

1. Premessa

La sottoscritta ing. Daniela Sechi, regolarmente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 8040 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Cagliari, con studio in via Carboni Boi n. 14 a Cagliari, è stata nominata C.T.U. dal G.E. dott.ssa Cocco Silvia nell'esecuzione immobiliare R.ES. 122/2023 e ha accettato l'incarico pronunciando il giuramento di rito in data 30 giugno 2023.

L'incarico prevedeva:

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 precedente 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 coniuge 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 precedente 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'art. 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, 2 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 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 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. Elenco degli immobili pignorati

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare e della relazione notarile, redatta dal dott. Carmelo Candore, gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Fabbricato sito nel Comune di Cagliari in via Sebastiano Satta n. 94, censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla sezione urbana A, Foglio 18, mappale 3829, sub 9, categoria A/2;
- Fabbricato sito nel Comune di Cagliari in via Sebastiano Satta n. 94, censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla sezione urbana A, Foglio 18, mappale 3829, sub 3, categoria C/6;
- Fabbricato sito nel Comune di Cagliari in via Sebastiano Satta n. 94, censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla sezione urbana A, Foglio 18, mappale 3829, sub 10, categoria F/5.

3. Svolgimento delle attività peritali

A seguito del conferimento dell'incarico la scrivente procedeva all'effettuazione di indagini presso:

- N.C.E.U. dell'Ufficio Provinciale di Cagliari, acquisendo visure attuali e storiche, planimetrie ed estratti di mappa;
- Uffici del Comune di Cagliari per la verifica della regolarità urbanistico-edilizia;
- immobile pignorato per la constatazione dello stato dei luoghi;
- agenzie immobiliari per l'effettuazione delle opportune indagini utili ai fini dell'attribuzione del valore di mercato, individuato in relazione a caratteristiche oggettive.



4. Risposte ai quesiti

1. Informativa

L'informativa è stata inviata all'esecutato tramite raccomandata a/r in data 18/08/2023 e consegnata in data 21/08/2023.

2.

a) Documentazione

Immobile sito in Cagliari distinto al N.C.E.U. Sezione urbana F Foglio 4 particella 55		
Documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.	SI	NO
Estratto Catasto		X
Certificato delle iscrizioni e trascrizioni ventennio		X
Certificato Notarile	X	

b) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Rispetto a quanto riportato nella relazione notarile non si sono riscontrate differenze per quanto riguarda l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni sull'immobile oggetto di perizia. Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile sottoposto a pignoramento:

SUB 3 – Categoria catastale C/6:

- TRASCRIZIONE del 12/03/1993 - Registro Particolare 4251 Registro Generale 5784 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 64/1017 del 24/03/1988 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENINCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 09/10/1996 - Registro Particolare 15784 Registro Generale 22145 Pubblico ufficiale FADDA GIOVANNI Repertorio 45606 del 19/09/1996 ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA;
- TRASCRIZIONE del 03/12/2002 - Registro Particolare 42590 Registro Generale 54275 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 72/74 del 08/05/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENINCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 07/02/2003 - Registro Particolare 4739 Registro Generale 6034 Pubblico ufficiale BASSI ERNESTO QUINTO Repertorio 86410 del 04/02/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA';
- ISCRIZIONE del 07/02/2003 - Registro Particolare 510 Registro Generale 6035 Pubblico ufficiale BASSI ERNESTO QUINTO Repertorio 86410 del 04/02/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;



- TRASCRIZIONE del 06/03/2003 - Registro Particolare 8289 Registro Generale 10579 Pubblico ufficiale BASSI ERNESTO QUINTO Repertorio 86559 del 03/03/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 06/03/2003 - Registro Particolare 1025 Registro Generale 10580 Pubblico ufficiale BASSI ERNESTO QUINTO Repertorio 86560 del 03/03/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;
- TRASCRIZIONE del 09/05/2011 - Registro Particolare 9292 Registro Generale 13262 Pubblico ufficiale GALDIERO ANTONIO Repertorio 39119/23219 del 05/05/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 09/05/2011 - Registro Particolare 2347 Registro Generale 13263 Pubblico ufficiale GALDIERO ANTONIO Repertorio 39120/23220 del 05/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- TRASCRIZIONE del 05/11/2014 - Registro Particolare 21612 Registro Generale 26962 Pubblico ufficiale GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI Repertorio 7425/2014 del 29/10/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 COMMA 3 BIS C.P.P.;
- TRASCRIZIONE del 28/01/2016 - Registro Particolare 1520 Registro Generale 1979 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 30224/2015 del 19/01/2016 DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;
- ANNOTAZIONE del 24/05/2016 – Registro Particolare 1581 Registro Generale 13950 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 7425/2014 del 06/05/2016;
- TRASCRIZIONE del 18/05/2021 – Registro Particolare 11524 Registro generale 15402 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI Repertorio 779/2000 del 30/05/2020 DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;
- TRASCRIZIONE del 12/05/2023 – Registro Particolare 11732 Registro generale 15914 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 2026/2023 del 05/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

SUB 9 (ex sub 7) – Categoria catastale A/2:

- TRASCRIZIONE del 12/03/1993 - Registro Particolare 4251 Registro Generale 5784 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 64/1017 del 24/03/1988 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 09/10/1996 - Registro Particolare 15784 Registro Generale 22145 Pubblico ufficiale FADDA GIOVANNI Repertorio 45606 del 19/09/1996 ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA;



- TRASCRIZIONE del 03/12/2002 - Registro Particolare 42590 Registro Generale 54275 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 72/74 del 08/05/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 07/02/2003 - Registro Particolare 4739 Registro Generale 6034 Pubblico ufficiale BASSI ERNESTO QUINTO Repertorio 86410 del 04/02/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA’;
- ISCRIZIONE del 07/02/2003 - Registro Particolare 510 Registro Generale 6035 Pubblico ufficiale BASSI ERNESTO QUINTO Repertorio 86410 del 04/02/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;
- TRASCRIZIONE del 06/03/2003 - Registro Particolare 8289 Registro Generale 10579 Pubblico ufficiale BASSI ERNESTO QUINTO Repertorio 86559 del 03/03/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 06/03/2003 - Registro Particolare 1025 Registro Generale 10580 Pubblico ufficiale BASSI ERNESTO QUINTO Repertorio 86560 del 03/03/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;
- TRASCRIZIONE del 09/05/2011 - Registro Particolare 9292 Registro Generale 13262 Pubblico ufficiale GALDIERO ANTONIO Repertorio 39119/23219 del 05/05/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 09/05/2011 - Registro Particolare 2347 Registro Generale 13263 Pubblico ufficiale GALDIERO ANTONIO Repertorio 39120/23220 del 05/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- TRASCRIZIONE del 05/11/2014 - Registro Particolare 21612 Registro Generale 26962 Pubblico ufficiale GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI Repertorio 7425/2014 del 29/10/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 COMMA 3 BIS C.P.P.;
- TRASCRIZIONE del 28/01/2016 - Registro Particolare 1520 Registro Generale 1979 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 30224/2015 del 19/01/2016 DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;
- ANNOTAZIONE del 24/05/2016 – Registro Particolare 1581 Registro Generale 13950 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 7425/2014 del 06/05/2016;
- TRASCRIZIONE del 18/05/2021 – Registro Particolare 11524 Registro generale 15402 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI Repertorio 779/2000 del 30/05/2020 DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;
- TRASCRIZIONE del 12/05/2023 – Registro Particolare 11732 Registro generale 15914 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D’APPELLO Repertorio 2026/2023 del 05/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;



SUB 10 – Categoria catastale F/5:

- TRASCRIZIONE del 13/12/2021 - Registro Particolare 29557 Registro Generale 39852 Pubblico ufficiale DE MAGISTRIS CARLO MARIO Repertorio 144012/36876 del 09/12/2021 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 12/05/2023 - Registro Particolare 11732 Registro Generale 15914 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D' APPELLO Repertorio 2026/2023 del 05/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Relativamente all'ultimo ventennio, 2004-2024, si è riscontrata continuità nelle trascrizioni.

- c) L'immobile oggetto di pignoramento sorge in una strada comunale e la sua identificazione può avvenire tramite indirizzo;
 - d) Si allegano gli atti di provenienza ultraventennale;
 - e) Si allegano i certificati di stato civile;
3. Descrizione del bene pignorato

La sottoscritta in data 15 febbraio 2024 ha effettuato il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. Successivamente, in data 10 settembre 2024 ha effettuato un ulteriore sopralluogo.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di una palazzina con ingresso da via Sebastiano Satta n. 94, composta da tre piani fuori terra e un piano interrato così distribuiti: al piano interrato si trova l'autorimessa che ospita 4 posti auto, al piano terra si trova un appartamento non oggetto di pignoramento, al primo piano ci sono due appartamenti, uno che affaccia in via Satta (SE) e uno che affaccia verso il cortile interno (NW). Il secondo piano è speculare al primo, quindi sempre composto da due appartamenti, uno che affaccia in via Satta (SE) e uno che affaccia verso l'interno (NW). La copertura è piana e nella parte NW è presente un impianto fotovoltaico di 3 kwp a servizio di tutto il fabbricato in quanto al momento è presente un unico contatore per l'energia elettrica, la parte SE è libera e adibita a terrazza. A circa metà dello sviluppo interno del fabbricato è presente un pozzo luce che si estende dalla copertura sino agli appartamenti del primo piano. È presente una scala condominiale che collega il seminterrato con il piano terra e il primo piano. L'accesso al secondo piano è consentito da una scala "interna" posizionata in prossimità dell'appartamento che affaccia verso il cortile interno. L'impianto elevatore collega tutti i piani ma lo sbarco al secondo piano è consentito solo tramite una chiave poiché lo sbarco originariamente era all'interno dell'appartamento.

L'appartamento al primo piano con affaccio in via Satta (SE) è composto da un ingresso soggiorno angolo cottura, un disimpegno che consente l'accesso al bagno e alla camera da letto con affaccio sulla chiostrina. L'altro appartamento, con affaccio verso il cortile interno (NW) è composto da



ingresso soggiorno, cucina, due camere da letto e un bagno. Entrambe le camere da letto si affacciano su una veranda che è stata chiusa con delle vetrate.

Al secondo piano sono presenti altri due appartamenti, quello che affaccia su via Satta è composto da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e una camera da letto con finestra sulla chiostrina e una terrazza vivibile. L'appartamento con affaccio verso l'interno è composto da un ingresso, una cucina che affaccia sulla chiostrina, due camere da letto, e due bagni. Entrambe le camere da letto si affacciano su una veranda chiusa con delle vetrate.

Le condizioni interne degli appartamenti sono buone, così come lo stato delle zone comuni. Ogni appartamento è dotato di portoncino blindato. Gli infissi interni ed esterni sono in ottimo stato. Ogni appartamento ha impianto di condizionamento autonomo tramite split, eccetto l'appartamento del primo piano che affaccia verso il cortile interno. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldabagno elettrico.

L'impianto elettrico è sezionato ma al momento è presente un unico contatore per tutte le unità abitative.

Sono evidenti problemi di umidità nel piano seminterrato dove si trovano i posti auto e nel muro esposto a NW dove è presente la scala che porta alla terrazza di copertura.

Si riporta di seguito uno schema delle superfici degli ambienti interni così come da ultima autorizzazione edilizia:

SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA	
PRIMO PIANO - VIA SATTA	
Open space	54
Bagno	5
Archivio	7.35
PIANO PRIMO – INTERNO	
Soggiorno	27.50
Cucina	8.45
Camera da letto	14.85
Camera da letto	10.90
Bagno	4.30
Disimpegno	7.50
SECONDO PIANO – VIA SATTA	
Soggiorno	20.55
Cucina	11.60
Studio	13.25



Bagno	4
Disimpegno	7
Ingresso	6.95
Camera da letto	11.40
Camera da letto	15.45
Bagno	5.40
Bagno	6.50
Disimpegno	6.90
Camera da letto	13.50

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Descrizione	Incidenza	Superficie
Superficie interna lorda P.1	100%	150 mq
Superficie interna lorda P.2	100%	145 mq
Muri perimetrali P.1	100%	30 mq
Muri perimetrali P.2	100%	19 mq
Balconi P.1	25%	3.60 mq
Veranda	35%+10%	9.35 mq
Balcone P.2	25%	3.60 mq
Terrazza P.3	35%+10%	13.75 mq
Totale SUB 9		374 mq
Autorimessa SUB 3		160 mq

Il valore della superficie commerciale dell'autorimessa è stato ottenuto decurtando la superficie in pianta della rampa di accesso.

4. Conformità tra il pignoramento e il bene

Quanto riportato nel decreto di pignoramento è corretto e permette una precisa individuazione del bene in quanto sono stati riportati i dati catastali del fabbricato oggetto di pignoramento.

5. Accatastamento

Il piano interrato in cui è sede l'autorimessa è correttamente accatastato con il sub 3. Gli appartamenti individuati ai piani primo e secondo sono tutti, erroneamente, accatastati con il sub 9, il quale comprende anche una quota di terrazza di copertura (esposta verso il cortile interno). Secondo il Decreto Ministero delle Finanze del 2 gennaio 1998 n. 28 l'unità di base, ossia il



modulo minimo inventariale per il quale corre l'obbligo, da parte dei proprietari, di procedere alla iscrizione al Catasto dei Fabbricati di un bene immobile, è l'unità immobiliare, spesso identificata anche con l'acronimo UIU (unità immobiliare urbana). La definizione di unità immobiliare contenuta nel succitato Decreto recita: "l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati, ovvero da un'area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale". Pertanto, visto quanto sopra, le unità immobiliari con potenzialità di autonomia funzionale e reddituale sono 4, due appartamenti al piano primo e due al piano secondo. Qualora fosse necessario ai fini della vendita, si potrebbe procedere ad accatastare autonomamente ogni singolo appartamento e a venderlo in autonomia.

6. Strumento urbanistico comunale e conformità

Il fabbricato si trova in zona urbanistica B2*, per la quale le norme tecniche di attuazione prevedono:

*"Le norme per le zone B ridefinite si applicano a particolari situazioni che, pur all'interno della classificazione generale di zone di completamento, richiedono specifiche modalità di intervento in relazione ai differenti livelli di riqualificazione perseguiti dal PUC. In tali ambiti sono confermate le prescrizioni generali regolanti gli interventi nelle sottozone di provenienza. SOTTOZONA B(n)**

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

L'ultimo titolo edilizio rilasciato dal comune è l'autorizzazione edilizia n. 349/2006A riferite ad una variante non essenziale alla Concessione edilizia n. 1582/2002C rilasciata in data 31/10/2002 per la ristrutturazione di un edificio ad uso residenziale ed ufficio. Successivamente al rilascio dell'autorizzazione edilizia di cui sopra, sono state presentate altre pratiche edilizie, rispettivamente nel 2011, 2014, 2021 e 2022 ma nessuna di essa è stata portata a termine. I progetti di cui sopra riguardavo ampliamenti volumetrici e apertura di nuove bucatore.

Rispetto all'ultimo titolo ottenuto si sono riscontrate le seguenti difformità:

PIANO PRIMO



L'appartamento che affaccia sulla via Satta ha una distribuzione interna differente rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto. Infatti è stato creato un ulteriore disimpegno che consente l'accesso sia al bagno che alla camera da letto. Inoltre la camera da letto è stata ampliata riducendo la superficie dell'ingresso disimpegno dell'altro appartamento. Tutte queste modifiche sono state realizzate con muratura in cartongesso.

L'appartamento che si affaccia sul cortile interno ha una superficie netta calpestabile inferiore rispetto a quanto riportato nell'elaborato di progetto in quanto l'ingresso all'abitazione è stato spostato affinché le scale adiacenti all'ascensore risultassero esterne all'appartamento. Questa modifica ha portato ad una riduzione della superficie netta dell'appartamento e ad un aumento della superficie non residenziale. Anche in questo caso le modifiche sono state realizzate con pareti in cartongesso.

Le difformità del primo piano possono essere regolarizzate facilmente sia in termini edilizi che catastali eccetto per le vetrate che chiudono il balcone che affaccia sul cortile interno che costituisce aumento di cubatura.

PIANO SECONDO

Il secondo piano dovrebbe essere costituito da unico appartamento a cui si dovrebbe accedere o tramite ascensore, direttamente all'interno dell'abitazione, o tramite la scala interna. Tuttavia, nella realtà, sono stati creati due appartamenti indipendenti e autonomi. Anche queste difformità possono essere regolarizzate facilmente sia in termini edilizi che catastali.

PIANTA COPERTURA

Gli elaborati grafici di progetto riportano un lastrico solare e non una terrazza. Per lastrico solare si intende una copertura piana di un edificio che però non deve essere accessibile. Nel momento in cui il lastrico solare diventa accessibile, come in questo caso per mezzo di una scala, allora si parlerà di terrazza. La differenza sostanziale sta nel calcolo della volumetria, infatti in questo caso il corpo scala emergente andrebbe computato come volumetria. Attualmente però non c'è volumetria residua nel lotto pertanto la scala e il torrino devono essere rimossi.

La rimozione delle vetrate e della scala, compresa la demolizione del torrino e chiusura del solaio, comporta una spesa a corpo di circa 5.000,00 €. Si ipotizzano inoltre circa 10.000 € per la rimozione delle modifiche interne apportate (mediante pareti in cartongesso) oppure di costi tecnici (edilizi e catastali) per la regolarizzazione di quanto realizzato.

7. Suddivisione in più lotti



L'immobile può essere venduto in più parti in quanto si potrebbe procedere alla vendita dell'autorimessa (sub 3) oppure dell'appartamento (sub 9). In merito alla vendita in più lotti, si ricorda che al momento il sub 9 è costituito da 4 appartamenti e che pertanto si potrebbe procedere con una variazione catastale per ottenere 4 distinti subalterni da vendere.

8. Quote pignoramento

Il pignoramento non è pro quota.

9. Possesso

Al momento dell'accesso ai luoghi, l'immobile è risultato occupato dagli esecutati e dai suoi familiari.

10. Immobile occupato dal coniuge

No

11. Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

L'immobile ricade all'interno dell'area di particolare attenzione ai sensi dell'art. 66 delle NTA del P.U.C..

12. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non vi sono pesi gravanti sull'immobile.

13. Valore immobile

L'immobile è situato nel centro di Cagliari, a due passi da via Paoli e dal mercato civico di San Benedetto da una parte, e da Piazza Repubblica dall'altra. In entrambe le zone sono presenti tutti i principali servizi e mezzi pubblici. Per la determinazione del valore commerciale del bene è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo detto a "valore di mercato". Il criterio si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche similari, e più propriamente: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. I dati di valutazione utilizzati per stabilire il prezzo a mq sono stati desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Da tali fonti si ritiene di poter adottare come prezzo unitario per l'immobile residenziale il valore di €/mq 2.200,00 mentre per l'autorimessa il valore €/mq 1.400,00. Considerato che per la risoluzione delle difformità sopra evidenziate sono stati ipotizzati circa 15.000,00 € tra lavori e pratiche edilizie e che l'assenza della



garanzia per vizi del bene comporta una riduzione del 10% del valore di mercato, si riporta di seguito una tabella riepilogativa:

	Sup. commerciale [mq]	€/mq	Totale [€]
SUB 9 - Residenziale	374	2.200,00	822.800,00
Risoluzione difformità			15.000,00
Riduzione 10%			80.780,00
Valore SUB 9			727.020,00
SUB 3 - Autorimessa	160	1.400,00	224.000,00
Riduzione 10%		22.400,00	
Valore SUB 3		201.600,00	

Per quanto riguarda il valore del SUB 10, porzione del lastrico solare, visto quanto sopra esposto, nello specifico l'impossibilità al momento di realizzare nuova volumetria e la necessità di eliminare l'accesso allo stesso lastrico, si ritiene tuttavia che lo stesso possa essere utilizzato per l'installazione impiantistica a servizio del fabbricato, come ad esempio l'installazione di un ulteriore impianto fotovoltaico, oppure di un pannello solare per la produzione di acqua calda sanitaria o ancora l'installazione di unità esterne per il condizionamento. Si attribuisce al SUB 10 un valore di € 5.500,00, a cui applicare il 10% di riduzione a causa della mancanza di garanzia.

	Valore vendita già decurtato del 10% [€]
SUB 3	201.600,00
SUB 9	727.020,00
SUB 10	4.950,00

Spese fisse di gestione o di manutenzione

Non sono presenti spese fisse.



5. Elenco allegati

- 5.1. Ceck list;
- 5.2. Copia raccomandata A/R informativa per il debitore;
- 5.3. Compravendite;
- 5.4. Certificati stato civile;
- 5.5. Visura storica N.C.E.U. e planimetria catastale;
- 5.6. Ispezioni ipotecarie;
- 5.7. Titoli edilizi;
- 5.8. Documentazione fotografica;

Cagliari, 24/09/2024

