



Ing. Renato Loddo
340/1567174 - renato.loddo@gmail.com
Viale Diaz 29, Cagliari

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Esecuzione immobiliare n. 24/2024
Consulenza tecnica d'ufficio

RELAZIONE

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Silvia Cocco

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Renato Loddo

Creditore:

Debitore:

Data:

05 settembre 2024



SOMMARIO

1	Premessa	3
2	Svolgimento delle operazioni di consulenza	6
3	“Smart Check list” esecuzioni immobiliari (in risposta al Quesito 15)	7
4	Risposte ai quesiti	8
4.1	Quesito 1 – Informativa per il debitore	8
4.2	Quesito 2	8
4.2.1	Quesito 2.a - Verifica della documentazione	8
4.2.2	Quesito 2.b - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	8
4.2.3	Quesito 2.c - Mappe censuarie	17
4.2.4	Quesito 2.d - Atto di provenienza ultraventennale	17
4.2.5	Quesito 2.e - Certificato di stato civile dell’esecutato	17
4.3	Quesito 3 - Descrizione dell’immobile oggetto di pignoramento	17
4.4	Quesito 4 - Conformità descrizione nell’atto di pignoramento	20
4.5	Quesito 5 – Eventuali aggiornamenti catastali	20
4.6	Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistica	21
4.7	Quesito 7 - Formazione di lotti	23
4.8	Quesito 8 - Pignoramento pro quota	23
4.9	Quesito 9 - Possesso dell’immobile	23
4.10	Quesito 10 - Caso di separazione o divorzio degli esecutati	23
4.11	Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato e oneri condominiali	23
4.12	Quesito 12 – Censo, livello o uso civico	23
4.13	Quesito 13 - Valore dell’immobile pignorato	23
4.14	Quesito 14 – Spese di gestione e/o condominiali	25
4.15	Quesito 15 – Check list dei principali controlli effettuati	26
5	Conclusioni	26
6	Allegati	26



1 Premessa

La presente relazione è stata redatta dal Sottoscritto Ing. Renato Loddo, con studio in Cagliari, Viale Diaz n. 29, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 7581, a seguito di nomina, in data 10/04/2024, come Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, nel procedimento di esecuzione immobiliare 24/2024 promosso

Prestato il giuramento di rito la S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

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

Dispone inoltre che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) **invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"**;
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Di seguito sono elencate le principali operazioni eseguite dal Sottoscritto in merito alla consulenza:

Data	Attività propedeutiche alla Relazione
10/04/2024	Tribunale di Cagliari. Attribuzione incarico
19/04/2024	Accettazione incarico e giuramento
19/04/2024	Tribunale di Cagliari. Ritiro telematico fascicoli
29/04/2024	Informativa al debitore – invio telematico tramite raccomandata
29/04/2024	Agenzia del territorio. Verifica situazione catastale, ritiro telematico planimetria
30/04/2024	Richiesta Accesso Atti Agenzia del Territorio – Verifica dello stato dell'istanza per certificazione attestante l'esistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutato
30/04/2024	Ufficio anagrafe comune di Cagliari. Richiesta certificato stato civile dell'esecutato
02/05/2024	Richiesta Accesso Atti Comune di Cagliari, Ufficio Edilizia Privata
08/05/2024	Ufficio anagrafe comune di Cagliari. Richiesta certificato stato libero dell'esecutato
02/07/2024	Comune di Cagliari, Ufficio Edilizia Privata – Acquisizione via mail degli elaborati richiesti
11/07/2024	Invio lettera agli interessati con data di sopralluogo presso l'immobile pignorato
02/08/2024	Sopralluogo presso l'immobile pignorato



3 “Smart Check list” esecuzioni immobiliari (in risposta al Quesito 15)

Di seguito è riportato il foglio riassuntivo di tutti i dati inseriti all'interno della smart check list compilata (vedasi allegato n.8):

TRIBUNALE DI	Cagliari
Creditore Procedente	
Debitore	
Titolo	Decreto ingiuntivo
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	
Pignoramento	
	Annotazione / trascrizione di data 14/02/2024
Atti opponibili?	no
Data di notifica (497 c.p.c.)	20/02/2024
Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	08/02/2024
Iscrizione a ruolo	
Data deposito nota iscrizione	08/02/2024
Scadenza in festivo?	no
Titolo esecutivo	Si
Documentazione depositata	
precetto	Si
atto di pignoramento	si
nota di trascrizione	si
attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita	
Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	20/02/2024
Scadenza in festivo?	no
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	
Data dep. documentazione	20/02/2024
Scadenza in festivo?	no
Ottenuta proroga del termine?	no
Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile	si
Individuazione beni pignorati	
Unità immobiliare sita in Via Venezia n.5, 09126 Cagliari, distinta al N.C.E.U. al foglio A/21, particella 188, subalterno 6, Categoria A/3, classe 02, consistenza 3,5 vani	
Notifica ex art. 498 c.p.c.	no
Notifica ex art.599 c.p.c.	no
Nome	-
Annotazione altri pignoramenti	-



4 Risposte ai quesiti

4.1 Quesito 1 – Informativa per il debitore

Come richiesto dall'illustrissimo giudice dell'esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco, il Sottoscritto ha provveduto prima di ogni altra operazione all'inoltro dell'informativa al debitore. Tale documento è stato inviato all'esecutato attraverso raccomandata in data 29/04/2024.

4.2 Quesito 2

4.2.1 Quesito 2.a - Verifica della documentazione

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. appare completa in tutte le sue parti.

4.2.2 Quesito 2.b - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Agli atti è disponibile la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecarica (art. 567 c.p.c.) del 20/02/2024 a firma del notaio Dott. Enrico Ricetto, idoneo per lo svolgimento delle attività peritali.

Risulta essere presente la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

La tabella seguente riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dedotto dal sopra citato certificato notarile:

ALLEGATO "A" GENERALITÀ DELLA DITTA
ALLEGATO "B" DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
COMUNE: CAGLIARI (CA)
DESCRIZIONE: Appartamento sito in via Venezia n.5 al P.-2. N.c.e.u.: Sez. A F.21 Mapp.188/6 Cat. A/3 Cl.2 Vani 3,5 rendita euro 289,22 - Variazione del 30/01/2013 Pratica n. CA0020791 in atti dal 30/01/2013 VARIAZIONE per presentazione planimetria mancante (n. 2170.1/2013) L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte, insiste su area distinta al Catasto Terreni al: N.c.t. Sez. A F.21 Mapp.188 (ex.57/aa) Mq.313
ALLEGATO "C" QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



ALLEGATO "E" OSSERVAZIONI
Nessuna

4.2.3 Quesito 2.c - Mappe censuarie

Nell'allegato n.1 è riportata la planimetria catastale, la visura catastale e la mappa censuaria relativa all'immobile, reperite dal Sottoscritto presso l'agenzia del territorio.

4.2.4 Quesito 2.d - Atto di provenienza ultraventennale

Agli atti è disponibile la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecarica (art. 567 c.p.c.) datata 20/02/2024 a firma del notaio _____, pertanto non è stato necessario acquisire l'atto di provenienza ultraventennale.

4.2.5 Quesito 2.e - Certificato di stato civile dell'esecutato

Agli atti non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il Sottoscritto ha pertanto provveduto all'acquisizione di tale documento.

Agli atti risulta che l'esecutato è di stato libero.

4.3 Quesito 3 - Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento

Unità residenziale sita in Cagliari, via Venezia n.5, piano secondo, distinta al N.C.E.U. di Cagliari al foglio A/21, Particella 188, subalterno 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 289,22.



Figura 1. Inquadramento territoriale dell'immobile oggetto di pignoramento





Figura 2. Inquadramento territoriale dell'immobile oggetto di pignoramento

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in via Venezia n°5, piano secondo, Cagliari.

L'unità residenziale fa parte di un fabbricato immobiliare composto da attività commerciali al piano terra e da due unità residenziali per piano nei restanti due piani fuori terra.

Il terreno sul quale giace il fabbricato presenta una leggera pendenza in direzione Nord-Est. Il lotto presenta una forma rettangolare.

Il corpo di fabbrica si sviluppa su tre piani fuori terra, non sono presenti seminterrati. È invece presente un sottotetto non abitabile.

Il fabbricato confina sul fronte Nord-Est con altro immobile, mentre sul lato Sud-Est confina con strada privata di altra proprietà. I restanti due lati confinano con la pubblica via.

In copertura è presente una finitura con coppi.

Sia il sottotetto che la copertura sono di proprietà altrui, pertanto esulano dalla trattazione della seguente relazione.

L'accesso all'interno delle unità immobiliari è garantito da un varco pedonale al civico 5, dove è presente l'androne delle scale. Non è presente alcun ascensore condominiale.

L'immobile oggetto di stima è sito al secondo piano del corpo di fabbrica sopra descritto. Esso non comprende alcuna pertinenza esterna.

Non sono presenti parti comuni in quanto l'unità edilizia è distinta su tutti i fronti.

Sono presenti aperture finestrate sulla Via della Pineta (lato Sud-Ovest) e verso la strada privata (lato Sud-Est).

Gli altri lati dell'abitazione risultano in aderenza con altra civile abitazione e con vano scale condominiale.

Allo stato attuale l'unità residenziale si compone di ingresso/soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e camera da letto.

Tutte le pareti degli ambienti interni sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento è realizzato con parquet nei locali soggiorno, disimpegno e camera da letto, mentre è realizzato con piastrelle di tipo gres porcellanato nei



restanti locali. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con singolo vetro, presentano tutti cassonetto e tapparelle.

I pavimenti, rivestimenti e intonaci si trovano in ottimo stato di conservazione.

I prospetti esterni, di proprietà condominiale, risultano in uno stato mediocre. Sono presenti distacchi di intonaco e ossidazione nei ferri nel cornicione perimetrale.

Non si riporta alcun segno di infiltrazioni di acqua o altri danni nelle pareti e solaio interni, i quali appaiono sani.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata per una presa visione di quanto descritto.

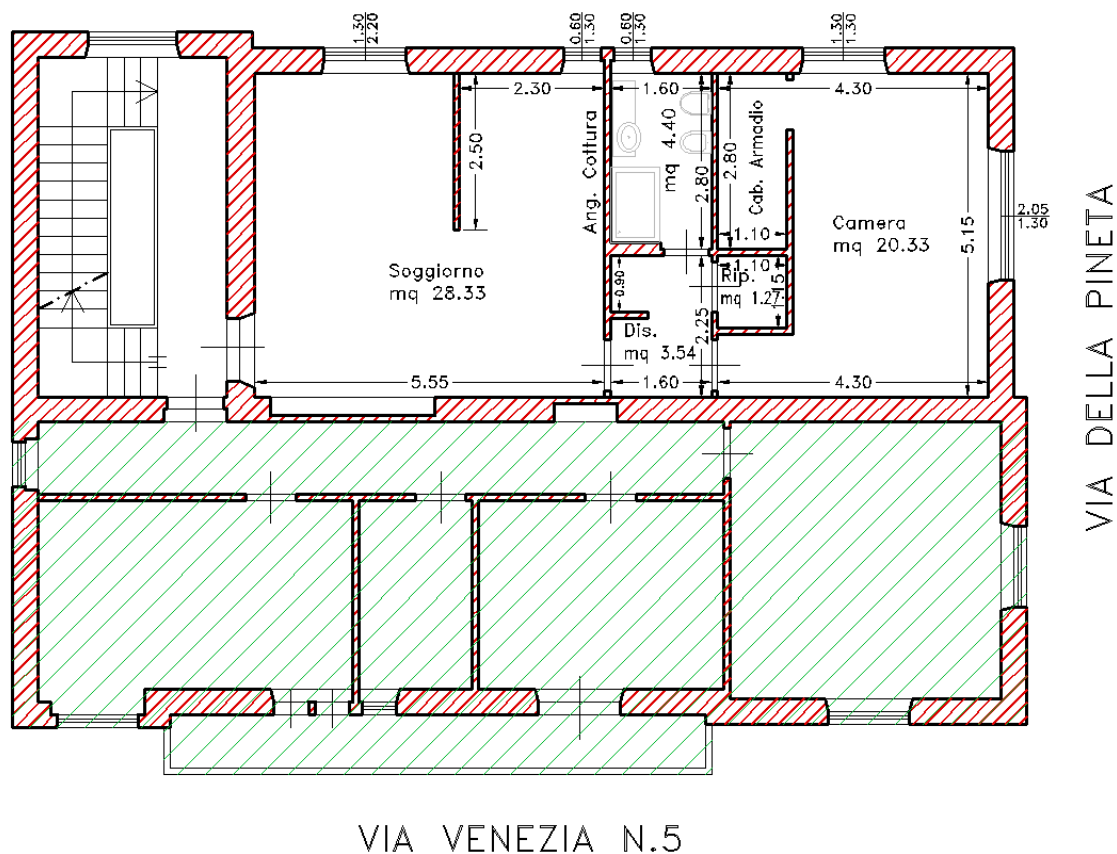


Figura 3. Planimetria piano secondo allegata all'ultima pratica edilizia depositata presso il SUAPE di Cagliari – Allegato 3

CALCOLO SUPERFICIE FINESTRATA

Vani	Superficie/8		Superficie Parete Finestrata
Soggiorno	3.54 mq	<	3.64 mq
Camera	2.54 mq	<	4.35 mq
Bagno	0.55 mq	<	0.78 mq

Figura 4. Tabella delle superfici finestrate allegata all'ultima pratica depositata presso il SUAPE di Cagliari (estratto dal progetto edilizio)

Di seguito si riporta in tabella il riepilogo delle superfici calpestabili dell'unità immobiliare:

Piano	ID	Vano	Superficie netta calpestabile (mq)
Secondo	1	Soggiorno	28,33
	2	Disimpegno	3,54
	3	Bagno	4,40
	4	Ripostiglio	1,27
	5	Camera	20,33
TOTALE SUPERFICIE			57,87

Tabella 1. Tabella delle superfici rilevate durante il sopralluogo del 02/08/2024

Si riepilogano nella seguente tabella le caratteristiche degli impianti installati.

CARATTERISTICHE IMPIANTI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	
Impianto elettrico	L'impianto, interamente realizzato sottotraccia, appare funzionante e in buone condizioni. Il numero di punti luce è adeguato alla tipologia di abitazione. Non è presente alcuna certificazione dell'impianto.
Impianto idrico	Apparentemente efficiente; Acqua calda sanitaria ottenuta attraverso un boiler elettrico da 80 litri e potenza pari a circa 1,20 kW. Non è presente alcuna certificazione dell'impianto.
Impianto di riscaldamento	Impianto centralizzato assente. Sono presenti due unità mono split a pompa di calore nei locali soggiorno e camera, di potenza rispettivamente pari a 12.000 BTU e 9.000 BTU.
Impianto di raffrescamento	Impianto centralizzato assente. Le stesse unità split sopra descritte vengono utilizzate anche per il raffrescamento.

A seguito di accesso agli atti, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti installati.

4.4 Quesito 4 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento

La descrizione dell'immobile contenuta nel pignoramento è perfettamente conforme allo stato attuale del bene. Tutti i dati risultano aggiornati e consentono la corretta individuazione del bene.

4.5 Quesito 5 – Eventuali aggiornamenti catastali

L'immobile risulta accatastato allo stato di fatto attuale.

La planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio competente trova perfetto riscontro con lo stato attuale dei luoghi. Tuttavia si specifica che il progetto edilizio prevedeva, sul locale soggiorno, una porta



finestra esterna mentre attualmente è presente una finestra. Tale differenza non è percepibile sulla planimetria catastale in quanto, dal punto di vista grafico, sono state rappresentate con lo stesso segno grafico sia le finestre che le porte finestre esterne (vedasi allegato n°1).

In conclusione, il bene rimane pertanto catastalmente identificabile.

4.6 Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistica

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato all'interno del territorio comunale di Cagliari, più precisamente è censito all'interno della zona urbanistica B5 definita "Zona B confermate. La destinazione urbanistica è coerente con la tipologia di fabbricato oggetto di stima.

L'immobile è censito tra le "Espansioni fino agli anni '50" all'interno dell'Assetto insediativo del Piano Paesaggistico Regionale.



Figura 5. Inquadramento urbanistico dell'immobile oggetto di pignoramento

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Cagliari si è constatato che per il fabbricato è stato rilasciato certificato di abitabilità datato 26/02/1963.

Si riassumono i titoli autorizzativi ottenuti per mezzo di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale:

- Permesso di Costruire n. 77/11, Reg. N. 1737 del 16/11/1951 avente per oggetto: "Nulla osta perché la predetta faccia costruire nella suindicata area un fabbricato in conformità al progetto approvato dal Comune in data 29/10/1951 Protocollo n°6360. Direttore dei Lavori: Ing. Giovanni Tamponi. Il presente permesso può essere revocato o modificato e la concessione è data senza pregiudizio dei diritti di terzi" riferito a tutto l'immobile;
- Certificato di nuova costruzione n°27 del 02/02/1954 riferito a tutto l'immobile;
- Autorizzazione ad abitare Prot. N. 609 del 26/02/1963 riferita a tutto l'immobile;

- Pratica SUAPE C.U. 268497/2021 avente per oggetto “Progetto per lavori di manutenzione straordinaria con opere interne e limitate opere di prospetto di una unità immobiliare residenziale”. Pratica edilizia riferita alla sola unità immobiliare oggetto di stima;
- Pratica SUAPE C.U. 439441/2022 avente per oggetto “Variante alla Suape C.U. 268497/2021 per lavori di manutenzione straordinaria e completamento lavori con opere interne e limitate opere di prospetto di una unità immobiliare residenziale”. Pratica edilizia riferita alla sola unità immobiliare oggetto di stima.

Non sono presenti documenti relativi alla direzione lavori né certificazioni degli impianti.

A seguito di visita di sopralluogo, si conferma che l’immobile presenta quote interne paragonabili a quanto dichiarato nell’ultimo progetto depositato.

L’immobile è attualmente suddiviso nei vani indicati nella tabella n°1.

È presente una scala condominiale di collegamento all’unità oggetto di trattazione.

L’altezza interna è leggermente difforme rispetto allo a quanto dichiarato nello stato di progetto (3,20 metri).

In particolare, l’intradosso del solaio non risulta completamente orizzontale ma con leggera pendenza.

L’altezza minima riscontrata è pari a 3,06 metri in corrispondenza della muratura di confine con altra unità immobiliare e 3,12 metri in corrispondenza della muratura esterna lato Sud-Est.

Tuttavia tali altezze effettive risultano abbondantemente superiori ai limiti di legge per i locali abitabili.

Come precedentemente accennato, si riscontra inoltre la difformità dimensionale di un’apertura sul locale soggiorno: in data di sopralluogo era presente una finestra di superficie pari a 130x135 cm, a fronte di una porta finestra dichiarata in progetto con dimensioni pari a 130x220 cm. Le superfici aero-illuminanti nell’ambiente soggiorno sono pertanto inferiori a 1/8 di superficie, pertanto non è rispettato il D.M. sanità del 05 luglio 1975. Tale difformità non è considerata sanabile, se non con la modifica dell’infisso, in quanto il D.M. sanità non è derogabile, di conseguenza, al fine di rendere l’immobile regolare dal punto di vista normativo, dovranno essere eseguiti i lavori già approvati con la pratica SUAPE 439441/2022.

Gli altri ambienti presentano superfici finestrate comparabili a quelle di progetto e tutti i restanti ambienti rispettano la norma sopra citata.

Pertanto l’immobile allo stato di fatto attuale presenta degli abusi sanabili esclusivamente per mezzo di modifica della superficie finestrata del locale soggiorno. L’immobile potrebbe essere accertato per mezzo di pratica edilizia di Accertamento di doppia conformità con opere, ai sensi degli articoli 36 e 45 del DPR 380/01.

A seguito di accertamento di conformità potrà essere presentata nuova dichiarazione di agibilità per l’unità immobiliare in oggetto.

Si quantificano di seguito i costi per il conseguimento del titolo di nuova di conformità urbanistica in:

Tipologia di servizio professionale	Importo ipotizzato
pratica edilizia di Accertamento di doppia conformità con opere, ai sensi degli articoli 36 e 45 del DPR 380/01.	2.000,00 €
Opere per la sostituzione dell’attuale finestra in porta finestra	3.000,00 €

Non si è valutato l’importo di un’eventuale pratica di Dichiarazione di Agibilità in quanto tali importi verranno ricompresi nei coefficienti di merito elencati nel paragrafo 4.13.



4.7 Quesito 7 - Formazione di lotti

Allo stato attuale, non è possibile vendere l'immobile su più lotti. Visti il numero e le dimensioni dei vani, un'eventuale formazione di lotti non soddisferebbe il criterio di abitazione minima. Infatti è presente un solo bagno e una sola camera da letto.

Si ritiene pertanto che l'operazione di frazionamento edilizio non sia fattibile. Pertanto non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

4.8 Quesito 8 - Pignoramento pro quota

L'immobile è interamente pignorato.

L'atto di pignoramento è intestato esclusivamente all'attuale proprietario

4.9 Quesito 9 - Possesso dell'immobile

L'immobile risulta occupato dal debitore.

4.10 Quesito 10 - Caso di separazione o divorzio degli esecutati

Il caso non si pone.

4.11 Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato e oneri condominiali

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

4.12 Quesito 12 – Censo, livello o uso civico

Sull'immobile non risultano gravare vincoli di censo, livello o di uso civico.

4.13 Quesito 13 - Valore dell'immobile pignorato

Il valore commerciale dell'immobile è valutato con il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione con valori di mercato reali ed attendibili ricavati da banche dati di valori immobiliari.

È stato utilizzato come parametro di confronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale (€/mq).

Nella tabella seguente è riportato il calcolo della superficie netta dell'immobile, eseguito con l'utilizzo di opportuni coefficienti correttivi per i vani accessori dell'abitazione:

Piano	ID	Vano	Superficie netta calpestabile (mq)	Coefficienti applicati al tipo di vano	Superficie commerciale (mq)
SUPERFICI COPERTE					
Secondo	1	Soggiorno	28,33	1,00	28,33
	2	Disimpegno	3,54		3,54
	3	Bagno	4,40		4,40
	4	Ripostiglio	1,27		1,27
	5	Camera	20,33		20,33



TOTALE	57,87	-	57,87
---------------	--------------	---	--------------

Tabella 2. Superfici degli ambienti rilevate durante il sopralluogo del 02/08/2024

Nelle tabelle seguenti sono riepilogati, per la zona urbanistica in questione, considerata l'attuale destinazione residenziale, i valori di mercato riferiti ad abitazioni in normale stato di conservazione e vetustà. I valori sono espressi per superficie lorda commerciale.

Comune di Cagliari – Periferica/AMCICORA – MONTE MIXI – 2° semestre 2023

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato unitario (€/mq)		
		min	medio	max
Abitazioni civili	Normale	1.800,00	-	2.400,00

Fonte: Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio

Comune di Cagliari – Amsicora Monte Mixi – 2024

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato unitario (€/mq)		
		min	medio	max
Abitazioni in stabili di fascia media	Normale	1.511,00	1.856,00	2.201,00

Fonte: Banca dati del borsino immobiliare

Considerati l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche dell'immobile e l'andamento del mercato immobiliare, si ritiene che possa essere utilizzato come valore unitario un valore medio tra quello fornito dall'Agenzia del Territorio e dal borsino immobiliare, pari pertanto a 1.978,00 €/mq.

La superficie utile per il calcolo del valore immobiliare è quella lorda, ossia la superficie netta interna sommata alla superficie dei tramezzi interni e murature esterne. I muri perimetrali esterni sono computati per intero, in quanto aventi spessore massimo inferiore a 50 cm, mentre per i muri di separazione sono computati nella misura massima del 50% e comunque per uno spessore inferiore a cm. 25.

Si ottiene pertanto:

Superficie lorda totale da rilievo (mq)	69,70
Valore di mercato unitario (€/mq)	1.978,00
Valore di mercato (€)	137.866,60

Lo scrivente ritiene di correggere il valore medio del bene applicando dei coefficienti di merito/demerito che permettono di correggere la quotazione di mercato per ottenere una quotazione più rappresentativa dell'immobile.

I coefficienti di merito/demerito sono moltiplicati tra loro per creare un coefficiente globale unico che sarà applicato al valore di mercato sopra ottenuto.



I coefficienti di merito/demerito sono così elencati (si trascurano i coefficienti pari all'unità):

Tipologia di Coefficienti di merito	Descrizione	Percentuale
Ubicazione	Immobile sito in posizione centrale	+ 2 %
Esposizione	Immobile esposto sui lati Sud-Est e Sud-Ovest	+ 1 %
Stato conservativo	Stato conservativo interno ottimo. Gli ambienti sono stati di recente oggetto di manutenzione straordinaria	+ 2 %
Non conformità edilizia	<ul style="list-style-type: none"> • Immobile non conforme allo stato di progetto • Assenza di Inizio e Fine lavori • Assenza di Dichiarazione di conformità degli impianti • Assenza di Dichiarazione di Agibilità 	- 1 %
TOTALE		+ 4 %

Alla stima finale si dovrà scorporare la valutazione economica riguardante i servizi professionali per l'aggiornamento dell'immobile dal punto di vista edilizio, descritti al paragrafo 4.6.

Non si è valutato l'importo di un'eventuale pratica di Dichiarazione di Agibilità in quanto tali importi sono stati già ricompresi nei coefficienti di merito elencati precedentemente.

Pertanto per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità, può ritenersi congruo un coefficiente di merito globale pari a + 4 %. Pertanto:

Valore di mercato	137.866,60
Applicazione coefficienti di merito	+ 4 %
Valore di mercato raggugliato	€ 143.381,26
Oneri per regolarizzazione edilizia	- € 2.000,00
Opere per la sostituzione dell'attuale finestra in porta finestra	- € 3.000,00
Valore di mercato raggugliato comprese spese tecniche	€ 138.381,26

Con le opportune approssimazioni, si può concludere che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a:

euro 138.000,00 (centotrentottomila /00)

4.14 Quesito 14 – Spese di gestione e/o condominiali

Sebbene l'unità edilizia sia inserita all'interno di un fabbricato pluri-immobiliare, la proprietà dichiara che non vi siano quote condominiali e di conseguenza non sono presenti importi pregressi.



4.15 Quesito 15 – Check list dei principali controlli effettuati

Per quanto riguarda il quesito n°15 si rimanda all'allegato 8 – smart check list – e al capitolo 3, riassuntivo dei principali controlli effettuati.

5 Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io Sottoscritto Ing. Renato Loddo rassegno la presente relazione precisando che essa è stata redatta sulla base di dati e informazioni rilevate da me personalmente.

6 Allegati

1. Certificazioni catastali relative all'unità residenziale oggetto di pignoramento (visura storica, stralcio foglio mappale e planimetria dell'unità);
2. Certificati di nascita e stato civile dell'esecutato;
3. Concessioni edilizie e relativi elaborati relativi all'intero fabbricato;
4. Pratica SUAPE C.U. 268497/2021 relativa all'immobile oggetto di stima;
5. Pratica SUAPE C.U. 439441//2022 relativa all'immobile oggetto di stima;
6. Documentazione fotografica dell'unità residenziale oggetto di pignoramento;
7. Verbale di sopralluogo del 02/08/2024;
8. Smart Checklist.

Cagliari, 05/09/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Renato Loddo

