Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 144/2025 R.E.

[redacted]

Contro

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa SILVIA COCCO

CONSULENTE TECNICO: Arch. TRIUNFO ROBERTO

1. PREMESSA.

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione Dott.ssa SILVIA COCCO, con incarico della Signoria Vostra del 05 Settembre 2025 io sottoscritto dott. ARCH. TRIUNFO ROBERTO, nato a CAGLIARI il 23/07/1965, libero professionista con studio in CAGLIARI al n. 16 della Via dei Salinieri, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cagliari col n. 530, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe. Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

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

3) G.E.;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; alleghi, 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;

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO

L'informativa per il debitore è stata inviata con PEC al procuratore del Debitore [redacted]

2° QUESITO

Lettera a)

La documentazione agli atti contiene la certificazione notarile del Notaio in Monserrato [redacted] che ricostruisce e certifica la regolarità del ventennio, indicando provenienze e formalità alla data del 22/07/2025.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento e di certificazione notarile è il seguente:

Immobili in **VIALE MONASTIR n.206_Cagliari**:

- UFFICIO_ Nceu Fg3 Mapp2063 Sub 35;
- UFFICIO_ Nceu Fg3 Mapp2063 Sub 36;
- MAGAZZINO_ Nceu Fg3 Mapp2063 Sub 37;
- MAGAZZINO_ Nceu Fg3 Mapp2063 Sub 38;
- MAGAZZINO_ Nceu Fg3 Mapp2063 Sub 39;
- NEGOZIO_ Nceu Fg3 Mapp2063 Sub 40;
- NEGOZIO_ Nceu Fg3 Mapp2063 Sub 41.

Immobili in **VIALE MONASTIR n.210_Cagliari**:

- UFFICIO_ Nceu Fg3 Mapp2063 Sub 27;
- MAGAZZINO_ Nceu Fg3 Mapp2063 Sub 32;

Immobili in **VIA PESSINA_Cagliari**;

- NEGOZIO_ Nceu Fg19 Mapp3520 Sub 1_numero civico 89;
- NEGOZIO_ Nceu Fg19 Mapp3520 Sub 3_numero civico 83;
- NEGOZIO_ Nceu Fg19 Mapp3520 Sub 4_numero civico 81;

Gli immobili sono pervenuti al sig.[redacted] con i seguenti atti (*in ordine cronologico*):

- Immobili di **VIALE MONASTIR n.210**, assegnazione divisionale acconto di futura divisione a rogito del notaio Dott. [redacted] in data 12/12/1991 rep.108.114;
- Immobili di **VIA PESSINA N.81_83_89**, assegnazione divisionale acconto di futura divisione a rogito del notaio [redacted] in data 27/04/1994 rep. 38,633;
- Immobili di **VIALE MONASTIR n.206**, assegnazione divisionale acconto di futura divisione a rogito del notaio [redacted] in data 27/04/1994 rep. 38,633.

Tutti gli immobili derivano dalla divisione ereditaria [redacted], il quale aveva acquisito i terreni su cui insistono gli immobili di Viale Monastir con compravendita a rogito del notaio Dott. [redacted] in data 07/09/1953, e gli immobili di Via Pessina con compravendita a rogito del notaio Dott. [redacted] in data 18/02/1959.

Lettera b)

Al fine di avere la situazione aggiornata in data 12 Febbraio 2026, è stata inoltrata presso la Conservatoria di Cagliari richiesta di ispezione ipotecaria per verificare l'elenco delle formalità pregiudizievoli.

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Motivazione CTU
Richiedente TRNRRT per conto di TRNRRT65L23B354U

Ispezione n. T66456 del 12/02/2026

8. ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2013 - Registro Particolare 1253 Registro Generale 10895
   Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 1199/2513 del 17/04/2013
   IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
   Immobili siti in CAGLIARI(CA)
   SOGGETTO DEBITORE
   Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE CONTRO del 19/06/2015 - Registro Particolare 1981 Registro Generale 15490
   Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 2198/2515 del 17/06/2015
   IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
   Immobili siti in CAGLIARI(CA)
   SOGGETTO DEBITORE
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

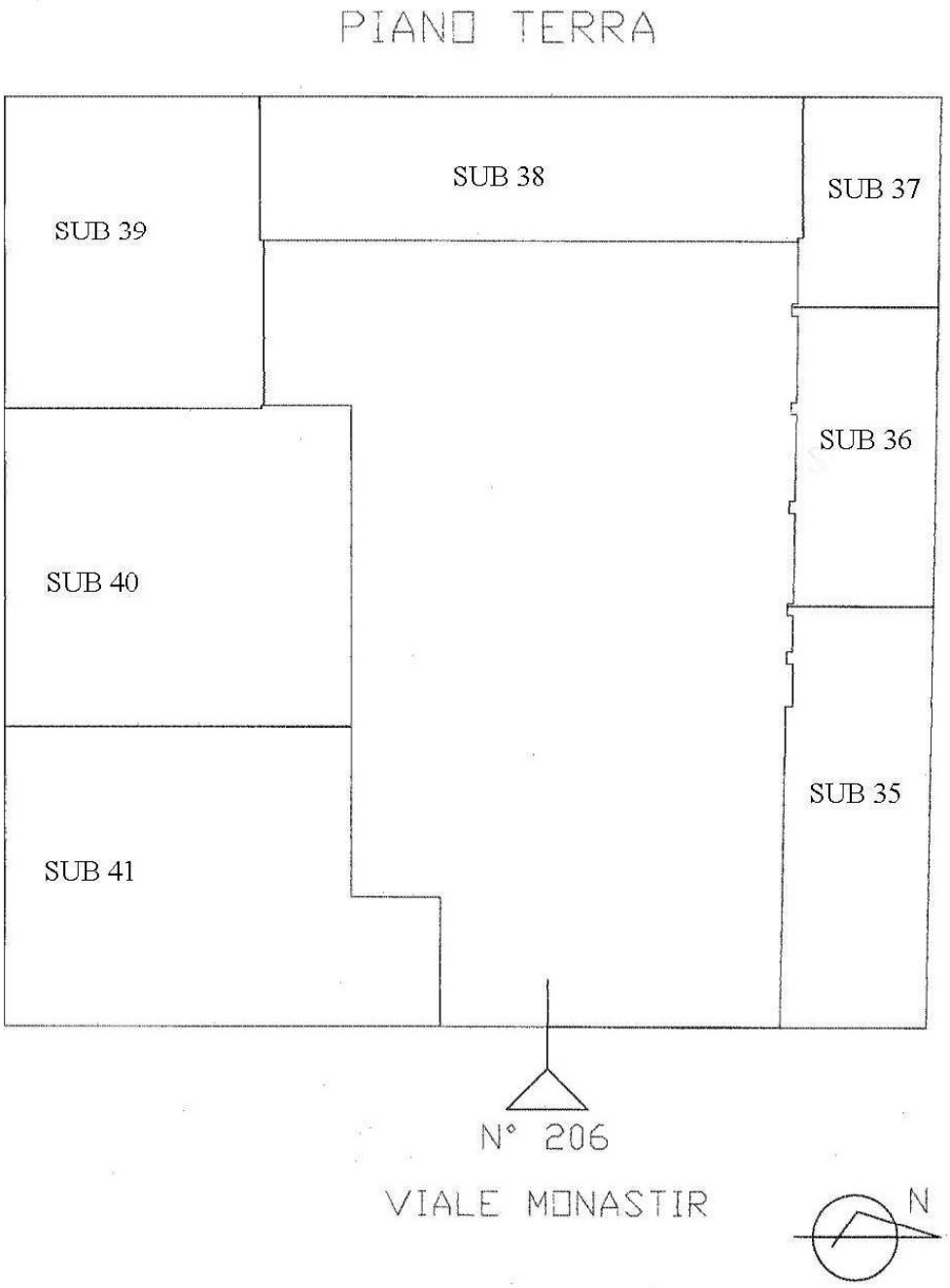
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2016 - Registro Particolare 1868 Registro Generale 243
    Pubblico ufficiale TARDIOLA PAOLO Repertorio 43025/24077 del 29/01/2016
    ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
    Immobili siti in SELARGIUS(CA)
    SOGGETTO VENDITORE
    Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

11. ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2019 - Registro Particolare 1113 Registro Generale 7948
    Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 632/2019 del 18/02/2019
    IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
    Immobili siti in CAGLIARI(CA), SELARGIUS(CA)
    SOGGETTO DEBITORE
    Nota disponibile in formato elettronico
    Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 3473 del 23/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
    2. Annotazione n. 1817 del 25/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
    3. Annotazione n. 3208 del 21/09/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

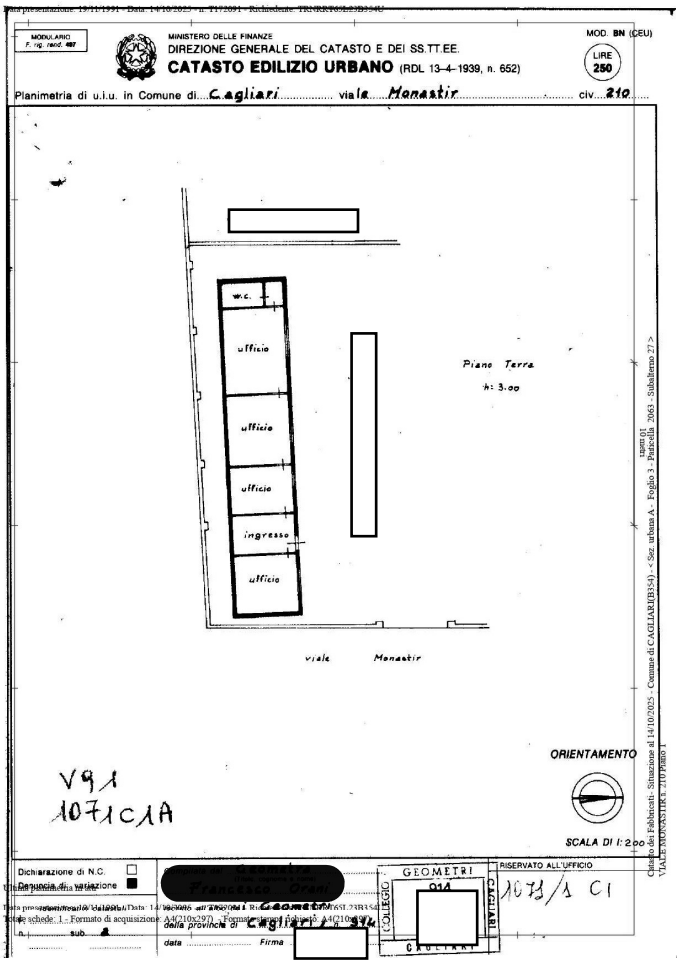
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2025 - Registro Particolare 17044 Registro Generale 22758
    Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 4302/2025 del 19/06/2025
    ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
    Immobili siti in CAGLIARI(CA)
    Nota disponibile in formato elettronico

Lettera c)

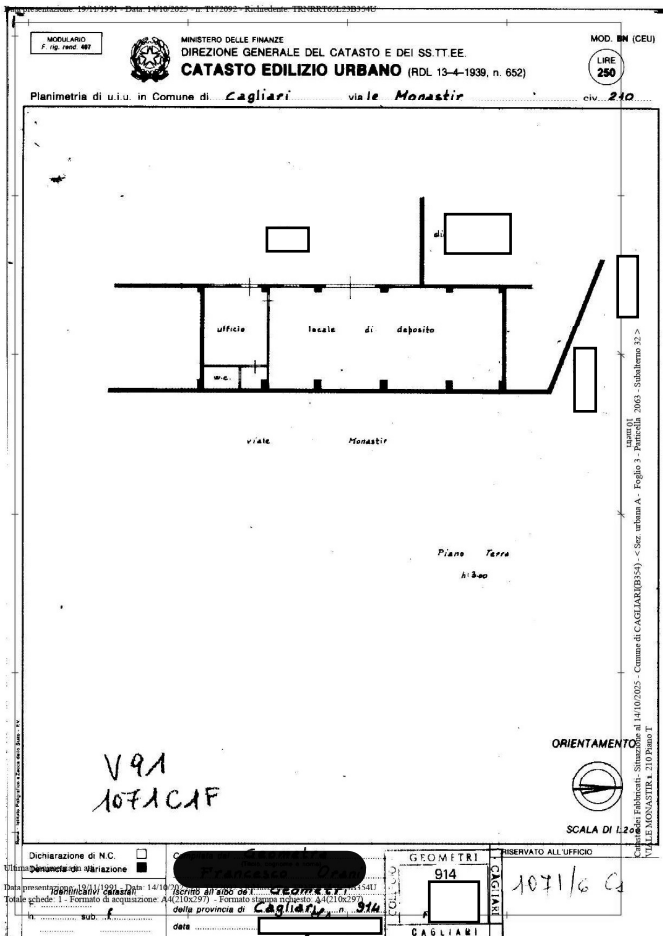
Il compendio immobiliare sito in **Viale Monastir 206** è correttamente individuato al NCEU_ Comune di Cagliari al Fg3 Mapp 2032 Sub 35/36/37/38/39/40/41. Deriva dal mappale 1579 soppresso nel 2014 per allineamento mappe. l'area cortilizia è individuata come BCNC.



Gli immobili siti in **Viale Monastir 210** sono correttamente individuati al NCEU_ Comune di Cagliari al Fg3 Mapp 2032 Sub 27/32

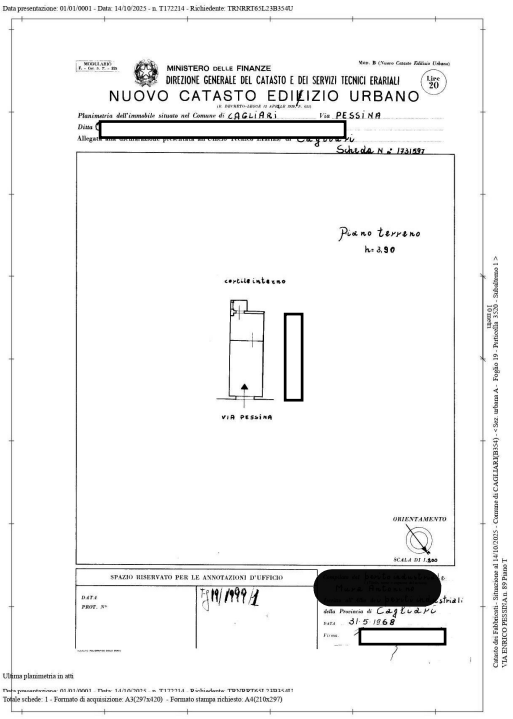


Sub27

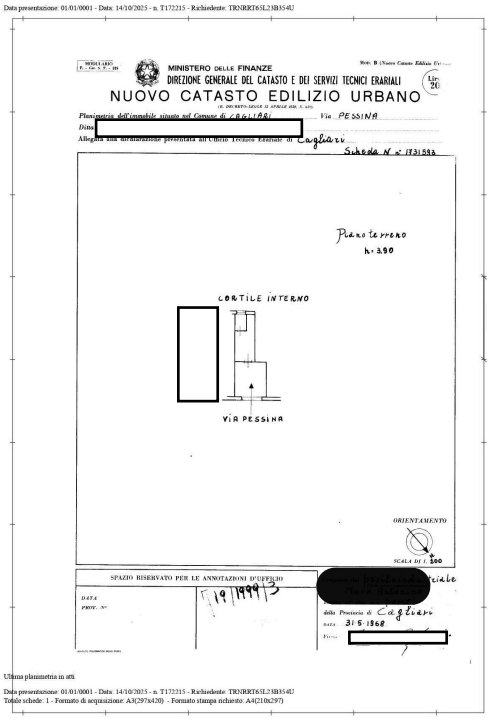


Sub32

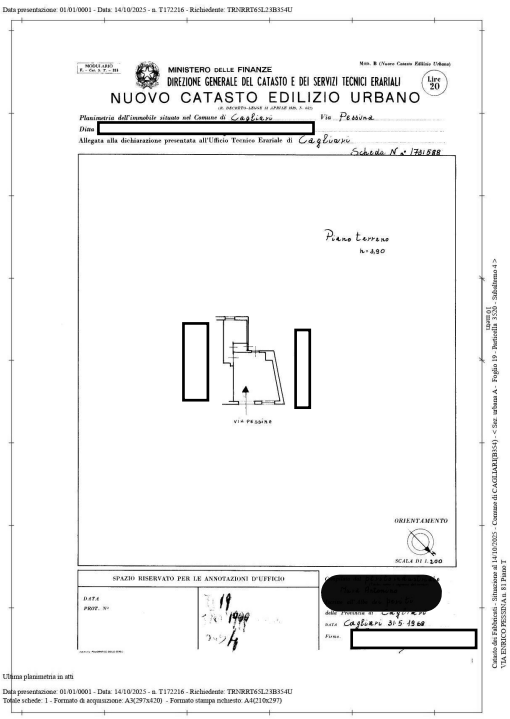
Gli immobili siti in **Via Pessina n.89/83/81** sono correttamente individuato al NCEU_ Comune di Cagliari, rispettivamente al Fg19 Mapp 3520 Sub 1/3/4



Sub 1



Sub 3



Sub 4

Lettera d)

Agli atti è stata depositata la certificazione notarile del Notaio in Monserrato I [redacted] che ricostruisce e certifica la regolarità del ventennio.

Lettera e)

Gli immobile pignorati sono pervenuti al debitore [redacted].

3° QUESITO

Segue descrizione degli immobili pignorati.

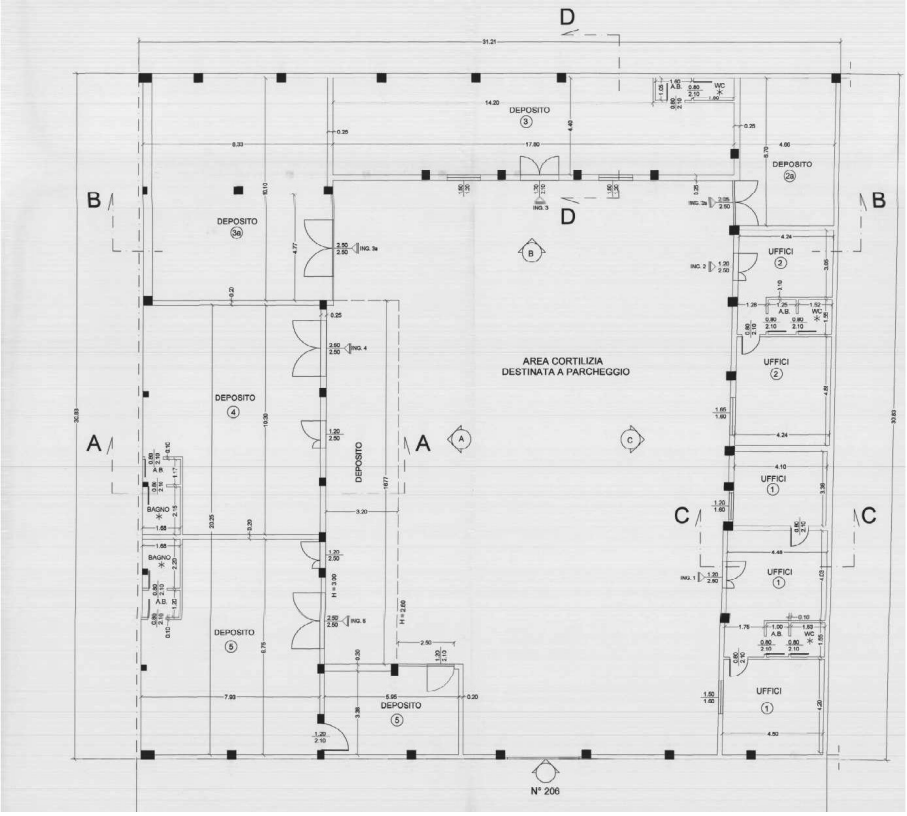
Immobili in **VIALE MONASTIR n.206_Cagliari**:

- UFFICIO_ Nceu Fg3 Mapp2063 Sub 35;
- UFFICIO_ Nceu Fg3 Mapp2063 Sub 36;
- MAGAZZINO_ Nceu Fg3 Mapp2063 Sub 37;
- MAGAZZINO_ Nceu Fg3 Mapp2063 Sub 38;
- MAGAZZINO_ Nceu Fg3 Mapp2063 Sub 39;
- NEGOZIO_ Nceu Fg3 Mapp2063 Sub 40;
- NEGOZIO_ Nceu Fg3 Mapp2063 Sub 41.

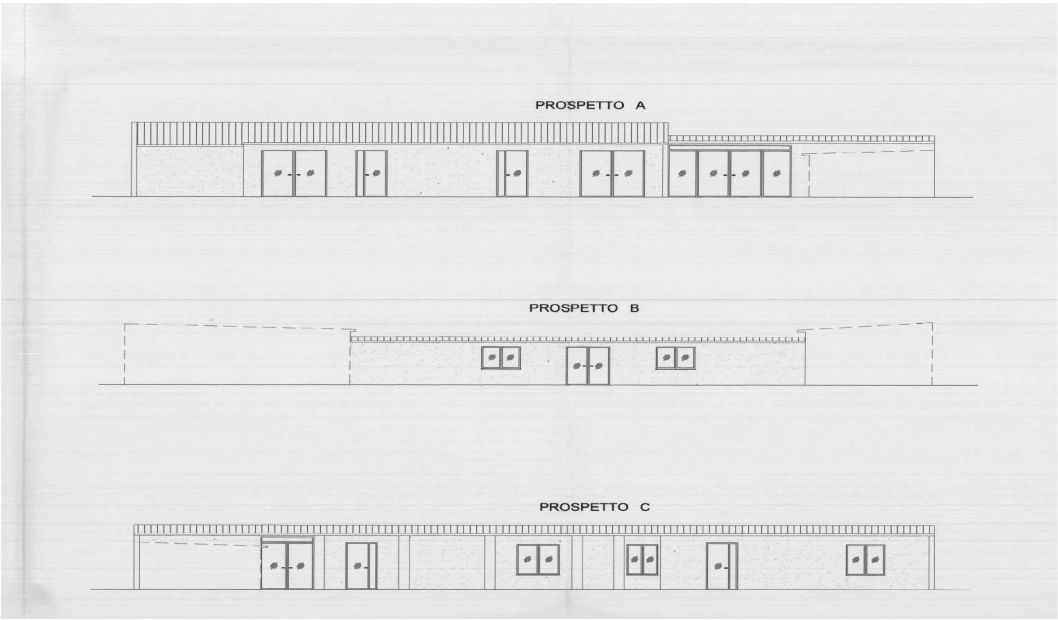
Gli immobili siti al n.206 di Viale Monastir fanno parte di un unico compendio immobiliare che si sviluppa su un unico piano con corte interna con accesso diretto alla strada. Si tratta di 7 locali distinti con destinazione varia, uffici e magazzini.

Tutti i locali affacciano su una corte interna di pertinenza, individuata come BCNC (*Bene Comune Non Censibile*). La tipologia costruttiva è muratura portante con copertura inclinata in telaio di acciaio con sovrastante pannello sandwich di copertura.

Le altezze interne variano dai 3.00m ai 3.40m, solo un locale individuato dal sub 38 ha un altezza pari a 2.40m. Il loro stato d'uso è buono, anche se nel sub 41 è stata riscontrata umidità di risalita nelle murature.



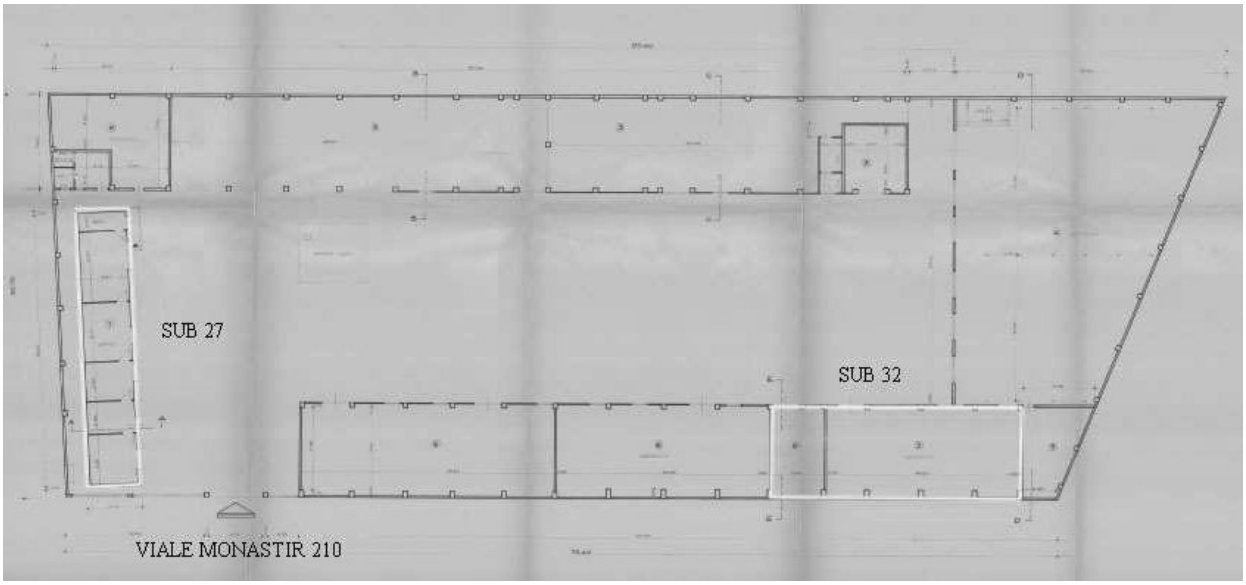
VIALE MONASTIR 206_PLANIMETRIA D'INSIEME



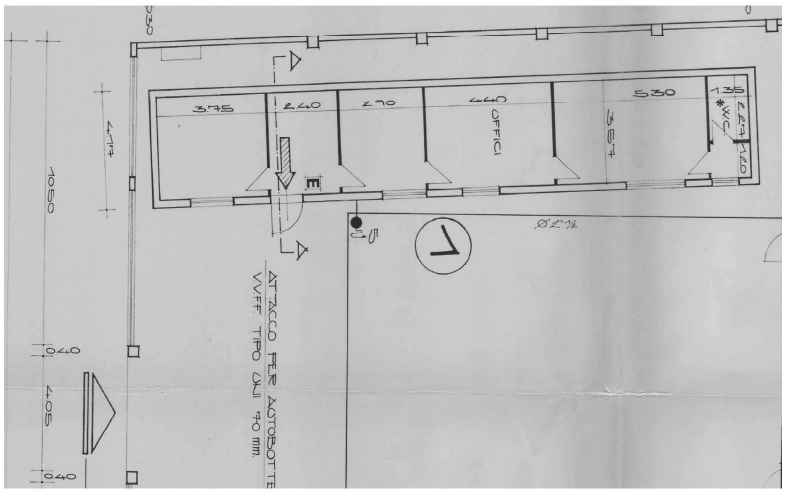
VIALE MONASTIR 206_PROSPETTI

Immobili in **VIALE MONASTIR n.210_Cagliari**:

- UFFICIO_ Nceu Fg3 Mapp2063 Sub 27;
- MAGAZZINO_ Nceu Fg3 Mapp2063 Sub 32.

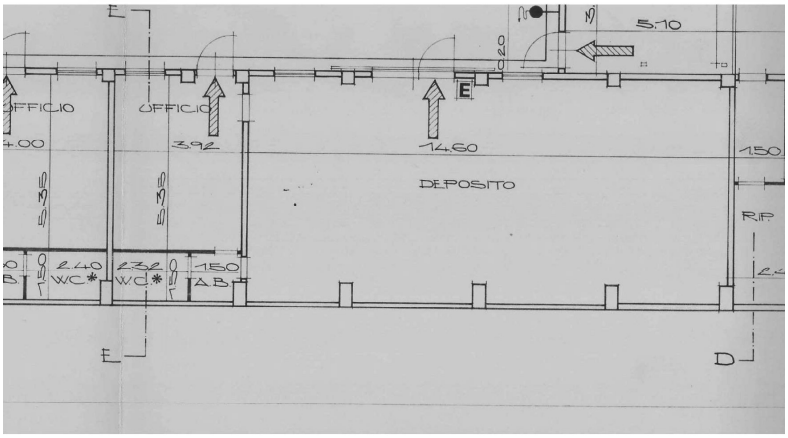


Anche gli immobili di Viale Monastir 210 fanno parte di un compendio edilizio con corte interna con accesso diretto alla strada. Si tratta di edifici ad un piano con copertura inclinata. Il sub 27 è composto da 4 locali un ingresso ed un servizio igienico. È adiacente all'ingresso carrabile del compendio. Altezza interna 3.00m. Il suo stato d'uso è buono.



VIALE Monastir 210_Sub 27

Il sub 32, al momento è destinato a night club. Di forma rettangolare, è composto da un ampio locale con una serie di divanetti sul lato lungo, un locale più piccolo ed i servizi igienici. Altezza interna 3.00m. Il suo stato d'uso è buono.

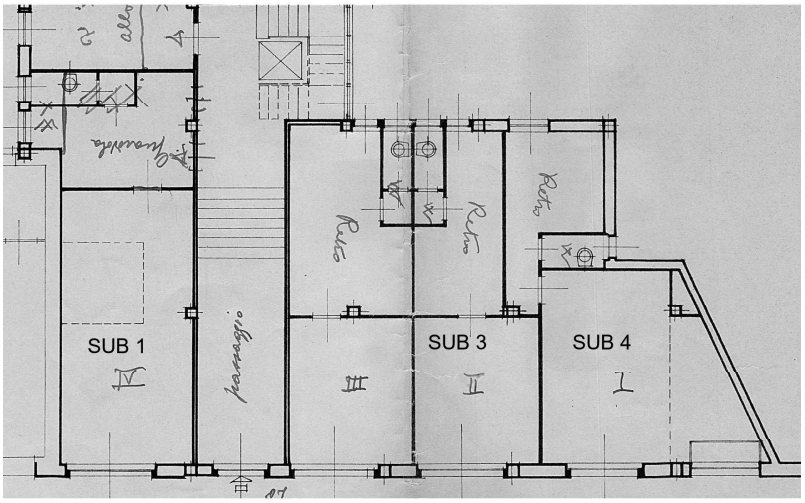


VIALE Monastir 210_Sub 32

Immobili in **VIA PESSINA_Cagliari**;

- NEGOZIO_ Nceu Fg19 Mapp3520 Sub 1_numero civico 89;
- NEGOZIO_ Nceu Fg19 Mapp3520 Sub 3_numero civico 83;
- NEGOZIO_ Nceu Fg19 Mapp3520 Sub 4_numero civico 81.

Gli immobili di Via Pessina fanno parte di una palazzina multipiano edificata negli anni '60. Sono composti da un locale principale, un disimpegno ed un servizio igienico. Affacciano tutti sulla strada principale con ampie vetrate.



PIANTA PIANO TERRA
Progetto approvato del 1957

Al momento sia il sub 1 che il sub 4 sono occupati da attività commerciali mentre il sub 3 è libero. Il sub 3 ed il sub 4 presentano nel locale retrostante un soppalco in legno con accesso tramite scalette. Il loro stato d'uso è buono anche se è stata rilevata nel sub 4 presenza di umidità sulle murature perimetrali. Inoltre i servizi igienici sono quelli originari pertanto necessitano di manutenzione.

Determinazione delle superfici commerciali.

VIALE MONASTIR n.206_Cagliari:

DESTINAZIONE D'USO	ESTREMI CATASTALI	SUP.COMMERCIALE MQ
UFFICIO	Fg3 Mapp2063 Sub 35	72.00 mq
UFFICIO	Fg3 Mapp2063 Sub 36	42,00 mq
MAGAZZINO	Fg3 Mapp2063 Sub 37	33.20 mq
MAGAZZINO	Fg3 Mapp2063 Sub 38	90.00 mq
MAGAZZINO	Fg3 Mapp2063 Sub 39	83.40 mq
NEGOZIO	Fg3 Mapp2063 Sub 40	85.00 mq
NEGOZIO	Fg3 Mapp2063 Sub 41	72.00 mq

VIALE MONASTIR n.210_Cagliari:

DESTINAZIONE D'USO	ESTREMI CATASTALI	SUP.COMMERCIALE MQ
UFFICIO	Fg3 Mapp2063 Sub 27	87.50 mq
MAGAZZINO	Fg3 Mapp2063 Sub 32	129.00 mq

VIA PESSINA_Cagliari;

DESTINAZIONE D'USO	ESTREMI CATASTALI	SUP.COMMERCIALE MQ
NEGOZIO	Fg19 Mapp3520 Sub 1	45.00 mq
NEGOZIO	Fg19 Mapp3520 Sub 3	35.00 mq
NEGOZIO	Fg19 Mapp3520 Sub 4	44.80 mq

La superficie commerciale è pari alla somma:

a) Superficie dei vani principali e degli accessori diretti della S.u., comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

4° QUESITO

Gli immobili sono conformi alla descrizione riportata nell'Atto di pignoramento.

5° QUESITO

I fabbricati risultano regolarmente accatastati al NCEU di Cagliari. Vanno aggiornati gli elaborati planimetrici del compendio di Viale Monastir 206 e di Via Pessina, mentre non è presente l'elaborato planimetrico per Viale Monastir 210.

6° QUESITO

INQUADRAMENTO URBANISTICO

VIALE MONASTIR n.206_VIALE MONASTIR n.210_Cagliari

Zonizzazione PUC_ Zona IC_

SOTTOZONA IC - Ambito di intervento coordinato

L'obiettivo del PUC è orientato alla costituzione di un centro integrato di servizio per il quartiere.

DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 37 per gli interventi coordinati nelle zone C in ambito di trasformazione relativamente alla classe urbanistico-funzionale definita "ambito di rafforzamento urbano di aree periferiche".

VIA PESSINA_Cagliari

Zonizzazione PUC_ Zona B-ADR Nelle sottozone B-ADR sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, con mantenimento della sagoma, del sedime e della facciate prospettanti lo spazio pubblico e/o comunque visibili dallo stesso; nel caso di tipologie edilizie a impianto aperto e/o tipiche della città giardino tutti i fronti devono essere conservati nelle loro linee essenziali.

TITOLI EDILIZI

VIALE MONASTIR n.206

Il compendio immobiliare è stato realizzato in forza della Concessione in Sanatoria n.540 del 30/06/1999 ai sensi della L.47/1985 e L.R. 23/1985.

Successivamente il compendio è stato interessato da opere di manutenzione straordinaria su coperture, murature ed impianti e diversa distribuzione interna, regolarmente assentite.

VIALE MONASTIR n.210_Cagliari

Il compendio immobiliare è stato realizzato in forza della Concessione in sanatoria n.103 del 16/06/1988 ai sensi della L.47/1985 e L.R. 23/1985.

Successivamente il compendio è stato interessato da opere di manutenzione straordinaria su coperture, murature ed impianti, regolarmente assentite.

VIA PESSINA_Cagliari

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruzione n.277 del 11/02/1957.

A seguito dei sopralluoghi effettuati su tutti gli immobili oggetto di pignoramento si è potuto rilevare che:

VIALE MONASTIR n.206

DESTINAZIONE D'USO	ESTREMI CATASTALI	STATO DI FATTO
UFFICIO	Fg3 Mapp2063 Sub 35	Conforme
UFFICIO	Fg3 Mapp2063 Sub 36	Conforme
MAGAZZINO	Fg3 Mapp2063 Sub 37	Conforme
MAGAZZINO	Fg3 Mapp2063 Sub 38	Diversa distribuzione interna
MAGAZZINO	Fg3 Mapp2063 Sub 39	Conforme
NEGOZIO	Fg3 Mapp2063 Sub 40	Diversa distribuzione interna
NEGOZIO	Fg3 Mapp2063 Sub 41	Conforme

Le discrepanze nelle misure rilevate rientrano nelle tolleranze di legge.

VIALE MONASTIR n.210_Cagliari:

DESTINAZIONE D'USO	ESTREMI CATASTALI	STATO DI FATTO
UFFICIO	Fg3 Mapp2063 Sub 27	Diversa distribuzione interna
MAGAZZINO	Fg3 Mapp2063 Sub 32	Diversa distribuzione interna

Le discrepanze nelle misure rilevate rientrano nelle tolleranze di legge.

VIA PESSINA_Cagliari;

DESTINAZIONE D'USO	ESTREMI CATASTALI	STATO DI FATTO
NEGOZIO	Fg19 Mapp3520 Sub 1	Diversa area di sedime
NEGOZIO	Fg19 Mapp3520 Sub 3	Diversa area di sedime Presenza di soppalco non autorizzato
NEGOZIO	Fg19 Mapp3520 Sub 4	Diversa area di sedime Presenza di soppalco non autorizzato

Il progetto approvato del fabbricato risale al 1957, in quel periodo era prassi comune non quotare i progetti depositati e variare i tracciamenti a terra in cantiere senza presentare successive varianti. Ad oggi è possibile avviare un accertamento di conformità ai sensi dell'art 34-ter del DPR 380/01 per gli edifici la cui costruzione risulta antecedente alla data del 28 Gennaio 1977. Ai fini di una conformità edilizia può anche essere utilizzato l'art. 36-bis. *"Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali".*
Per quanto riguarda il soppalco presente nei sub 3 e 4, difficilmente si può ottenere una conformità, in quanto le scale di accesso non sono a norma di legge. Pertanto sarà ipotizzato il suo smontaggio.

Per tutti gli immobili su elencati non è stato possibile reperire il certificato di agibilità.

In conclusione per gli immobili con diversa distribuzione interna sarà necessario avviare una pratica di conformità per Mancata Cila, mentre per gli immobili con difformità nelle geometrie delle aree di sedime bisognerà avviare una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art 34-ter del DPR 380/01 o dell'art. 36-bis.

7° QUESITO

Non risulta possibile frazionare i singoli lotti di vendita.

8° QUESITO

Gli immobili risultano di piena proprietà del sig. [redacted].

9° QUESITO

In fase di sopralluogo si è potuto verificare che quasi tutti gli immobili sono occupati, con attività commerciali, ma solo qualcuno è in possesso del contratto di affitto.

Segue elenco:

- **Cagliari, via Pessina 83 – NCEU. Fg 19 Mapp 3520 Sub 4**,occupato dalla [redacted], in virtù di un contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato con [redacted] in data 20 febbraio 2018, con durata stabilita in anni 6, decorrenti dalla data del 01 marzo 2018 al 28 febbraio 2024, e con canone pari a euro 750,00 mensili
- C**agliari, viale Monastir 206 - NCEU Fg 3 Mapp 2063 Sub 41**, occupato dalla società [redacted], in virtù di un contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato con il debitore esecutato in data 01 luglio 2019, registrato in data 26 luglio 2019, con durata stabilita in anni 6, decorrenti dal 01 luglio 2019 al 30 giugno 2025, e con canone pari a euro 600,00 mensili
- **Cagliari, viale Monastir 210 - NCEU Fg 3 Mapp 2063 Sub 32**, occupato dalla società [redacted] ivi esercente la propria attività, in virtù di un contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato con il debitore esecutato in data 01 agosto 2011 e registrato il 02 agosto 2011, con durata stabilita in anni 6, decorrenti dal 01 agosto 2011 al 31 luglio 2017, e con canone pari a euro 1.500,00 mensili
- **Cagliari, via Pessina 83 – NCEU Fg 19 Mapp 3520 Sub 1**, occupato da un attività di [redacted], in virtù di un contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato con [redacted] in data 02/08/2023, con durata stabilita in anni 6, decorrenti dalla data del 01 Agosto 2023 al 31/07/2029, e con canone pari a euro 650,00 mensili

I restanti immobili, ad eccezione dell'immobile sito in Via Pessina n.83 (Fg 19 Mapp 3520 Sub 3) che risulta libero, risultano occupati senza alcun titolo.

10° QUESITO

Gli immobili sono occupati come sopra descritto.

11° QUESITO

Non esiste vincoli che pregiudichino l'inalienabilità.

12° QUESITO

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico

13° QUESITO

Criteri di stima

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, ritengo adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato".

Con tale criterio il valore dell'immobile è determinato sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (Euro/mq) indicato nelle banche dati più utilizzate delle agenzie immobiliari del territorio.

Il valore trovato è stato messo a confronto con i dati ricavati dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

VIALE MONASTIR

I valori di mercato della zona hanno forti oscillazioni in forza della posizione e della finitura degli immobili. Si è ritenuto penalizzante, per i negozi e gli uffici, l'ingresso diretto dal Viale Monastir, una strada ad alta percorrenza che non facilita l'accesso, e la posizione un po' delocalizzata dal centro abitato. La tipologia costruttiva delle strutture le inquadra in una fascia media. I valori di mercato della zona sono più bassi sopratutto per le quotazioni di uffici e negozi.

Agenzia Entrate

Riscossione Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: CAGLIARI

Fascia/zona: Periferica/MULINU BECCIU - FANGARIO - BROTZU

Codice di zona: D9

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

		Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
Tipologia	**Stato conservativo**	**Min**	**Max**	**Superficie (L/N)**	**Min**	**Max**	**Superficie (L/N)**
Magazzini	NORMALE	800	1100	L	4	5,5	L
Negozi	NORMALE	1100	1700	L	6	9	L

- I valori riportati sono espressi con lettere MAIUSCOLE se riferiti a quelli più frequenti di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Agenzia Entrate

Riscossione Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: CAGLIARI

Fascia/zona: Periferica/MULINU BECCIU - FANGARIO - BIROTZU

Codice di zona: D9

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

		Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
Tipologia	**Stato conservativo**	**Min**	**Max**	**Superficie (L/N)**	**Min**	**Max**	**Superficie (L/N)**
Uffici	NORMALE	1300	1800	L	7	9,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale esso ricade, così come deliberato dal Comune ai sensi dell'D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

VIALE MONASTIR n.206

DESTINAZIONE D'USO	ESTREMI CATASTALI	SUP.COMMERCIALE MQ	VALUTAZIONE (€/MQ)	VALORE
UFFICIO	Fg3 Mapp2063 Sub 35	72.00 mq	1.200	86.400 €
UFFICIO	Fg3 Mapp2063 Sub 36	42,00 mq	1.200	50.400 €
MAGAZZINO	Fg3 Mapp2063 Sub 37	33.20 mq	900	29.880 €
MAGAZZINO	Fg3 Mapp2063 Sub 38	90.00 mq	900	81.000 €*
MAGAZZINO	Fg3 Mapp2063 Sub 39	83.40 mq	900	75.060 €
NEGOZIO	Fg3 Mapp2063 Sub 40	85.00 mq	1.100	93.500 €*
NEGOZIO	Fg3 Mapp2063 Sub 41	72.00 mq	1.100	79.200 €

VIALE MONASTIR n.210_Cagliari:

DESTINAZIONE D'USO	ESTREMI CATASTALI	SUP.COMMERCIALE MQ	VALUTAZIONE (€/MQ)	VALORE
UFFICIO	Fg3 Mapp2063 Sub 27	87.50 mq	1.200	105.000 €*
MAGAZZINO	Fg3 Mapp2063 Sub 32	129.00 mq	900	116.100 €*

* I valori ricavati saranno decurtati delle spese professionali per l'accertamento di conformità per Mancata Cila pari a 2.500€ + 500€ spese amministrative per un totale di 3.000 €.

VIA PESSINA_Cagliari

Relativamente ai valori di mercato registrati per attività commerciali in una zona semicentrale come via Pessina, si è rilevato che la ridotta pezzatura li colloca in una fascia di mercato più appetibile per l'apertura di piccole attività di commercio. La necessità di effettuare lavori di ammodernamento degli impianti, vista la vetusta dell'edificio ne riduce il valore collocandolo in una fascia media. Il sub 4 nonostante abbia una doppia vetrina sulla srada tuttavia è penalizzato da un problema importante di infiltrazione nelle murature perimetrali.

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: CAGLIARI

Fascia/zona: Centrale/SAN BENEDETTO - TRIBUNALE - VIA SONNINO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

		Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
Tipologia	**Stato conservativo**	**Min**	**Max**	**Superficie (L/N)**	**Min**	**Max**	**Superficie (L/N)**
Magazzini	NORMALE	1400	1800	L	7,5	9,2	L
Negozi	NORMALE	1700	2700	L	12,7	17,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

VIA PESSINA_Cagliari;

DESTINAZIONE D'USO	ESTREMI CATASTALI	SUP.COMMERCIALE MQ	VALUTAZIONE (€/MQ)	VALORE
NEGOZIO	Fg19 Mapp3520 Sub 1	45.00 mq	2.200	99.000 €*
NEGOZIO	Fg19 Mapp3520 Sub 3	35.00 mq	2.150	77.000 €*
NEGOZIO	Fg19 Mapp3520 Sub 4	44.80 mq	2.150	98.560 €*

* I valori ricavati saranno decurtati delle spese professionali per l'accertamento di conformità relativo alle difformità parziali rilevate nella geometria delle piante. Le spese valutate sono pari a 4.000 €.
I sub 3 e 4 saranno decurtati di ulteriori 2.000 € per lo smontaggio e lo smaltimento del soppalco.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI *(IN CIFRA TONDA)*

VIALE MONASTIR n.206

DESTINAZIONE D'USO	ESTREMI CATASTALI	VALORE
UFFICIO	**Fg3 Mapp2063 Sub 35**	**87.000 € (OTTANTASETTEMILA/00)**
UFFICIO	**Fg3 Mapp2063 Sub 36**	**50.000 € (CINQUANTAMILA/00)**
MAGAZZINO	**Fg3 Mapp2063 Sub 37**	**30.000 € (TRENTAMILA/00)**
MAGAZZINO	**Fg3 Mapp2063 Sub 38**	**78.000 € (SETTANTOTTOMILA/00)**
MAGAZZINO	**Fg3 Mapp2063 Sub 39**	**75.000 € (SETTANTACINQUEMILA/00)**
NEGOZIO	**Fg3 Mapp2063 Sub 40**	**90.000 € (NOVANTAMILA/00)**
NEGOZIO	**Fg3 Mapp2063 Sub 41**	**79.000 € (SETTANTANOVEMILA/00)**

VIALE MONASTIR n.210

DESTINAZIONE D'USO	ESTREMI CATASTALI	VALORE
UFFICIO	**Fg3 Mapp2063 Sub 27**	**102.000 € (CENTODUEMILA/00)**
MAGAZZINO	**Fg3 Mapp2063 Sub 32**	**113.000 € (CENTOTREDICIMILA/00)**

VIA PESSINA 89_83_81

DESTINAZIONE D'USO	ESTREMI CATASTALI	VALORE
NEGOZIO	**Fg19 Mapp3520 Sub 1**	**95.000 € (NOVANTACINQUEMILA/00)**
NEGOZIO	**Fg19 Mapp3520 Sub 3**	**71.000 € (SETTANTUNOMILA/00)**
NEGOZIO	**Fg19 Mapp3520 Sub 4**	**93.000 €(NOVANTATREMILA/00)**

<u>Valore complessivo immobili 963.000,00 (Novecentosessantatremila/00)</u>

Cagliari lì, 12 FEBBRAIO 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ARCH. TRIUNFO ROBERTO

ROBERTO TRIUNFO
17.03.2026 17:36:41
GMT+00:00

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.

144/2025 R.E.

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa SILVIA COCCO

CONSULENTE TECNICO: Arch. TRIUNFO ROBERTO

Check list

VIALE MONASTIR n.206

DESTINAZIONE D'USO	DIFFORMITÀ SANABILI	AGIBILITÀ	STATO DEL BENE	VENDITA IN PIÙ LOTTI	VALORE
UFFICIO Fg3 M2063 S35	NO	NO	Da liberare	NO	87.000 €
UFFICIO Fg3 M2063 S36	NO	NO	Da liberare	NO	50.000 €
MAGAZZINO Fg3 M2063 S37	NO	NO	Da liberare	NO	30.000 €
MAGAZZINO Fg3 M2063 S38	SI	NO	Da liberare	NO	78.000 €
MAGAZZINO Fg3 M2063 S39	NO	NO	Da liberare	NO	75.000 €
NEGOZIO Fg3 M2063 S40	SI	NO	Da liberare	NO	90.000 €
NEGOZIO Fg3 M2063 S41	NO	NO	Contratto locazione	NO	79.000 €

VIALE MONASTIR n.210

DESTINAZIONE D'USO	DIFFORMITÀ SANABILI	AGIBILITÀ	STATO DEL BENE	VENDITA IN PIÙ LOTTI	VALORE
UFFICIO F3 M2063 S27	SI	NO	Da liberare	NO	102.000 €
MAGAZZINO F3 M2063 S32	SI	NO	Contratto locazione	NO	113.000 €

VIA PESSINA

DESTINAZIONE D'USO	DIFFORMITÀ SANABILI	AGIBILITÀ	STATO DEL BENE	VENDITA IN PIÙ LOTTI	VALORE
NEGOZIO Civico 89 F19 M3520 S1	SI	NO	Contratto locazione	NO	95,000 €
NEGOZIO Civico 83 F19 M3520 S3	SI	NO	Libero	NO	71.000 €
NEGOZIO Civico 81 F19 M3520 S4	SI	NO	Contratto locazione	NO	93.000 €

ALLEGATI:

di seguito elencata la documentazione allegata:

- Conservatoria

- Relazione notarile

- Catasto

- Estratto di mappa
- Planimetria catastale immobili

- Comune

- Concessione edilizia

- Documentazione fotografica