

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 94/2020

Creditore pignorante: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Giudice delle esecuzioni immobiliari: Dott.ssa Silvia Cocco

Consulente Tecnico
Dott. Ing. Francesca Bianchi



Cagliari, 28 febbraio 2025



FOGLIO RIASSUNTIVO DEI DATI

TRIBUNALE DI CAGLIARI PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 94/2020

Creditore	
Debitore	
Giudice delle Esecuzioni	Dottoressa Silvia Cocco
C.T.U.	Ing. Francesca Bianchi

Introduzione

Gli immobili oggetto della procedura immobiliare si trovano nel comune di Cagliari e fanno parte di complessi edilizi composti da unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale e commerciale, siti in Vico IV di Viale Sant'Avendrace e Viale Sant'Avendrace.

I beni sono accatastati quali:

- abitazioni i tipo civile (A/2);
- magazzini e locali deposito (C/2).

Lotto 1_IMMOBILE "A"

Attuali identificativi catastali: comune di Cagliari (CA)

Sez.	Foglio	Particella	Subalterno	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
A	18	8227	80	5 vani	A/2	3	€ 929,62

Diritti

Proprietà per 1/1 (piena proprietà)

Descrizione qualitativa sintetica per fabbricati

Superficie commerciale	78,36 m ²
Descrizione sintetica	Appartamento al piano quarto del fabbricato con accesso pedonale e carrabile in Vico IV di Viale Sant'Avendrace n. 11, composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, servizio, disimpegno e due balconi.
Anno di costruzione	1998
Stato di manutenzione	Buono
Qualità delle finiture	Buono
Disponibilità	Occupato dal proprietario

Divisibilità dell'immobile	Non divisibile in lotti
Pignoramento pro quota	1/1
Conformità catastale	Conforme
Conformità urbanistica	Non Conforme

Valutazione del più probabile valore di mercato:

Il più probabile valore di mercato è di € 161.000,00.

Lotto 2_IMMOBILE "B"

Attuali identificativi catastali: comune di Cagliari (CA)

Sez.	Foglio	Particella	Subalterno	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
A	18	8228	57	5 m ²	C/2	1	€ 30,99

Diritti

Proprietà per 1/1 (piena proprietà)	
-------------------------------------	--

Descrizione qualitativa sintetica per fabbricati

Superficie commerciale	6,07 m ²
Descrizione sintetica	Immobile ad uso deposito (cantina/locale di sgombero) al piano interrato del fabbricato con accesso pedonale in Viale Sant'Avendrace n. 209, composto da un unico vano privo di areazione e luce naturale.
Anno di costruzione	1991
Stato di manutenzione	Normale
Qualità delle finiture	Non applicabile
Disponibilità	Occupato dal proprietario
Divisibilità dell'immobile	Non divisibile in lotti
Pignoramento pro quota	1/1
Conformità catastale	Non Conforme
Conformità urbanistica	Non Conforme

Valutazione del più probabile valore di mercato:

Il più probabile valore di mercato è di € 5.000,00.

Premessa.

Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione, la sottoscritta Dott. Ing. Bianchi Francesca, [REDACTED], con studio professionale in Cagliari [REDACTED], regolarmente ed ininterrottamente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5025 dal 20/01/2003 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominata C.T.U. con provvedimento del 22/02/2024 per la causa indicata in epigrafe.

A seguito del verbale di giuramento telematico del 01/03/2024 la sottoscritta si impegna, con la formula di rito, a rispondere ai quesiti di seguito elencati:

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

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

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

Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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;
- 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 eseguito acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

1. Operazioni peritali

In data 29 luglio 2024, si è provveduto con raccomandata AR (restituita alla sottoscritta per compiuta giacenza) ad inviare l'informativa al debitore il [REDACTED]

In data 04 agosto 2024, con nota prot. 0223117/2024, si è provveduto alla richiesta di accesso formale a documenti amministrativi presso il Comune di Cagliari (Settore Urbanistica Edilizia Privata) al fine di reperire la relativa documentazione di liceità urbanistica.

Nei mesi di luglio, agosto ed ottobre 2024 è stata acquisita la documentazione catastale depositata in atti, tramite accesso registrato al portale SISTER del sito dell'Agenzia delle Entrate.

In data 11 novembre 2024 alle ore 9:00 la sottoscritta si è recata presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Comune di Cagliari, in vico IV di viale Sant'Avendrace n. 11 e viale Sant'Avendrace n. 209, procedendo al rilievo geometrico-strutturale e traendo dettagliata documentazione fotografica alla presenza del custode dell'Istituto di vendite giudiziarie il sig. [REDACTED] ed alla presenza del proprietario/debitore il sig. [REDACTED] (vedi Allegato 5: Verbale di sopralluogo).

Le attività di rilievo sono state limitate alle parti accessibili, in quanto l'immobile si trova in condizioni igienico sanitarie tali da non consentire le attività in sicurezza (presenza di cumuli di rifiuti indifferenziati anche di origine biologica).

2. Elenco degli immobili pignorati

Dagli atti di pignoramento, di cui al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 94/2020, e da analisi più approfondita sulla documentazione catastale e sulla documentazione fornita in data 15/10/2024 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari a seguito di esperita pratica di accesso agli atti, risulta che sono oggetto di pignoramento i seguenti immobili, citati nella presente relazione con la seguente dicitura:

- IMMOBILE "A": immobile adibito a civile abitazione, sito in Comune di Cagliari, vico IV di viale Sant'Avendrace n.11, distinto al catasto

9/35

fabbricati, Sez. A Foglio 18, particella 8227 subalterno 80 (ex part. 6348 sub 9), p. 4, categoria A/2;

- IMMOBILE "B": immobile destinato a magazzino e locale deposito, sito in Comune di Cagliari, viale Sant'Avendrace n.209, distinto al catasto fabbricati, Sez. A Foglio 18, particella 8228 subalterno 57 (ex part. 5624 sub 45), p. S1, categoria C/2;

3. Risposte ai quesiti

3.1 *Risposta al quesito n. 1*

"provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio"

In data 29 luglio 2024, si è provveduto con raccomandata AR (restituita alla sottoscritta per compiuta giacenza) ad inviare l'informativa al debitore il [REDACTED]

3.2 *Risposta al quesito 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"

Al fine della verifica della completezza della documentazione, ai sensi dell'art. 567, secondo comma del Codice di Procedura Civile, si è fatto riferimento al Certificato Notarile in atti del 01 settembre 2020 redatto dal Notaio Dott. [REDACTED] attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari da cui si evincono i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del 21/05/2020, ed inoltre nei mesi di luglio, agosto ed ottobre 2024 si è eseguito l'esame dei registri, documenti, certificati e visure ipotecarie tramite accesso registrato al portale SISTER del sito dell'Agenzia delle Entrate, riscontrando che, rispetto a quanto rilevato nella relazione notarile sopracitata,

non risultano iscrizioni o trascrizioni successive alla data di redazione della stessa relazione.

Nel fascicolo non sono presenti l'estratto del catasto (non risulta depositata planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa), in atti presso l'Agenzia del Territorio ed allegati alla presente relazione (Vedi Allegato 3: Documentazione catastale).

"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; "

Si dà atto che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

Dal Certificato Notarile in atti del 01 settembre 2020, redatto dal Notaio Dott. [REDACTED], attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari, si evince relativamente agli immobili pignorati:

- IMMOBILE "A": immobile destinato a civile abitazione, sito in Comune di Cagliari, vico IV di viale Sant'Avendrace n. SN, distinto al catasto fabbricati, Sez. Urb. A Foglio 18, particella 8227 subalterno 80, p. 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 80 m², rendita catastale € 929,62 _ Variazione del 17/04/2014 Pratica n. CA0082899 in atti dal 17/04/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16651.1/2014) Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella CEU sez. A, fgl. 18 pla. 6348 sub 9 per allineamento mappe Annotazioni: classamento e rendita validati; Intestato catastalmente:

- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 1/1;

- IMMOBILE "B": immobile destinato a magazzino e locale deposito, sito in Comune di Cagliari, viale Sant'Avendrace n. 209, distinto al catasto fabbricati, Sez. Urb. A Foglio 18, particella 8227 subalterno 80, p. S1, categoria C/2 classe 1, consistenza 5 m², superficie

catastale 6 m², rendita catastale € 30,99 – Variazione del 15/10/2014 Pratica n. CA0200711 in atti dal 15/10/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 46153.1/2014). Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella CEU sez. A, fgl. 18 pla 5624 sub 45 per allineamento mappe;

Intestato catastalmente:

– [REDACTED]
[REDACTED], Proprietà 1/1;

Titolo di proprietà

- TRASCRIZIONE del 16/12/2002 - Registro Particolare 44626 Registro Generale 56771 relativa ad atto di compravendita del Notaio Giua Marassi Vittorio Repertorio 120168/25195 del 10/12/2002 a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED], relativamente agli immobili in CAGLIARI (CA):

- 1) Sez. Urbana A Foglio 18, particella 6348 subalterno 9, p. 4, A/2 civile abitazione;
- 2) Sez. Urbana A Foglio 18, particella 5624 subalterno 45, S1, C/2 magazzini e locali di deposito;

La piena proprietà della predetta unità immobiliare (nella sua precedente e diversa consistenza ed identificazione catastale) era pervenuta alla società [REDACTED] come segue:

- **per cessione di diritti reali a titolo gratuito** – per i mappali 6342, 6083, 6343 e 6338 – atto a ministero Notaio Giua Marassi Vittorio del 10/06/2002 Rep 118787/24581, trascritto a Cagliari Registro Particolare 25368 Registro Generale 32015 del 03/07/2002 dal Comune di Cagliari con sede a Cagliari (CA) titolare della piena proprietà, detta area era stata precedentemente ceduta gratuitamente al Comune di Cagliari dalla società [REDACTED] con Convezione edilizia trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari Registro Particolare 20663 Registro Generale 30585 del 17/12/1997 a ministero Notaio Giua Marassi Vittorio del 2711/1997 Rep 100065.

- **per atto di acquisto** a ministero Notaio Giua Marassi Vittorio del 20/12/1991 Rep 67194/11469, trascritto a Cagliari Registro Particolare 1606 Registro Generale 1915 del 17/01/1992 dal [REDACTED]

[REDACTED], titolare della piena proprietà.

- **per atto di acquisto** a ministero Notaio Giua Marassi Vittorio del 18/03/1991 Rep 63807, trascritto a Cagliari Registro Particolare 6444 Registro Generale 8863 del 12/04/1991 [REDACTED]

[REDACTED], titolare della piena proprietà.

Trascrizioni.

- **Costituzione di vincolo** trascrizione del 16/12/2002 - Registro Particolare 44627 Registro Generale 56772 Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio 120168/25195 del 10/12/2002 a favore di Regione Autonoma della Sardegna con sede in Cagliari (CA), CF 80002870923 contro [REDACTED]

[REDACTED] titolare della piena proprietà titolo atto di compravendita del Notaio Giua Marassi Vittorio Repertorio 120168/25195 del 10/12/2002, relativamente all'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al foglio 18 mappale 6348 sub 9 oltre ad altro.

- **Convenzione edilizia** trascrizione del 03/07/2002 - Registro Particolare 25366 Registro Generale 32013 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED], titolo atto del Notaio Giua Marassi Vittorio Repertorio 118787/24581 del 10/06/2002, relativamente all'unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al foglio 18 mappale 6346, 6347, 6342, 6338, 6336, 6340, 6344, 6078, 6084, 6420, 6083, 6343, 6082, 6424, 6422, 6426 oltre ad altro.

- **Convenzione vincoli legali** trascrizione del 10/03/1998 - Registro Particolare 3772 Registro Generale 5537 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]

titolo atto amministrativo del Min. Beni Culturali e Ambientali Repertorio 10908 del 2/12/1996, relativamente all'unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al foglio 18 mappale 167/P, 179/P, 182/P, 180/BP oltre ad altro.

– **Convenzione edilizia** trascrizione del 17/12/197 - Registro Particolare 20663 Registro Generale 30585 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], titolo atto del Notaio Giua Marassi Vittorio Repertorio 100065 del 27/11/1997, relativamente all'unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al foglio 18 mappale 6083, 6094, 6090 oltre ad altro.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli.

1. Iscrizione del 23/12/2019 - Registro Particolare 5592 Registro Generale 37285 – Ipoteca in rinnovazione contratto di mutuo condizionato notaio del Notaio Giua Marassi Vittorio Repertorio 109919/1999 del 16/12/1999.

A favore: [REDACTED];

Contro: [REDACTED]

Immobile ipotecato:

comune di CAGLIARI (CA) – Fg. 18 part. 8227 sub. 80 cat. A/2 vani 5.

In rinnovazione dell'ipoteca iscritta all'articolo 7066 del 23/12/1999.

2. Trascrizione del 21/05/2020 Registro Particolare 8024 Registro Generale 10996 – Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso la Corte D'Appello di Cagliari in data 06 marzo 2020, numero 1071 di repertorio.

A favore: [REDACTED]

Contro: -

per la quota di 1/1 di piena proprietà;

Immobile:

comune di CAGLIARI – Fg. 18 part. 6348 sub. 9 cat. A/2 P4 vani 5;

comune di CAGLIARI – Fg. 18 part. 5264 sub. 45 cat. C/2 S1 mq 5.

“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;”

Sono stati acquisiti (Vedi Allegato 3: Documentazione catastale):

Estratto di mappa relativo al foglio 18, mappale 6348 comune di Cagliari (CA);

Estratto di mappa relativo al foglio 18, mappale 5624 comune di Cagliari (CA);

Planimetrie catastale del bene immobili sito nel comune di Cagliari:

- IMMOBILE “A”: immobile adibito a civile abitazione, sito in Comune di Cagliari, Vico IV di viale Sant’Avendrace n.11, distinto al catasto fabbricati, Sez. A Foglio 18, particella 8227 subalterno 80 (ex part. 6348 sub 9), p. 4, categoria A/2;

“d) acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;”

L'atto di provenienza ultraventennale è indicato nella certificazione notarile in atti come indicato alla risposta al quesito 2b.

“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.;”

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e, perciò, in data 02/08/2024 è stato richiesto tramite pec al comune di Cagliari-Servizio Anagrafe con protocollo n. 0223265/2024.

In data 09/12/2024, il comune di Cagliari ha rilasciato il seguente certificato prot. 2090495211:

- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

3.3 Risposta al quesito n.3

"descrive, 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.);"

IMMOBILE "A"

Localizzazione, dati catastali, confinanti

- L'immobile in oggetto si trova nel comune di Cagliari (CA), Vico IV di viale Sant'Avendrace n.11,
- L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Sez. A, foglio 18, particella 8827, subalterno 80, piano 4;
- L'immobile confina con spazio condominiale (vano scala e ascensore), proprietà [REDACTED] e con cortile.

Descrizione del bene pignorato

Il bene ricade nel Comune di Cagliari in un edificio ad uso residenziale composto da un piano interrato, adibito ad autorimessa, piano pilotis ad uso parcheggi e da sette piani fuori terra adibiti a residenza. L'accesso pedonale e carrabile avviene da vico IV di viale Sant'Avendrace al civico n. 11 (Vedi Allegato 2: foto n. 1,17 e 18). L'accesso a tutti i piani è consentito da scala ed ascensore. La zona è dotata di opere di urbanizzazione caratterizzata prevalentemente da

unità abitative di tipo residenziale con buona densità di servizi e locali commerciali.

L'immobile, adibito a civile abitazione, si sviluppa al piano quarto ed è composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, servizio, disimpegno e due balconi. La distribuzione e l'orientamento è rappresentato nella planimetria allegata (Vedi Allegato 1: Planimetrie).

Trattasi di vani di forma regolare dotati di aerazione e illuminazione naturale esterna.

I bagni sono vani di forma rettangolare a cui si accede dal disimpegno; il pavimento è in grès porcellanato, il rivestimento è in piastrelle di ceramica smaltata fino ad un'altezza di m 2,50 dal pavimento; sono presenti i seguenti sanitari in vetrochina di colore bianco: vaso a sedere con cassetta di scarico, lavabo, bidet, rubinetteria per l'erogazione di acqua calda e fredda (vedi Allegato 2: foto n. 9, 10 e 11).

Nel bagno 2 è presente una doccia mentre nel bagno 1 è presente una vasca (vedi Allegato 2: foto n. 10 e 11).

L'altezza dei vani è di m 2,70 ad eccezione del bagno 2 dove è presente un gradino con conseguente alzamento della pavimentazione di circa 10 cm.

Calcolo delle superfici

Piano quarto

Ingresso-soggiorno	18,25 m ²
Camera 1	14,33 m ²
Camera 2	10,17 m ²
Cucina	9,84 m ²
Bagno 1	4,71 m ²
Bagno 2	3,57 m ²
Disimpegno	3,38 m ²
Superfici (al netto di tamponature e tramezzi)	64,25 m²

Balconi e Terrazze

Balcone 1	5,25 mq
Balcone 2	6,74 mq
Superfici (al netto di tamponature e tramezzi)	11,99 mq

Caratteristiche tecniche - costruttive e finiture:

Struttura: Le informazioni sulla struttura portante sono dedotte da analisi visiva e, per quanto non rilevabile direttamente, da quanto allegato alle pratiche edilizie. La struttura dell'edificio è del tipo intelaiato, con elementi portanti in calcestruzzo armato, le tamponature ed i tramezzi sono in mattoni forati rivestiti con intonaco, solaio in latero cemento dello spessore al grezzo di 25 cm.

Finiture: intonaco civile, tinteggiatura con tempera lavabile, pavimento in parquet; bagni con pavimentazione in gres ceramico monocottura e rivestimento fino a circa 2,50 m di altezza con piastrelle in grès ceramico, nelle altre camere è presente uno zoccolino battiscopa in legno (vedi Allegato 2: foto n. 12).

Infissi: Serramenti esterni in legno di colore marrone completi del pannello interno in vetro, avvolgibile e zanzariera, portoncino di ingresso blindato in alluminio di colore marrone, finestre esterne del bagno 2 in alluminio di colore bianco. Porte interne di buona fattura a battente unico costituite da un telaio in legno di colore bianco dello spessore di circa 4 cm (vedi Allegato 2: foto n. 2, ..., 14).

Impianti: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con canalette del tipo corrugato in PVC con idonei conduttori di rame, completo di interruttori, deviatori e commutatori, nonché di prese da 10 e 16 A con contatore e interruttore generale magnetotermico a scatto automatico. Impianto idrico sottotraccia; impianto citofonico (vedi Allegato 2: foto n. 18).

Climatizzazione realizzata con impianto canalizzato a pompa di calore opportunamente dimensionato con unità esterne posizionate nel balcone 2.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti idrico - sanitario ed elettrico ai sensi del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37.

Stato di conservazione dell'immobile.

Al netto delle attività di bonifica e sanificazione indispensabili per risolvere le criticità di natura igienico sanitarie l'unità immobiliare oggetto della presente perizia versa in buono stato di conservazione.

IMMOBILE "B"

Localizzazione, dati catastali, confinanti

- L'immobile in oggetto si trova nel comune di Cagliari (CA), viale Sant'Avendrace n. 209,
- L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Sez. A, foglio 18, particella 8828, subalterno 57, piano S1;
- L'immobile confina con cantina proprietà [REDACTED] e spazio condominiale (vano scala) per due lati.

Descrizione del bene pignorato

Il bene ricade nel Comune di Cagliari in un edificio ad uso artigianale e residenziale composto da un piano interrato, adibito ad autorimessa e cantine, da un piano terra ad uso artigianali-commerciali e da cinque piani fuori terra adibiti a residenza. L'accesso pedonale avviene da viale Sant'Avendrace al civico n. 209 mentre l'accesso carrabile avviene da vico IV di Viale Sant'Avendrace al civico n. 9. L'accesso a tutti i piani è consentito da scala ed ascensore. La zona è dotata di opere di urbanizzazione caratterizzata prevalentemente da unità abitative di tipo residenziale con buona densità di servizi e locali commerciali (vedi Allegato 2: foto n. 19,...,23).

Descrizione del bene pignorato

L'immobile, adibito a cantina, si sviluppa al piano interrato e risulta costituito da un unico vano. La distribuzione e l'orientamento degli ambienti sono rappresentati con precisione dalle planimetrie allegate (vedi Allegato 1: Planimetrie). L'accesso avviene dal vano scala dopo essere scesi di un piano ed aver percorso un corridoio condominiale nel quale sono presenti altre cantine. Trattasi di vano di forma regolare non dotato di aerazione e illuminazione naturale (vedi Allegato 2: foto n. 24).

L'altezza massima interna netta è pari a 2,70 m.

Calcolo delle superfici*Piano interrato*

Cantina	5,20 m ²
<i>Totale superficie (al netto di tamponature e tramezzi)</i>	5,20 m ²

*Caratteristiche tecniche - costruttive e finiture:**Struttura:*

Le informazioni sulla struttura portante sono dedotte da analisi visiva e, per quanto non rilevabile direttamente, da quanto allegato alle pratiche edilizie. La struttura dell'edificio è del tipo intelaiato, con elementi portanti in calcestruzzo armato, le tamponature ed i tramezzi sono in mattoni forati rivestiti con intonaco, solaio in latero cemento dello spessore al grezzo di 25 cm.

Finiture:

Intonaco civile, tinteggiatura con tempera del tipo traspirante e lavabile; pavimentato.

Infissi:

Porta di ingresso in alluminio (vedi Allegato 2: foto n. 23).

Impianti:

E' presente un impianto elettrico civile; non è stata reperita certificazione degli impianti.

Non è presente impianto idrico sanitario.

Non è presente impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

Stato di conservazione dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia versa in normale stato di conservazione.

Gli intonaci, le tinteggiature interne presentano puntali tracce di umidità di risalita e piccole fessurazioni sul solaio che necessitano di eventuali piccoli interventi di manutenzione (stuccatura e tinteggiatura).



3.4 Risposta al quesito 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 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;"

IMMOBILE "A"

La descrizione attuale del bene (indirizzo, piano e dati catastali) è difforme da quella contenuta nel pignoramento ma ne consente la univoca individuazione in quanto i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. I dati catastali attuali dell'immobile, come riportato nella visura storica, sono costituiti dalla soppressione della particella censita al catasto Sez. A, Fg. 18 particella 6348 sub 9 per allineamento mappe (vedi Allegato 3: Nota di trascrizione pignoramento).

IMMOBILE "B"

La descrizione attuale del bene (indirizzo, piano e dati catastali) è difforme da quella contenuta nel pignoramento ma ne consente la univoca individuazione in quanto i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. I dati catastali attuali dell'immobile, come riportato nella visura storica, sono costituiti dalla soppressione della particella censita al catasto Sez. A, Fg. 18 particella 5264 sub 45 per allineamento mappe (vedi Allegato 3: Nota di trascrizione pignoramento).

3.5 Risposta al quesito 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"

IMMOBILE "A"

Come descritto precedentemente risulta l'accatastamento dell'immobile (vedi Allegato 3: Documentazione catastale):

- immobile destinato a civile abitazione, sito in Comune di Cagliari, vico IV di viale Sant'Avendrace n. SN, distinto al catasto fabbricati, Sez. Urb. A Foglio 18, particella 8227 subalterno 80, p. 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 80 m², rendita catastale € 929,62 _ Variazione del 17/04/2014 Pratica n. CA0082899 in atti dal 17/04/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16651.1/2014) Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella CEU sez A fgl 18 pla 6348 sub 9 per allineamento mappe. Annotazioni: classamento e rendita validati;

Intestato catastalmente:

- [REDACTED],

Proprietà 1/1.

IMMOBILE "B"

Come descritto precedentemente risulta l'accatastamento dell'immobile (Vedi Allegato 3: Documentazione catastale):

- immobile destinato a magazzino e locale deposito, sito in Comune di Cagliari, viale Sant'Avendrace n. 209, distinto al catasto fabbricati, Sez. Urb. A Foglio 18, particella 8227 subalterno 80, p. S1, categoria C/2 classe 1, consistenza 5 m², superficie catastale 6 m², rendita catastale € 30,99 _ Variazione del 15/10/2014 Pratica n. CA0200711 in atti dal 15/10/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 46153.1/2014). Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella CEU sez A fgl 18 pla 5624 sub 45 per allineamento mappe.

Intestato catastalmente:

██████████, Proprietà 1/1;

Non risulta agli atti la planimetria catastale, pertanto, è necessario presentare una pratica di aggiornamento al catasto dei fabbricati con relativo deposito (Docfa da presentarsi all'Agenzia delle Entrate) ed i costi stimati sono pari ad € 500,00.

3.6 Risposta al quesito n.6

"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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; "

In data 15/10/2023 la sottoscritta C.T.U. otteneva dal Comune di Cagliari – Settore Urbanistica Edilizia Privata la seguente documentazione (Vedi Allegato 4:

Documentazione urbanistica):

IMMOBILE "A"

- Concessione edilizia n. 12/1998 del 13/02/1998 prot.2030 per la realizzazione di fabbricato da realizzarsi in vico IV Sant'Avendrace;



- Concessione edilizia in variante n. 990/2002C del 17/02/2002 prot. 12058;
- Concessione edilizia in variante n. 1297/2005C del 03/11/2005 prot. gen. N. 108707 e prot. int. N. 25006;
- Certificato di agibilità n.28/2006 prot. Gen 41905/10450 del 09/05/2005 per il fabbricato sito in Cagliari, vico IV Sant'Avendrace identificato all'Agenzia del Territorio di Cagliari alla Sez. A Foglio 18 mappale 6348;
- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale vigente.



Come si evince dalla documentazione allegata, il fabbricato di cui fa parte integrante l'immobile oggetto della presente relazione, ricade in zona B2R2 – Zone Omogenee B ridefinite (Riqualficazione) del Piano Urbanistico Comunale.

IMMOBILE "A"



Rispetto agli elaborati allegati ai titoli edilizi rilasciati (Concessione edilizia n. 12/1998; Concessione edilizia in variante n. 990/2002C e Concessione edilizia in variante n. 1297/2005C) sono state riscontrate delle difformità dimensionali dei vani che ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, eccedono per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali. Tali considerazioni potranno essere confermate solo a seguito di rilievo più approfondito, espletabile solo dopo le attività di bonifica e igienizzazione dell'immobile, ad oggi non completamente ispezionabile in sicurezza.



Ai sensi dell'articolo 40 comma 6 della L. 47/1985, nelle ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità 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. Le ragioni di credito devono essere antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono edilizio (L. 328 del 24/11/2003, recepita in Sardegna dalla L.R. 4 del 26/02/2004). Nella procedura esecutiva in oggetto le ragioni di credito (TRASCRIZIONE del 16/12/2002 - Registro Particolare 44626 Registro Generale 56771 relativa ad atto di compravendita con accollo del mutuo del Notaio Giua Marassi Vittorio Repertorio 120168/25195 del 10/12/2002) sono antecedenti all'entrata in



vigore della legge sul condono, mentre le opere difformi sono state realizzate successivamente ad essa.

I costi sono così stimati:

- **€ 4.000,00** (compresa I.V.A. e oneri previdenziali), per oneri di sanatoria incluso il costo relativo alla presentazione di pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato per le difformità dimensionali dei vani.

IMMOBILE "B"

- Concessione edilizia n. 287/91C del 20/12/1991 prot.14012 per la realizzazione di fabbricato per civile abitazione da realizzarsi in viale Sant'Avendrace;
- Richiesta di variante in concessione edilizia in variante del 29/11/1993 prot. 13540/A1;
- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale vigente.

Come si evince dalla documentazione allegata, il fabbricato di cui fa parte integrante l'immobile oggetto della presente relazione, ricade in zona B2R2 – Zone Omogenee B ridefinite (Riqualificazione) del Piano Urbanistico Comunale.

Non risulta agli atti del Settore Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Cagliari la dichiarazione di agibilità.

Rispetto agli elaborati allegati al titolo edilizio rilasciato (Concessione edilizia n. 287/91C del 20/12/1991 prot.14012) sono state riscontrate delle difformità dimensionali che ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, eccedono per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali. In data 29/11/1993 prot. 13540/A1, è stata infatti presentata richiesta di variante edilizia con la rappresentazione dello stato di progetto pressoché coincidente allo stato dei luoghi attuale; tale titolo edilizio non è stato rilasciato per mancanza di pareri di enti terzi.

Ai sensi dell'articolo 40 comma 6 della L. 47/1985, nelle ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità 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. Le ragioni di credito devono essere antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono edilizio (L. 328 del 24/11/2003, recepita in Sardegna dalla L.R. 4 del 26/02/2004). Nella

procedura esecutiva in oggetto le ragioni di credito (TRASCRIZIONE del 16/12/2002 - Registro Particolare 44626 Registro Generale 56771 relativa ad atto di compravendita con accollo del mutuo del Notaio Giua Marassi Vittorio Repertorio 120168/25195 del 10/12/2002) sono antecedenti all'entrata in vigore della legge sul condono.

I costi sono così stimati:

- **€ 2.000,00** (compresa I.V.A. e oneri previdenziali), per oneri di sanatoria incluso il costo relativo presentazione di pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato per le difformità dimensionali del vano.

3.7 Risposta al quesito n.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;"

IMMOBILE "A"

La destinazione d'uso ed i titoli di liceità urbanistica consentono esclusivamente la vendita dell'immobile in un unico lotto.

IMMOBILE "B"

La destinazione d'uso ed i titoli di liceità urbanistica consentono esclusivamente la vendita dell'immobile in un unico lotto.

3.8 Risposta al quesito n.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;"

IMMOBILE "A"

L'immobile risulta pignorato per la quota di proprietà pari a 1/1 ed intestato a: - [REDACTED],

Proprietà 1/1.

IMMOBILE "B"

L'immobile risulta pignorato per la quota di proprietà pari a 1/1 ed intestato a: - [REDACTED],

Proprietà 1/1.

3.9 Risposta al quesito n.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);"

IMMOBILE "A"

Per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo peritale l'immobile risulta occupato [REDACTED].

IMMOBILE "B"

Per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo peritale l'immobile risulta occupato [REDACTED].

3.10 Risposta al quesito 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"

IMMOBILE "A"

Per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo peritale l'immobile non è occupato da coniuge separato o ex coniuge.

IMMOBILE "B"

Per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo peritale l'immobile non è occupato da coniuge separato o ex coniuge.

3.11 *Risposta al quesito n. 11*

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

IMMOBILE "A"

Sull'immobile in esame non risultano in essere vincoli di natura artistica, storica, alberghiera e di inalienabilità o di indivisibilità.

IMMOBILE "B"

Sull'immobile in esame non risultano in essere vincoli di natura artistica, storica, alberghiera e di inalienabilità o di indivisibilità.

3.12 *Risposta al quesito 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;"

IMMOBILE "A"

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto del debitore pignorato deriva da titolo di proprietà.

IMMOBILE "B"

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto del debitore pignorato deriva da titolo di proprietà.

3.13 *Risposta al quesito 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 esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;"

Parametri di misura

Al fine della definizione del valore di mercato (Vm) si è quindi proceduto alla determinazione della superficie commerciale lorda secondo l'allegato 5 del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La superficie viene determinata al lordo delle murature interne ed esterne e perimetrali - (queste ultime considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Trattandosi di locali economicamente e fisicamente indipendenti sono stati considerati autonomamente e non come pertinenze esclusive di unità immobiliari.

IMMOBILE "A"

Calcolo Superficie commerciale

<i>Superfici coperte</i>	
Superficie lorda	74,39 mq
Superficie balconi e verande 30% di 13,24 mq	3,97 mq
Superficie commerciale	78,36 mq

IMMOBILE "B"

Calcolo Superficie commerciale

<i>Superfici coperte</i>	
Superficie lorda	6,07 mq
Superficie commerciale	6,07 mq

Stima sintetica per comparazione diretta

Per procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di

ordinarietà, assume in libero mercato, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo detto *a valore di mercato*.

Tale criterio consente di determinare il più probabile valore sulla base di una indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/m²).

Nel caso in esame, il confronto con gli immobili simili di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato delle specifiche caratteristiche di ubicazione, consistenza, vetustà, stato d'uso e di manutenzione, funzionalità distributiva e finiture.

Il parametro di riferimento (€/m²) si intende applicato alla superficie lorda commerciale (comprensiva di tramezzi, tamponature, pertinenze etc.).

IMMOBILE "A"

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari (annunci immobiliari ricavati da siti internet) e tecnici del settore operanti nell'area di Cagliari e delle quotazioni immobiliari desunti dall' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) "zona con codice zona D2/Periferica/Sant'Avendrace/San Michele" come consultabile sul sito Geopoi – Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024) che variano per abitazioni civili con stato conservativo normale tra i 1.500,00 e i 2.100,00 €/m². Tenendo conto che l'immobile versa in uno stato di manutenzione normale si assume come riferimento una valutazione unitaria pari a 2.100,00 €/m².

Pertanto, si ritiene di poter attribuire la seguente valutazione **V_m: €/m²**
2.100,00 x 78,36 m² = € 164.556,00.

Detrazioni per difformità urbanistiche e catastali

Da tale valore dovranno essere detratti i costi che un ipotetico acquirente dovrà affrontare per l'ottenimento del titolo abilitativo che regolarizzi la situazione attuale difforme dal progetto approvato per le difformità dimensionali dei vani:

<i>Descrizione sintetica</i>	<i>A corpo</i>
Oneri di progettazione e predisposizione pratica urbanistica	€ 4.000,00

Totale costi	€ 4.000,00
---------------------	-------------------

Pertanto, si ritiene di poter attribuire all'immobile la seguente valutazione: € 164.556,00 - € 4.000,00 = € 160.556,00 e approssimando € **161.000,00** (diconsi centosessantaunomila/00 euro).

IMMOBILE "B"

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari (annunci immobiliari ricavati da siti internet) e tecnici del settore operanti nell'area di Elmas e delle quotazioni immobiliari desunti dall' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) "zona con codice zona D2/Periferica/Sant'Avendrace/San Michele" come consultabile sul sito Geopoi – Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024) che variano per magazzini con stato conservativo normale tra i 900,00 e i 1.200,00 €/m². Tenendo conto che l'immobile versa in uno stato di manutenzione normale si assume come riferimento una valutazione unitaria pari a 1.200,00 €/m².

Pertanto si ritiene di poter attribuire la seguente valutazione **V_m: €/m²**
1.200,00 x 6,07 m² = € 7.284,00.

Detrazioni per difformità urbanistiche e catastali

Dovranno essere detratti i costi che un ipotetico acquirente dovrà affrontare per l'aggiornamento della documentazione catastale e per la presentazione di pratica edilizia:

<i>Descrizione sintetica</i>	<i>A corpo</i>
Oneri di predisposizione pratica DOCFA	€ 500,00
Oneri di predisposizione pratica edilizia	€ 2.000,00
Totale costi	€ 2.500,00

Pertanto si ritiene di poter attribuire all'immobile la seguente valutazione: € 7.284,00 – € 2.500,00 = € 4.784,00. e approssimando € 5.000,00 (diconsi cinquemila/00 euro).

3.14 Risposta al quesito 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

IMMOBILE "A"

Si è provveduto a richiedere le informazioni relative alle spese di gestione e/o manutenzione e sulle spese condominiali all'amministratore il rag. [REDACTED]. Dalla documentazione trasmessa l'immobile pignorato non risulta gravato da spese straordinarie già deliberate e risultano le seguenti spese condominiali non pagate (Vedi Allegato 5: Documentazione spese di gestione condominiali):

- Spese esercizio condominiale anno 2024-2025: € 651,36
- Spese esercizio condominiale preventivo anno 2024-2025 (da febbraio 2024 a gennaio 2025): € 651,37

Le spese fisse di gestione e manutenzione irrisolte relative agli anni precedenti alla presente relazione sono pari a € 3.822,38.

Il Condominio Vico IV S. Avendrace 11 CF 92109830924 è intervenuto nel procedimento in oggetto quale creditore a titolo di Decreto Ingiuntivo n. 738/2022 del 03.05.2022.

IMMOBILE "B"

Si è provveduto a richiedere le informazioni relative alle spese di gestione e/o manutenzione e sulle spese condominiali all'amministratore il rag. [REDACTED]. Dalla documentazione trasmessa l'immobile pignorato non risulta gravato da spese straordinarie già deliberate e risultano le seguenti spese condominiali non pagate (Vedi Allegato 5: Documentazione spese di gestione condominiali):

- Spese esercizio condominiale preventivo anno 2024-2025: € 35,00

Le spese fisse di gestione e manutenzione irrisolte relative ai due anni precedenti alla presente relazione sono pari a € 1.058,24.

3.15 Risposta al quesito 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.

Si allega la check list dei principali controlli, per i soli dati che sono a conoscenza della sottoscritta.

Il foglio riassuntivo è stato inserito nella presente relazione subito dopo la copertina.

Conclusioni.

La sottoscritta Dott. Ing. Francesca Bianchi, avendo assolto il mandato affidatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata.

Cagliari, 28 febbraio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Francesca Bianchi

(firmato digitalmente)

4. Elenco degli Allegati

- ***Allegato n. 1***

Planimetrie

- ***Allegato n. 2***

Documentazione fotografica

- ***Allegato n. 3***

Documentazione catastale

- ***Allegato n. 4***

Documentazione urbanistica

- ***Allegato n. 5***

Documentazione varia

INDICE

Premessa.....	4
1. Operazioni peritali.....	9
2. Elenco degli immobili pignorati.....	9
3. Risposte ai quesiti.....	10
3.1 <i>Risposta al quesito n. 1</i>	10
3.2 <i>Risposta al quesito n. 2</i>	10
3.3 <i>Risposta al quesito n. 3</i>	16
3.4 <i>Risposta al quesito n. 4</i>	21
3.5 <i>Risposta al quesito n. 5</i>	21
3.6 <i>Risposta al quesito n. 6</i>	23
3.7 <i>Risposta al quesito n. 7</i>	26
3.8 <i>Risposta al quesito n. 8</i>	26
3.9 <i>Risposta al quesito n. 9</i>	27
3.10 <i>Risposta al quesito n. 10</i>	27
3.11 <i>Risposta al quesito n. 11</i>	28
3.12 <i>Risposta al quesito n. 12</i>	28
3.13 <i>Risposta al quesito n. 13</i>	28
3.14 <i>Risposta al quesito n. 14</i>	32
3.15 <i>Risposta al quesito n. 15</i>	33
Conclusioni.....	33
4. Elenco degli Allegati.....	34