile non è urbanisticamente conforme e non sanabile, pertanto non si ritiene possibile procedere ad una divisione per lotti.

Per i suddetti motivi nel seguito si procederà alla valutazione dell'intero con indicazione delle quote spettanti.

9.0 IN MERITO AL PUNTO N° 9

Accerti se l'immobile 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).

Come evidente nel corso del sopralluogo del 16 ottobre 2024, il bene oggetto di perizia è indiviso ed integralmente occupato ed utilizzato dalla comproprietaria, sig.ra _____ dalla sua famiglia.

Da quanto potuto verificare nel corso delle operazioni peritali il bene non è mai stato nel possesso degli attuali esecutati e nessun atto o accordo è stato stipulato tra i proprietari.

10.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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 sussistono le condizioni indicate dal quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

11.0 IN MERITO AL PUNTO N° 11

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

Per quanto a conoscenza dello scrivente, letti gli atti, sentita la proprietà, letto il certificato notarile prodotto dal creditore procedente, nessun vincolo, tra quelli indicati nel quesito, è gravante sull'edificio.

Ad integrazione del quesito, sono state eseguite ulteriori verifiche consultando il sito della Regione Sardegna all'indirizzo <http://www.sardegnaegeoportale.it> ed il sito Urbismap.com.

Sulla base dei dati riportati nei siti suddetti, è possibile affermare che sulle aree oggetto di verifica non ricadono vincoli che possano compromettere la vendita dell'immobile.

12.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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.

Letta la relazione notarile allegata al fascicolo, l'atto di trasferimento del Tribunale di Cagliari, non vi è evidenza dei vincoli oggetto del quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

13.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La stima immobiliare seguente è stata eseguita secondo lo standard definito dalla norma UNI 11558 e Linee Guida ABI.

In particolare, esaminate le caratteristiche dell'immobile, tenuto conto della disponibilità di recenti dati di compravendite di immobili simili e nella stessa zona, è stata utilizzata la tipologia di stima ritenuta più adatta, il 'Market Comparison Approach'.

13.1 MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

È stato applicato il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto ritenuto il metodo più corretto, probante e documentato per valutare un immobile del tipo di quello in esame.

Ciò è stato possibile visto il mercato immobiliare attivo e dinamico in Cagliari, frazione di Pirri, potendo di conseguenza, avvalersi di dati relativi a reali recenti compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato, prevede che la differenza di valore che esiste tra gli immobili, sia determinata valutando le singole caratteristiche numericamente quantificabili, che distinguono i beni e che inducono quindi una variazione nel valore

complessivo, partendo dall'ipotesi che immobili con uguali quantità e tipologie delle singole caratteristiche generino prezzi equivalenti.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

Il metodo applicato fornisce il valore più probabile dell'immobile in esame (Soggetto o **Subject**), mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto (**Comparabili**).

Per ogni comparabile e per ogni singola caratteristica quantificabile numericamente, è stato realizzato un 'aggiustamento' pari al prodotto della differenza, tra immobile di confronto e comparabile, della quantità della singola caratteristica poi moltiplicata per il suo prezzo marginale, in modo da poter direttamente confrontare, a parità di caratteristiche l'immobile oggetto di stima con gli immobili di riferimento.

13.2 Ricerca dei Comparabili

Nel precedente capitolo 6 è stata analizzata la situazione urbanistica dell'immobile, risultato non conforme e non sanabile con gli strumenti vigenti, pertanto il valore di mercato del fabbricato nella situazione attuale è nullo.

La stima seguente verrà pertanto eseguita sulla sola area catastale, dotata di potenziale valore, vista la capacità edificatoria stimata, come da norme attuative del Piano di Risanamento Urbanistico Barracca Manna (PRUBM) che, per la zona Risanamento e completamento urbanistico (RCA), prevede un indice di edificabilità pari a $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$, come analizzato nel precedente capitolo 6.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

È stato analizzato il mercato immobiliare in zona Cagliari-Pirri, con particolare attenzione al quartiere di Barracca Manna, al fine di ricercare reali compravendite di immobili simili a quello oggetto di valutazione, ossia terreni per le suddette ragioni.

È stato quindi esaminato il foglio 1 della sezione di Pirri Comune di Cagliari, relativamente ai terreni qualità seminativo, seminativo arborato e seminativo irriguo.

A fronte di uno stock immobiliare di 1089+109 immobili, sono stati individuati 180 potenziali.

COMUNE/CATASTO

Comune

CAGLIARI (CA)

Catasto

Terreni

PERIODO DA ANALIZZARE

Modifica

Dal

29/10/2024

Al

29/04/2022

Totale

30 mesi (circa)

FOGLI ANALIZZATI / CATEGORIE ANALIZZATE

+ Aggiungi Foglio

Foglio Sc.D Fg.1

Stock immobiliare (*)

1089

109

0

Altri god. disponibili (*)

1089

109

0

Ricerca potenziali compravendite

dal 29/10/2024 al 29/04/2022

Potenziali recuperati 180 di 292

142 potenziali di altre categorie

Potenziali (*)

Verificati (*)

Compravendite

SEMINATIVO

SEMIN ARBOR

SEMIN IRRIG

1089

109

0

180

0

0

4

2

0

Analizzati i risultati, sono stati acquisiti tre atti di reali compravendite indicate quali Comparabile 1, Comparabile 2, Comparabile 3, nella figura seguente.

I tre atti ritenuti validi, si riferiscono alla compravendita di lotti di terreno edificabile tutti sul foglio 1, a meno di 1.000 m di distanza dal 'subject' (in giallo in figura).



Gli atti di compravendita (in copia nell'allegato 10) sono stati esaminati al fine di estrarre le caratteristiche di confronto con l'immobile da valutare, redigendo una tabella dei dati, che ordina le caratteristiche dei singoli comparabili individuati e li allinea con quelli dell'immobile in esame.

13.3 Analisi dei prezzi marginali

Per poter effettuare un confronto congruo, è stata eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche relativi a:

Data dell'atto - Il prezzo marginale della caratteristica 'data' è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Dall'esame dei dati di mercato degli ultimi quattro anni per la zona di Cagliari è evidente una fluttuazione del prezzo medio di vendita, nelle valutazioni è stato utilizzato un indice pari a **2%** annuo.

Superficie-Volume edificabile - Il prezzo marginale della caratteristica 'volume edificabile' è stimato pari al prezzo minimo dei prezzi medi

moltiplicato il rapporto di posizione (rapporto valore minimo/valore massimo).

Conformazione e posizione del lotto - Il prezzo marginale della caratteristica è stato stimato pari al 10% del valore per ogni grado di qualità di differenza.

13.4 Valutazione immobile oggetto di perizia

Come meglio analizzato nel precedente capitolo 6, l'immobile oggetto di verifica è urbanisticamente non conforme, nel seguito la stima verrà eseguita per la sola area edificabile, valutata in prima approssimazione come da norme attuative in ragione di una potenzialità edificatoria di 1 m³ a m² del lotto.

LOTTO UNICO : TERRENO IN CAGLIARI NCT SEZ. D F.1 PART. 9287						
Tabella Dati Market Comparison Approach						
Prezzo di mercato e caratteristica		COMPARABILI			SUBJ.	
		C1	C2	C3		Informazione mercantile
P	Prezzo (€)	340.000	195.000	150.000		Valori da reali compravendite
1	Data (mesi)	34	32	22	0	Tasso annuo (da analisi mercato)
2	Superficie lotto (m ²)	827,00	395,00	630,00	489,00	Indice mercantile:
3	Conformazione e posizione (0/1/2)	2	2	1	0	Indice % per grado qualità
						2,00%
						1,00
						10,00%

Nell'allegato 11 si riporta il confronto e riepilogo dei dati immobiliari dei tre comparabili.

Ricavati i prezzi marginali è stata impostata la tabella di valutazione del MCA dove per ogni singolo comparabile e per ogni singola caratteristica è stato calcolato, rispetto al subject, un aggiustamento al prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata.

LOTTO UNICO : TERRENO IN CAGLIARI NCT SEZ. D F.1 PART. 9287

Prezzo e caratteristica		Comparabile 1	Comparabile 3	Comparabile 4
P	Prezzo	€ 340.000,00	€ 195.000,00	€ 150.000,00
1	Data	-€ 19.266,67	-€ 8.000,00	-€ 5.500,00
2	Superficie lotto	-€ 72.428,57	€ 20.142,86	-€ 30.214,29
3	Conformazione e fronte strada	-€ 68.000,00	-€ 39.000,00	-€ 15.000,00
Prezzo corretto		€ 180.304,76	€ 168.142,86	€ 99.285,71
VALORE DI MERCATO IMMOBILE (media valori comparabili)				€ 149.244,44
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO				€ 149.000,00

Nell'allegato 11 è riportato il dettaglio di tali valutazioni.

Il valore di mercato più probabile del lotto, stimato con le tecniche del Market Comparison Approach mediante confronto con i comparabili i cui atti sono in copia nell'allegato 10 è stato calcolato pari a **149.000,00** euro, (**centoquarantanovemila/00** euro).

Il valore di mercato è pari alla media della stima risultante dei comparabili rapportati alle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Ottenuto con il metodo MCA la stima del valore più probabile dell'immobile, è stata impostata la tabella di riepilogo nella quale sono stati introdotti coefficienti correttivi per tener conto di aspetti non valutabili per comparazione diretta ma legati al singolo immobile, applicando le **detrazioni per vendita senza garanzia (-5,0%)** ed oneri per demolizioni e smaltimento **compresa copertura in eternit**.

Pertanto, **il valore stimato del lotto**, applicati i coefficienti correttivi per caratteristiche intrinseche è pari a **112.000,00** euro (**centododicimila/00** euro), come analizzato nel seguente riepilogo estratto dalle **tabelle di valutazione riportate nell'allegato 11**, cui si rimanda per maggiori dettagli.

Lotto	UNICO	Superficie	Coeff.	Superficie
CAGLIARI Sez.B Fg 1 Pt. 9287	NCEU	Lorda	Mercantile	Commerciale
Superficie lorda piano terra		128,40 m ²	60%	77,04 m ²
Superficie lorda piano primo		128,40 m ²	100%	128,40 m ²
Superfici accessorie				
Tettoia 1		28,00 m ²		- m ²
Tettoia 2		12,60 m ²		- m ²
Rudere		9,00 m ²		- m ²
Scala esterna		5,60 m ²		- m ²
Subtotale superfici accessorie		55,20 m ²		
Fino a 25 m ²		25,00 m ²	35%	8,75 m ²
Oltre i 25 m ²		30,20 m ²	10%	3,02 m ²
Giardino-cortile				
Sup. Catastale - Area edificabile		489,00 m ²		-
Aree fabbricati		-55,20 m ²		-
Subtotale Cortile		433,80 m ²		-
Fino a 25 m ²		25,00 m ²	10%	2,50 m ²
Oltre i 25 m ²		408,80 m ²	2%	8,18 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE				
Superficie calpestabile (solo appartamento)				
	A			228,00 m ²
	B			223,00 m ²
VALORE BASE SPECIFICO (solo terreno)	C			304,70 €/m ²
VALORE BASE IMMOBILE v. tabella comparabili	D			149.000,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5%		7.450,00 €
Costi di demolizione fabbricato	F	corpo		27.000,00 €
Costi per smaltimento eternit	G	corpo		3.000,00 €
Altri oneri (-)	H	corpo		- €
Subtotale	[D-E-F-G-H]			111.550,00 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]				112.000,00 €

La quota di pertinenza degli esecutati

è pari al 50% del valore, in parti uguali, per il totale di 56.000,00 euro

(cinquantaseimila/00 euro).

La restante parte di 56.000,00 euro è pertinenza della comproprietaria

sig.ra

non soggetta alla procedura esecutiva.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

14.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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.

Da quanto avuto modo di verificare nel corso delle operazioni peritali e come confermato dal comproprietario attuale utilizzatore del bene, l'immobile non è soggetti a vincoli condominiali o fondiari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

15.0 IN MERITO AL PUNTO N° 15

Predisponga, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Come da indicazioni del quesito, la check list richiesta è stata inserita quale prima pagina subito dopo la copertina ed allegata alla presente (allegato 12).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 4 novembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. ANDREA BIANCHI

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA GAGLIARI
N. 2587 D. Ing. ANDREA BIANCHI

NOTA: Come da incarico, copia della relazione è stata inviata in data 4 novembre 2024 via PEC INTESA SAN PAOLO S.P.A. ed via mail ordinaria al richiedendo alle parti di inviare eventuali note di osservazione alla presente. Lo scrivente si impegna ad integrare la presente qualora venissero ricevute osservazioni da parte dei legali.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°22-22

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Consegna informativa per il debitore

Allegato 2: Documentazione catastale

Allegato 3: Verbale sopralluogo

Allegato 4: Decreto trasferimento immobili

Allegato 5: Certificato stato famiglia e matrimonio

Allegato 6: Documentazione fotografica

Allegato 7: Tavole di rilievo

Allegato 8: Accesso agli atti Comune di Cagliari

Allegato 9: Estratto PUC Comune di Cagliari-Pirri Barracca Manna

Allegato 10: Esito ricerche comparabili

Allegato 11: Tabelle stima immobiliare

Allegato 12: Check List