

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Esecuzione immobiliare n. 84/2024
Consulenza tecnica d'ufficio

RELAZIONE

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

ING. DANIELA MEREU

Via Rockefeller 26 - 09126 Cagliari
d.mereu@diatono.it



Sommario

1	Premessa	2
2	Check-list - Riepilogo dei dati essenziali della procedura	4
3	Risposte ai quesiti.....	4
3.1	Quesito 1 - Invio informativa per il debitore	4
3.2	Quesito 2 - Verifiche e acquisizione di documenti	5
3.2.1	Verifica documentazione art. 567 c. 2 c.p.c.	5
3.2.2	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	5
3.2.3	Visure e planimetrie catastali, certificato di destinazione urbanistica	6
3.2.4	Atti di provenienza ultraventennale e continuità nelle trascrizioni.....	6
3.2.5	Stato civile.....	6
3.3	Quesito 3 - Descrizione degli immobili pignorati.....	7
3.4	Quesito 4 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento.....	11
3.5	Quesito 5 - Aggiornamenti catastali.....	11
3.6	Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico-edilizia	12
3.6.1	Regolarità edilizia.....	12
3.7	Quesito 7 - Formazione di lotti	14
3.8	Quesito 8 - Pignoramento pro quota.....	14
3.9	Quesito 9 - Stato degli immobili (possesso del bene).....	14
3.10	Quesito 10 - Caso di separazione o divorzio degli esecutati.....	14
3.11	Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato.....	14
3.12	Quesito 12 - Censi, livelli o usi civici.....	14
3.13	Quesito 13 - Valore degli immobili pignorati	14
3.14	Quesito 14 - Informazioni su spese fisse, straordinarie, condominiali.....	16
3.15	Quesito 15 - Check list	16
4	Conclusioni	17
5	Allegati.....	17



1 Premessa

La sottoscritta ing. Daniela Mereu, con studio in Cagliari, via Rockefeller n. 26, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 3910, email d.mereu@diatono.it, pec daniela.mereu@ingpec.eu, in data 19/06/2024 è stata nominata perito estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al R.E. n. 84/2024, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]. La S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2)
 - a) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
 - b) *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*
 - c) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
 - d) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
 - e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*
- 3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) *proceda – prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*
- 6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per*

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

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) verifichi se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

2 Check-list - Riepilogo dei dati essenziali della procedura

TRIBUNALE DI CAGLIARI	RE 84/2024
Creditore Procedente	
Debitori	
Titolo	Mutuo Fondiario
Importo	€ 440.000,00
<i>Pignoramento</i>	
Trascriz. – RG	13299
Trascriz. – RP	10443
Trascriz. – Data	26/04/2024
Data di notifica	-
<i>Iscrizione a ruolo - Doc. depositata</i>	
Nota iscriz. (data deposito)	10/04/2024
Titolo esecutivo (data deposito)	-
Precetto (data deposito)	-
Atto di pignoramento (data deposito)	05/04/2024
Nota di trascrizione (data deposito)	26/04/2024
Attestazione conformità (data deposito)	-
<i>Istanza di vendita - Data deposito</i>	06/05/2024
<i>Deposito documenti ex art. 567 cpc</i>	
Data deposito	06/05/2024
Ottenuta proroga del termine	si
Numero immobili pignorati	2
Depositato certificato notarile	si
Individuazione beni pignorati	Comune di Cagliari (CA): NCEU Sez. A, foglio 25, particella 1047, sub. 225 NCEU Sez. A, foglio 25, particella 1047, sub. 199 Piena proprietà

3 Risposte ai quesiti

3.1 Quesito 1 - Invio informativa per il debitore

La sottoscritta ha inviato l'informativa all'esecutato durante il primo sopralluogo consegnandola alla signora [REDACTED] (v. Processo verbale del 10/10/2024)

3.2. Quesito 2 - Verifiche e acquisizione di documenti

3.2.1 Verifica documentazione art. 567 c. 2 c.p.c.

Il certificato notarile presente in atti è risultato NON idoneo in quanto non contiene i riferimenti a un passaggio di proprietà compiuto nel ventennio. La sottoscritta ha tuttavia effettuato le opportune ispezioni ipotecarie e acquisito la nota di trascrizione (v. all. 3) relativa al passaggio mancante: atto di compravendita contro [REDACTED] e a favore di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] dei terreni identificati al NCT al foglio 25, particelle 1004 e 1005.

3.2.2 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni dedotto dalla relazione notarile sopra menzionata e relativo agli immobili siti nel Comune di Cagliari, identificati al NCEU Sezione A al foglio 25, part. 1047, con i subalterni 225 e 199.

- **Ipoteca volontaria**

- iscritta il 10/09/2015
- num. gen. 24356, num. part. 2869
- Contro: [REDACTED]
- A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
- Titolo: Contratto di mutuo fondiario

- **Ipoteca della Riscossione Ruolo**

- iscritta il 19/07/2019
- num. gen. 21639, num. part. 3171
- Contro: [REDACTED]
- A favore: Agenzia delle Entrate-riscossione di Roma
- Titolo: Avviso di addebito esecutivo

- **Decreto di sequestro conservativo – Tribunale di Cagliari**

- trascritto il 05/04/2021
- num. gen. 13813, num. part. 10338
- Contro: [REDACTED]
- A favore: [REDACTED]
- Titolo: Contratto di mutuo fondiario

- **Verbale di pignoramento**

- n. 1558 del 16/04/2024
- Trascritto a Cagliari il 26/04/2024
- N. gen. 13299, n. part. 10443

- Contro: [REDACTED]
- A favore: [REDACTED]

Dall'analisi del certificato notarile in atti e della nota di trascrizione (v. all. 3) acquisita a seguito di ricerche e ispezioni svolte dalla sottoscritta, risulta la continuità delle trascrizioni al ventennio. La tabella che segue riepiloga gli atti che hanno interessato i terreni su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di perizia.

A. Terreno identificato al NCT del comune di Cagliari al foglio 25 mappale 1044 (già 197)			
data	Atto	a favore	Contro / quota proprietà
07/06/2006	Atto di Compravendita notaio Ernesto Quinto Bassi rep. 92428/36610; trascritto a Cagliari il 20/06/2006 al reg. gen. 26662; reg. part. 17747		
15/04/1992	Atto di compravendita, notaio Loriga Vittorio, rep. 277507; trascritto a Cagliari il 24/04/1992 al reg. gen. 10029 e reg. part. 7180		
B. Terreno identificato al NCT del comune di Cagliari al foglio 25 mappale 1045 (già 224)			
07/06/2006	Atto di Compravendita notaio Ernesto Quinto Bassi rep. 92428/36610; trascritto a Cagliari il 20/06/2006 al reg. gen. 26662; reg. part. 17747		
15/04/1992	Atto di compravendita, notaio Loriga Vittorio, rep. 277507; trascritto a Cagliari il 24/04/1992 al reg. gen. 10029 e reg. part. 7180		
C. Terreno identificato al NCT del comune di Cagliari al foglio 25 mappale 1046 (già 1004, ex 195)			
01/08/2006	Cessione diritti reali a titolo oneroso, notaio Ernesto Quinto Bassi rep. 92663/36799; trascritto a Cagliari il 7/08/2006 al reg. gen. 34089, reg. part. 22683		
13/07/2006	Compravendita, notaio Ernesto Quinto Bassi rep. 92580; trascritta a Cagliari il 14/07/2006 al reg. gen. 30432, reg. part. 20242		
06/03/1995	Accettazione tacita di eredità, notaio Miro Falchi, rep. 42039; trascritta a Cagliari in data 14/03/1995 al reg. gen. 7094, reg. part. 4789		

3.2.3 Visure e planimetrie catastali, certificato di destinazione urbanistica

Le visure, l'elaborato planimetrico e le planimetrie sono stati acquisiti presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate e sono allegati alla presente relazione (v. all. 1 - a, b, c, d, e).

3.2.4 Atti di provenienza ultraventennale e continuità nelle trascrizioni

La sottoscritta è in attesa degli atti ultraventennali e li depositerà a integrazione della presente relazione non appena possibile.

3.2.5 Stato civile

La sottoscritta ha richiesto il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia all'ufficio anagrafe del Comune di Sinnai, tale documento è allegato alla presente relazione (v. all. 2) e si riporta di seguito il parziale contenuto:

Nato a Cagliari (CA) [REDACTED]

Atto originale di Nascita CAGLIARI (CA) N. 3635 Parte I Serie A

Residente in questo Comune imm. da DOLIANOVA (CA) in data [REDACTED] Pratica n. 237

Già abitante in [REDACTED]

E' stato cancellato da questo registro di popolazione per irreperibilità accertata dal 26/01/2023

3.3 Quesito 3 - Descrizione degli immobili pignorati

Sul regolare e recintato lotto di terreno compreso tra la via S'Arrulloni e il trafficato viale Poetto, di collegamento tra la città di Cagliari e il lungomare Poetto, sono stati edificati tre edifici su nove piani fuori terra e un piano interrato. Cronologicamente l'edificazione ha portato al completamento dei due plessi (palazzo A e palazzo B) che condividono le 'aree comuni' al piano terra e l'accesso carrabile e le aree comuni al piano interrato; successivamente è stato edificato il palazzo C che risulta indipendente dagli altri. I palazzi, caratterizzati dalle finiture simili (nel numero e disposizione dei piani, nei colori delle facciate ventilate, nelle finiture in cristallo dei parapetti e degli elementi prefabbricati) sono dotati di accessi pedonali distinti sul viale Poetto, godono di ampi spazi comuni, impreziositi anche da aree piantumate, sono dotati di posti auto coperti, garages e cantine.

Nel ben tenuto edificio posto al centro dei tre plessi su descritti e indicato come Palazzo B, con accesso pedonale dal n. 38 del viale Poetto, sono individuati gli immobili oggetto della presente relazione.

L'accesso al piano terra avviene dal cancello pedonale in acciaio, cristallo e legno posto sulla via pubblica che immette in un percorso scoperto e piantumato, che dà accesso all'androne condominiale. Da questo, sia tramite l'ascensore che le scale condominiali, si raggiungono entrambi gli immobili oggetto di perizia, ovvero:

- L'appartamento con accesso al settimo piano e sviluppatosi all'ottavo e al nono piano;
- Il garage posto al piano interrato.

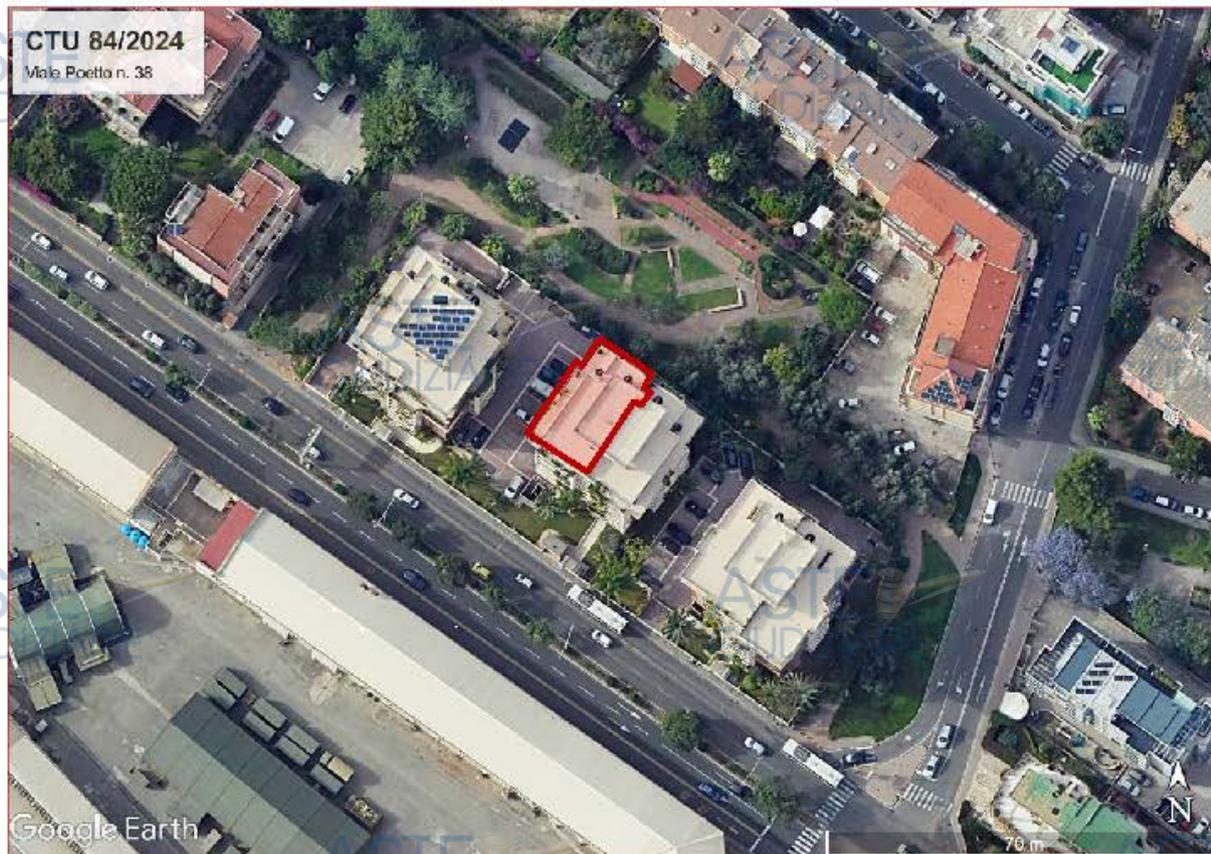


Fig. 1. Gli immobili si trovano nel palazzo centrale indicato in rosso nella foto (©Google). Coordinate geografiche: 39° 11' 55.32" N, 9° 08' 51.84" E.

L'appartamento

Dal pianerottolo condominiale, posto al settimo piano, si accede all'ingresso-soggiorno-cucina e da questo ambiente si accede al corridoio che disimpegna un servizio igienico (dotato di un lavabo e un wc), le tre camere da letto e il bagno 1. In fondo al corridoio si accede alla terza camera suddivisa in tre ambienti senza soluzione di continuità; dagli spazi della camera si ha accesso a un ripostiglio e al secondo bagno della casa. Si rimanda alla allegata documentazione fotografica (v. all. 5) e alle planimetrie di rilievo (v. all. 4D) per una più completa descrizione degli ambienti.

Tutti gli ambienti con permanenza continua di persone sono dotati di finestre o porte finestra direttamente affaccianti all'esterno; gli infissi in legno sono dotati di zanzariere e serrande avvolgibili; solo il ripostiglio, il servizio igienico e il secondo bagno risultano privi di areazione e illuminazione naturale, i bagni risultano dotati di impianto di ricambio d'aria.

Le murature interne sono rasate, intonacate e tinteggiate, come anche i soffitti. L'appartamento è caratterizzato da ampie aree di controsoffitti in cartongesso che celano gli impianti elettrici e di climatizzazione, e che percorrendo il perimetro verso la terrazza nascondono anche i cassonetti degli avvolgibili degli infissi. I pavimenti sono in ceramica nel

soggiorno – cucina e nei bagni, in lunghe doghe di legno chiaro in tutti gli altri ambienti interni. Anche i rivestimenti dei bagni sono in ceramica e rivestono le pareti sino al soffitto. Le porte interne sono bianche a eccezione del portoncino blindato d'accesso.

Le porte e le finestre esterne, sono in legno laccato bianco nel lato interno e color legno nelle porzioni esterne, dotate di vetro camera, zanzariere esterne bianche e di chiusure avvolgibili con sollevamento elettrico e sgancio meccanico di sicurezza. I bagni sono dotati di sanitari sospesi in ceramica bianca ad eccezione dei patti doccia in acrilico nero, di rubinetterie cromate e box doccia in cristallo. Si rimanda per ulteriori dettagli all'allegato fotografico (v. all.5, foto dal n. 7 al n. 44)

L'appartamento descritto (di 131 mq netti) è circondato da una terrazza privata ad uso esclusivo dell'appartamento, che si sviluppa su tre lati per quasi 95 mq.

La terrazza, pavimentata nei colori chiari con piastrelle ceramiche rettangolari (16x34 cm), è protetta da parapetti - sia in muratura che in cristallo - sormontati da un corrimano metallico, interrotti da fioriere ornamentali. Le murature esterne risultano rifinite con un sistema di ventilazione completato da piastrelle ceramiche monocromatiche (nei colori cotto e beige) che preservano la facciata conferendo un ordinato aspetto complessivo e ne limitano gli interventi manutentivi; parapetti, lesene e elementi decorativi della facciata hanno finiture superficiali in travertino vero o stampato.

Sulla terrazza, in prossimità della finestra del bagno 1, è stata realizzata una zona lavanderia fissando (v. all.5 – foto 38 e 39), tra il pavimento e la copertura, una partizione in vetro che delimita lo spazio ma toglie in parte l'areazione al bagno stesso. Tale partizione in vetro risulta priva dei regolari assenti amministrativi all'edificazione.

Dalla terrazza, una scala a chiocciola metallica per forma e posizione differente rispetto a quella indicata nei progetti assentiti, consente di accedere alla **terrazza dell'ottavo piano** (di 156 mq) e da questa ai due locali separati dal vano ascensore condominiale. I vani sono rifiniti al civile, con pavimento in legno chiaro e infissi d'accesso in alluminio dotati di chiave; risultano dotati di impianto elettrico e in uno dei due si rileva la predisposizione per un lavandino. IL locale più grande (circa 9 mq) è accessibile anche dal vano scale condominiale in cui arriva anche l'ascensore. Si rimanda per ulteriori dettagli all'allegato fotografico (v. all.5, foto dal n. 45 al n. 53)

Dalla terrazza all'ottavo piano si raggiunge, sempre con una scala a chiocciola metallica, **la terrazza posta al nono piano** che costituisce la copertura piana dello stabile; nel piano di

calpestio della terrazza al nono piano è posta un lucernario per l'illuminazione del vano scala condominiale (v. all 5 – foto 56 e 57).

La forma, non regolare, della terrazza al nono piano e la presenza del lucernario costituiscono difformità rispetto al titolo abilitativo rilasciato.

Le difformità citate nei paragrafi precedenti sono graficamente riassunte nella tavola di sovrapposizione della planimetria catastale con il rilievo effettuato dalla scrivente. Le modifiche sono evidenziate con il colore arancione. (v. all. 4C) e di queste si terrà conto nel dare risposta al quesito 13.

La posizione del palazzo che si affaccia su una ampia via e poi su un'ampia zona militare, l'altezza dello stabile, maggiore rispetto agli edifici nei dintorni, consente di godere da tutti i piani dell'appartamento di una bella vista panoramica interrotta solo dall'appartamento gemello.

Gli immobili in oggetto risultavano al momento dei sopralluoghi, sprovvisti di corrente elettrica, pertanto non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti elettrici interni all'appartamento ed esterni (terrazze). Non è pertanto stato verificato il funzionamento dell'impianto di riscaldamento e climatizzazione canalizzato e del chiller posto al piano ottavo, dell'impianto d'allarme, dello scaldabagno esterno e dello scaldasalviette nel bagno, né si è potuto verificare il funzionamento delle serrande elettriche. Si allega la dichiarazione di conformità dell'impianto di climatizzazione a pompa di Calore aria-acqua marca Carrier e dei sei ventilconvettori (datata 1/12/2009), tale documentazione è stata fornita alla scrivente dall'avvocato Stefano Corda (v. all. 4B - 03).

L'immobile sopra descritto viene indicato nel seguito come:

Appartamento al piano settimo, ottavo e nono del fabbricato B, con accesso dal viale Poetto n. 38, identificato al NCEU del comune di Cagliari al Foglio A25, mappale 1047, subalterno 255. Intestato a [REDACTED] per la piena proprietà.

Il garage

L'ascensore e la scala condominiale consentono di accedere al garage posto al piano interrato e al box auto oggetto di perizia. Il box, identificato con il sub 199, è costituito da un unico vano, di circa 40 mq, dalla forma non regolare con altezza interna superiore a 245 cm.

L'unico ambiente è intonacato e tinteggiato in bianco al civile, è provvisto di illuminazione e risulta chiuso tramite una porta sezionale automatizzata dotata di aperture permanenti per la ventilazione del box, nel rispetto dei dettami dei Vigili del Fuoco. La vicinanza del box all'ampio

cancello di accesso carrabile che dalla strada conduce al garage, rende la posizione del box auto ottimale per l'utilizzo. (v. all.5 – foto 58, 59, 60 e 61)

L'immobile sopra descritto viene indicato nel seguito come:

Box auto, di pertinenza dell'abitazione su descritta, sito al piano interrato, con accesso dal viale Poetto n. 34, identificato al NCEU del comune di Cagliari al Foglio A25, mappale 1047, subalterno 199. Intestato a [REDACTED] per la piena proprietà.

La tabella seguente contiene il riepilogo delle superfici calpestabili nette interne dei vani su descritte e riportata nella planimetria di rilievo (v. all. 4D):

tabella 1 -Cagliari - Viale Poetto n. 38		
Piano	Destinazione	sup. netta (mq)
7° PIANO	ingresso -soggiorno-cucina	45,38
	corridoio	9,17
	letto 1	16,55
	letto 2	13,69
	bagno 1	5,72
	letto 3	31,20
	ripostiglio	2,03
	bagno 2	5,47
	servizio	2,23
	totale superficie netta 7° piano	131,44
	terrazza 1 coperta	21,44
terrazza 1	72,99	
totale terrazze 7° piano	94,43	
8° PIANO	locale sgombero 1	7,81
	locale sgombero 2	9,09
	totale superficie netta 8° piano	16,90
	terrazza 2	115,39
	terrazza 3 - coperta	41,11
totale terrazze 8° piano	156,50	
9° pian	terrazza 4	72,06
	totale terrazze 9° piano	72,06
P -1	box auto	40,93

3.4 Quesito 4 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento

Agli atti è presente l'atto di pignoramento a firma dello studio legale Associato Bastianon-Garavaglia, datato 6/03/2024. La descrizione in esso contenuta è idonea a identificare perfettamente gli immobili oggetto della presente relazione.

3.5 Quesito 5 - Aggiornamenti catastali

Gli immobili oggetto di perizia sono regolarmente accatastati.

3.6 Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico-edilizia

Gli immobili in oggetto ricadono nella zona urbanistica B, sottozona BS3* del comune di Cagliari: AREE PER STANDARD CON POSSIBILITÀ DI RICLASSIFICAZIONE

Nel sito internet del Comune di Cagliari è presente il Piano Urbanistico Comunale aggiornato; di seguito è riportato un suo estratto relativo alle sottozone citate.

ART. 19 LA SOTTOZONA BS3*: AREE PER STANDARD CON POSSIBILITÀ DI RICLASSIFICAZIONE

Tali sottozone, rappresentate in cartografia con rigatura sovrapposta alla classificazione di zona standard, identificano le aree da destinarsi a servizi standard per le zone B, già in precedenza classificate tali, di superficie fino a 10.000 mq, tuttora non acquisite al patrimonio pubblico, localizzate in aree suscettibili di una trasformazione urbanistica tale da determinare una continuità ed omogeneità tipologica dell'edificato con le zone B adiacenti.

La classificazione urbanistica a standard diventa definitiva a seguito dell'esercizio, da parte dell'Amministrazione Comunale, del diritto/facoltà di esproprio secondo le modalità di legge.

Fino al verificarsi di tale condizione, e comunque decorsi cinque anni dalla data di approvazione del PUC, tali aree sono ridefinite come aree con *utilizzo misto pubblico - privato*, essendo una quota determinata di esse resa disponibile per l'edificazione privata.

Agli effetti della classificazione urbanistica sono pertanto aree di intervento coordinato pubblico - privato, così articolate:

- zona B 60% della superficie totale;
- zona S 40% della superficie totale.

Nel caso di iniziativa privata - che può essere promossa a partire dalla piena vigenza del PUC - è richiesta la presentazione del progetto preliminare al fine dell'ottenimento del Parere Preventivo (art. 15 R.E.); in tale parere vengono definiti i parametri urbanistici e le modalità dell'intervento, anche in relazione all'effettivo conseguimento della dotazione di standard previsti dal Piano.

Il progetto segue le seguenti prescrizioni:

- lo studio dell'intervento deve essere esteso all'intera sottozona;
- nelle ipotesi in cui nella sottozona BS3* risultino porzioni di aree edificate con volumi assentiti e/o oggetto di sanatoria con iter attivato antecedentemente alla data di approvazione del P.U.C. (BURAS 18.02.2003), qualora da parte dei proponenti venga dimostrata l'impossibilità ad ottenere l'assenso dei proprietari di dette aree per la partecipazione alla proposta del Piano Attuativo, potrà essere loro concessa dal Consiglio Comunale, anche in sede di Parere Preventivo (art. 15 R.E.), l'autorizzazione a predisporre lo studio necessariamente esteso all'intera sottozona BS3* incluso il comparto delle aree già edificate con la previsione dell'attuazione per stralci, ciascuno dei quali convenzionabile e realizzabile separatamente, con il mantenimento delle volumetrie assentite e/o oggetto di sanatoria sui singoli lotti degli stralci non partecipanti alla proposta di Piano Attuativo. Nelle aree restanti viene confermato l'indice territoriale previsto;^[2]
- al privato compete una cubatura determinata dall'indice di zona B, pari a 3 mc/mq, computata con riferimento all'intera superficie di zona BS3*. L'indice fondiario sulla quota parte del privato non può in ogni caso eccedere i 5 mc/mq; la cubatura di pertinenza potrà essere localizzata in aree di espansione residenziale di disponibilità comunale nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal Piano per tali aree. E' altresì consentito, nei casi di particolare complessità e previo preliminare assenso del Consiglio Comunale, il trasferimento della cubatura in altra area privata, nel rispetto dei parametri urbanistici massimi ammessi dalla Normativa Regionale, facendo ricorso alle procedure previste per i programmi integrati ai sensi della L. 16/94. In tali casi la cessione della superficie BS3* deve essere integrale;
- cessione gratuita della superficie destinata a standard, pari al 40% della superficie complessiva della zona BS3*;
- realizzazione e cessione gratuita, anche su più livelli interrati, della quota di standard afferente l'intervento, determinata con le modalità vigenti per gli interventi in zona B, nella misura di 18 mq. ogni 100 mc. per la sola parte di volumetria eccedente i 3 mc./mq. Tali cessioni 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. 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;
- realizzazione degli standard: la superficie di standard necessaria per il fabbisogno delle zone B deve essere complessivamente pari alla superficie totale della sottozona BS3* ed è così costituita: - area con destinazione S3 a livello suolo pari al 40% del lotto BS3*;
- superfici interrate, anche su più livelli, complessivamente pari al 60% dell'intero lotto BS3*, con destinazione S4;
- la superficie S3 è acquisita per cessione gratuita; l'Amministrazione Comunale potrà concordare con il privato proponente la realizzazione e la gestione dei parcheggi interrati e del verde pubblico di superficie; dette opere potranno essere realizzate a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e gli eventuali maggiori oneri potranno essere compensati con l'affidamento al privato della gestione dei parcheggi pubblici, definendo la durata della concessione e le tariffe del servizio, sulla base di apposito regolamento concessorio;
- qualora venisse dimostrata la non sostenibilità economica dell'intervento, o altre problematiche incidenti sulla fattibilità dello stesso, le superfici interrate con destinazione S4, pari al 60% dell'intero lotto BS3*, potranno essere sostituite dal proponente l'intervento con altre aree in zone immediatamente limitrofe e comunque di valore non inferiore a quello imputabile alla superficie interrata non ceduta, ovvero con un corrispettivo monetario da versare su apposito fondo a destinazione vincolata per la realizzazione dei parcheggi, nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale. In questo caso, una superficie equivalente con destinazione S4 dovrà essere realizzata dal Comune in aree di proprietà comunale, individuate nell'allegato di Contabilità Urbanistica, ricadenti nello stesso bacino o in quello adiacente. L'Amministrazione Comunale procederà alla realizzazione dei parcheggi una volta raggiunta una entità di superfici tale da garantire la sostenibilità gestionale dell'intervento.

3.6.1 Regolarità edilizia

Per la pratica in oggetto ho ricevuto all'Ufficio Accesso Atti del comune di Cagliari e dallo sportello SUAPE i seguenti documenti ed elaborati:

- Concessione Edilizia n. 870/2006C del 07/08/2006 (relativo alla edificazione degli edifici A e B);
- Variante in corso d'opera (alla C.E. 870/06C) prot. 117699 del 29/05/2009;

- Autorizzazione Edilizia n. 120/2011A del 13/06/2011 (completamento delle precedenti);
- Dichiarazione di Agibilità del 13/06/2011 (relativa ai due edifici A e B);
- DUAAP codice univoco 4721/2012, per incremento volumetrico (ai sensi dell'art. 2 della L. R.

23 ottobre 2009 n. 4 e s.m.i.), dell'appartamento al settimo piano oggetto di relazione;

I documenti citati sono stati prodotti per avere titolo alla edificazione delle maggiori palazzine (A e B) di cui fanno parte gli immobili in perizia e in parte sono allegati alla presente relazione (v. all. 4A).

Tuttavia ho ricevuto dall'avvocato Stefano Corda questi ulteriori documenti:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per variante alla DUAAP (prot. 100182 del 8/05/2015 – codice univoco 4721/2012) *Consistente nella modifica, al settimo piano, della distribuzione interna degli ambienti, delle dimensioni di un infisso esterno, prospiciente il cortile condominiale, oltre che modifiche dell'impianto idrico-sanitario, dell'impianto elettrico ed elettronico e dell'impianto di climatizzazione.* (v. all. 4B - 01)
- Aggiornamento di Agibilità (prot. 1711775 del 8/7/2011 codice univoco 3043/2011) codice univoco 35017/2018 (v. all. 4B - 02)

La planimetria catastale dell'appartamento è stata aggiornata in data 04/07/2016 con prot. CA0171260 ed è ragionevole ipotizzare che ciò sia avvenuto a seguito proprio della pratica edilizia di cui ai documenti ricevuti dall'avv. Stefano Corda e che il Comune non li abbia reperiti durante la fase di accesso agli atti.

Per questa ragione la sottoscritta considererà come stato di progetto approvato quello della planimetria catastale, anche tenendo conto del fatto che un'eventuale regolarizzazione di quanto indicato nella SCIA ricevuta dall'avvocato Stefano Corda avrebbe costi non significativi rispetto al valore del compendio pignorato.

Si deve però evidenziare che rispetto alla planimetria catastale si riscontrano le seguenti difformità:

- Differenza nella forma (tonda e non quadrata) e nella posizione delle scale esterne di collegamento ai piani;
- Parziale chiusura di uno spazio lavanderia nella terrazza del piano settimo, mediante una vetrata fissa.
- Modifica della suddivisione della terrazza al nono piano per il posizionamento del lucernario.

Tali difformità sono state evidenziate graficamente nella tavola di sovrapposizione dello stato rilevato con la planimetria catastale (v. all. 4C)

Si stima che i costi necessari per la regolarizzazione delle scale esterne, la regolarizzazione della terrazza al nono piano e la rimozione della vetrata siano pari a quattromilacinquecento euro comprensivi di spese professionali e iva.

3.7 Quesito 7 - Formazione di lotti

In considerazione della scarsa reperibilità di parcheggi nella zona si ritiene dannoso alla commerciabilità dell'appartamento privarlo del parcheggio; pertanto, i due immobili pignorati, per le ragioni meglio descritte nei paragrafi precedenti, dovranno essere considerati nel loro insieme, formando un unico lotto.

3.8 Quesito 8 - Pignoramento pro quota

Gli immobili del procedimento sono pignorati per l'intera proprietà. La sottoscritta segnala che nella certificazione notarile si fa riferimento a un atto pubblico notarile di concessione del godimento in funzione di successiva alienazione.

3.9 Quesito 9 - Stato degli immobili (possesso del bene)

L'immobile risultava libero, privo di mobili e accessori, al momento del sopralluogo.

3.10 Quesito 10 - Caso di separazione o divorzio degli esecutati

Non è stato possibile rispondere a questo punto.

3.11 Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato

Sui beni pignorati non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

3.12 Quesito 12 - Censi, livelli o usi civici

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

3.13 Quesito 13 - Valore degli immobili pignorati

Per ricercare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato un procedimento di stima sintetico, basato sulla comparazione con dati ricavati da banche dati di valori immobiliari, adottando come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo della superficie convenzionale commerciale degli immobili, ottenuto mediante l'applicazione alle superfici lorde di opportuni coefficienti correttivi di ragguglio. Come anticipato al par. 3.7, l'insieme dei due immobili verrà considerato come unico lotto.

Cagliari - Viale Poetto n. 38 - Palazz.B				
Destinazione	Piano	Sup. Lorda (mq)	coeff. Ragguglio	Sup. Lorda raggugliata (mq)
appartamento	7°	150,84	1	150,84
terrazza 1 coperta	7°	21,44	0,65	13,94
terrazza 1 scoperta	7°	72,99	0,3	21,90
locali di sgombero	8°	19,67	0,95	18,69
terrazza 2 - scoperta	8°	115,39	0,25	28,85
terrazza 3 - coperta	8°	41,11	0,5	20,56
terrazza 4	9°	72,06	0,2	14,41
Totale superfici convenzionali APPARTAMENTO (mq)				269,17
garage chiuso	-1	40,93	0,8	32,74
Totale superfici convenzionali BOX AUTO (mq)				32,74
Totale superfici convenzionali (mq)				301,92

Di seguito sono riepilogati in forma aggregata i principali valori di mercato che sono stati acquisiti e le relative fonti:

Fonte	Valore di mercato unitario (€/mq)	
	min	max
OMI dell'Agenzia delle Entrate - Cagliari 2024 – semestre 2 Zona periferica Poetto – abitazioni civili	2400	3300
OMI dell'Agenzia delle Entrate - Cagliari 2024 – semestre 2 Zona periferica Quartiere del Sole – abitazioni civili	2100	2800
Osservatorio Immobiliare FIAIP Cagliari 2022/2023 Quartiere del Sole – residenziali nuovo o ristrutturato	2520	4030
Osservatorio Immobiliare FIAIP Cagliari 2022/2023 Quartiere del Sole – residenziali ottime condizioni o buono stato	2310	2690

In considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare per la zona d'interesse e della esclusività dei beni in oggetto, si ritiene di poter utilizzare il valore 3300,00 €/mq come valore di riferimento.

Considerando anche ai seguenti aspetti:

- la pratica di mancata SCIA per regolarizzare difformità riscontrate, vedi parag. 3.6.1;
- lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, edificato tra il 2006 e il 2012;

- la riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
si ricava:

VALORE DI MERCATO			
Superficie commerciale totale	-	301,92	mq
Valore di mercato unitario (stato manutentivo ordinario)	-	3 300,00	€/mq
Valore di mercato totale	-	996 329,40	€
Riduzione per regolarizzazione edilizia e nuovi accatastamenti		-4 500,00	€
Riduzione per assenza di garanzia per vizi/evizione	10%	-99 632,94	€
altre riduzioni	2,5%	-24 908,24	€
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO		867 288,23	€

Con le opportune approssimazioni, si può concludere che il più probabile valore di mercato del complesso degli immobili pignorati è pari a:

euro 867.000,00 (ottocentosessantasettemila)

3.14 Quesito 14 - Informazioni su spese fisse, straordinarie, condominiali

I beni oggetto di perizia sono parte di un maggiore complesso di due palazzi (palazzo A e palazzo B già indicati in descrizione) amministrate dallo Studio [REDACTED] Amministrazioni di [REDACTED], con sede a Cagliari in via [REDACTED] (ANACI Iscrizione [REDACTED]). Da quanto indicato sommariamente dalla amministratrice (v. all. 6) gli immobili partecipano alle spese del supercondominio per 31,28 millesimi e, riferiti alla sola scala B, per 64,78 millesimi. L'amministratrice inoltre mette all'attenzione un debito verso il condominio di 13.075,06 euro, come si evince dall'allegato su citato, e informa inoltre che sono posti all'ordine del giorno per il 15 aprile p.v. spese relative a lavori condominiali di carattere straordinario di cui potrà essere fornita una stima solo dopo la deliberazione condominiale.

Da quanto ricevuto dallo studio Cabras le spese trimestrali ordinarie per gli immobili in oggetto ammontano a 491,76 euro.

3.15 Quesito 15 - Check list

La sottoscritta ha compilato la check-list allegata al decreto di nomina e la depositerà tramite il portale telematico PCT contestualmente alla presente relazione (v. all. 8).

Al paragrafo 2 di questo documento sono contenuti i dati riassuntivi di cui al quesito 15.

4 Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto ing. Daniela Mereu rassegno la presente relazione precisando che essa è stata redatta sulla base di dati e informazioni rilevate da me personalmente.

5 Allegati

1. Documenti catastali: visure, planimetria, estratto di mappa
2. Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia
3. Nota di trascrizione atto [REDACTED] (atto mancante)
4. Documentazione edilizia e rilievo stato di fatto
5. Documentazione fotografica
6. Documentazione Studio Amministr. Condominiali [REDACTED]
7. Verbali di sopralluogo
8. Check-list

Cagliari, 6 aprile 2025

Il consulente tecnico d'ufficio
(Ing. Daniela Mereu)