

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

RUOLO ESECUZIONI N° 2/15 - GIUDICE: Dott. Enzo Luchi

DebitoreCreditore**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CAGLIARI)

Udienza

17 gennaio 2017

C.T.U.

Ing. Pierluigi Careddu

Rinvio

30 novembre 2017

SETTEMBRE 2017

RELAZIONE TECNICA**ORIGINALE**

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA:

CONTRO

(Causa iscritta al n°2 del R.G.E. per l'anno 2015)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Pierluigi Careddu

Studio Tecnico di Ingegneria
Via Ada Negri 9 - 09127 Cagliari
e-mail picoma@tiscali.it – cell. 3393346907



1 – PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice Dott. Enzo Luchi della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Con Ordinanza 17.01.2017 e giuramento 03.02.2017, il sottoscritto Ing. Pierluigi Careddu, nato a Cagliari il 08.04.1963, con studio in Cagliari nella Via Ada Negri n° 9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 2890 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato dalla S.V. Ill.ma Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare /

, R.E. n° 2/15, al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

1) 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; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **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'art. 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; **acquisisca** l'atto di



provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

2) 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.);

3) 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;

4) 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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) 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, **quantificando** 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;

6) 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;

7) 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;

8) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

11) 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;

12) 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 di 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;

13) 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;

14) predisponga – quale allegato autonomo – l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

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;

alleghi 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);

alleghi 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;

b) 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;

c) invii telepaticamente, 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;

d) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;

e) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

h) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2 - ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver esaminato gli atti contenuti nel fascicolo di causa, ha effettuato le ispezioni sui beni pignorati (le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 27.03.2017 alle ore 9,30 presso gli immobili pignorati siti in Cagliari, Vico Arno n° 8), le visure presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, gli accertamenti presso l'Amministrazione Comunale di Cagliari e le indagini di mercato. Infine, sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, ha steso la seguente relazione, completa delle osservazioni e



dichiarazioni rese da

, in occasione

del sopralluogo del 27.03.2017.

3 - RISPOSTE AI QUESITI

3.1 PRIMO QUESITO

Il sottoscritto C.T.U., esaminata preliminarmente la documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., verificata la completezza della stessa, non avendo riscontrato documenti mancanti o inidonei, acquisite le mappe censuarie e i dati relativi agli atti di provenienza dei beni, espone la loro descrizione e di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

a) Descrizione dei beni oggetto del provvedimento estrapolata dall'atto di pignoramento.

Il bene pignorato, come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 23.12.2014, trascritto a Cagliari in data 23.01.2015 casella 2499 articolo 2249, è il seguente:

- In Comune di Cagliari, porzioni di fabbricato in Via Arno, costituite da:
 - piena proprietà per la quota di 1/1 del **posto auto** censito nel Catasto Fabbricati al **Foglio 8 mappale 1838 sub. 14**, piano S1, mq 11;
 - piena proprietà per la quota di 1/1 della **cantina** censita nel Catasto Fabbricati al **Foglio 8 mappale 1838 sub. 24**, piano S1, mq 2;
 - piena proprietà per la quota di 1/1 del **posto auto** censito nel Catasto



- Fabbricati al **Foglio 8 mappale 1838 sub. 26**, piano T, mq 13;
- piena proprietà per la quota di 1/1 dell'**ufficio** censito nel Catasto Fabbricati al **Foglio 8 mappale 1838 sub. 27**, piano T, vani 3;
- piena proprietà per la quota di 1/1 della **cantina** censita nel Catasto Fabbricati al **Foglio 8 mappale 1838 sub. 28**, piano S1, mq 5;
- piena proprietà per la quota di 1/1 del **posto moto** censito nel Catasto Fabbricati al **Foglio 8 mappale 1838 sub. 34**, piano S1, mq 2;
- piena proprietà per la quota di 1/1 del **posto moto** censito nel Catasto Fabbricati al **Foglio 8 mappale 1838 sub. 35**, piano T, mq 2;
- piena proprietà per la quota di 1/1 del **posto moto** censito nel Catasto Fabbricati al **Foglio 8 mappale 1838 sub. 36**, piano T, mq 2;

NOTA:

Il fabbricato è ubicato in Cagliari Vico Arno n° 6 (ingresso carraio piano interrato), n° 8 (ingresso pedonale al fabbricato) n° 10 (ingresso carrabile cortile piano terra)

b) Descrizione dei beni oggetto del provvedimento estrapolata dal certificato notarile.

Il certificato notarile, redatto dal Notaio Dott. Enrico Ricetto in data 13.07.2016, ai sensi dell'art. 567, comma II, c.p.c., allegato alla procedura esecutiva immobiliare, riporta la seguente descrizione dei beni pignorati:

GENERALITA' DELLA DITTA ATTUALE



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di: **CAGLIARI**

Unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Via Arno n°6

- 1) **Posto auto** sito in Cagliari in Via Arno al piano seminterrato. N.C.E.U:
Sez. A – F. 8 – Mapp. **1838/14** - Cat. C/6 - Classe 4 - mq 11 - Rend. € 53,40
 - 2) **Cantina** sita in Cagliari in Via Arno al piano seminterrato. N.C.E.U:
Sez. A – F. 8 – Mapp. **1838/24** - Cat. C/2 - Classe 6 - mq 2 - Rend. € 26,65
(ex mapp. 1838/8)
 - 3) **Cantina** sita in Cagliari in Via Arno al piano seminterrato. N.C.E.U:
Sez. A – F. 8 – Mapp. **1838/28** - Cat. C/2 - Classe 6 - mq 5 - Rend. € 66,62
(ex mapp. 1838/1)
 - 4) **Posto auto** sito in Cagliari in Via Arno al piano terra. N.C.E.U:
Sez. A – F. 8 – **Mapp. 1838/26** - Cat. C/6 - Classe 3 - mq 13 - Rend. € 53,71
(ex mapp. 1838/10)
 - 5) **Ufficio** sito in Cagliari in Via Arno al piano terra. N.C.E.U:
Sez. A – F. 8 – Mapp. **1838/27** - Cat. A/10 - Classe 6 – vani 3 – Rendita
€ 1.363,45 (ex mapp. 1838/1)
 - 6) **Cantina** sita in Cagliari in Via Arno al piano seminterrato. N.C.E.U:
Sez. A – F. 8 – Mapp. **1838/34** - Cat. C/6 - Classe 4 - mq 2 - Rend. € 9,71
(ex mapp. 1838/19)
 - 7) **Posto auto** sito in Cagliari in Via Arno al piano terra. N.C.E.U:
Sez. A – F. 8 – Mapp. **1838/35** - Cat. C/6 - Classe 4 - mq 2 - Rend. € 9,71
(ex mapp. 1838/19)
 - 8) **Posto auto** sito in Cagliari in Via Arno al piano terra. N.C.E.U:
Sez. A – F. 8 – Mapp. **1838/36** - Cat. C/6 - Classe 4 - mq 2 - Rend. € 9,71
(ex mapp. 1838/19)
- N.C.T.:** Foglio 8 – Mappale 1838 (ex 136, ex 57, ex 137 unito al mappale 1838) mq 275



CRONOSTORIA CATASTALE

Le suddette unità immobiliari con le aree scoperte annesse, insistono sull'ente urbano distinto nel Catasto Terreni del Comune di Cagliari al F. 8 Mapp. 1838 di mq 275, (superficie reale mq 270) giusto Tipo Mappale del 08.07.2009 n. 311616, derivato dalla variazione/soppressione delle seguenti particelle:

- 1838 di mq 185 (ex mapp. 1817 ex 136 ex 57)
- 137 di mq 90 (unito al mapp. 1838)

Inoltre corrisponde all'area urbana così distinta al Catasto Fabbricati:
- F. 8 Mapp. 1817 di mq 185, derivato dai mapp. 136 – 186 cat. A/5, in virtù della variazione del 11.06.2009 prot. N. 0271821 per demolizione totale n. 15187.1/2009.

NOTA:

Nella descrizione degli immobili si evidenziano le seguenti imprecisioni:

- le unità immobiliari sono ubicate in Cagliari, Vico Arno n° 8;
- le unità 1, 2 e 3 nel catasto sono posizionate al piano interrato;
- l'unità 4 nel catasto è indicata come posto auto scoperto;
- l'unità 6 nel catasto è posizionata al piano interrato ed indicata come posto moto;
- l'unità 7 nel catasto è indicata come posto moto scoperto;
- l'unità 8 nel catasto è indicata come posto moto scoperto;

CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

1) Compravendita a rogito Francesco Locci, del 24.03.1934, repertorio 5077, raccolta 4071, trascritta a Cagliari il 27.03.1934, registro generale 2466, registro particolare 2041, volume 1901/41

a favore:

contro:

immobili: Tratto di area sito in Cagliari con ivi iniziato un fabbricato il cui disegno importa la costruzione di una casetta che dovrà aver 5 vani a terreno e 5 vani al primo piano, il tutto sito nel Borgo Sant'Avendrace, della superficie di mq 188. Vecchio catasto mapp. 372; N.C.T. F. 8 Mapp. 57



2) Assoggettamento di beni al regime della comunione legale fra coniugi (matrimonio contratto il 11.09.1948) a rogito Francesco Locci, del 23.11.1977, repertorio 60850, raccolta 19701, trascritto a Cagliari il 29.11.1977, registro generale 18361, registro particolare 15531.

a favore/contro:

a favore/contro:

immobili: Fabbricato sito in Cagliari, vico Arno, composto da un appartamento al P.T. di 4 vani e servizi. N.C.E.U. F. 8, Mapp. 136-186, vani 6,5, Cat. A/5. N.C.T. F. 8, Mapp. 136 (ex 57 parte), mq 186.

3) Compravendita a rogito Roberto Putzolu, del 19.04.1984, repertorio 23405, raccolta 9211, trascritta a Cagliari il 14.05.1984, registro generale 11264, registro particolare 8958

a favore:

contro:

immobili: Fabbricato sito in Cagliari, vico Arno n. 4 fatiscente di vecchia costruzione al p.t. e piccolo cortile. N.C.E.U. F. 8, Mapp. 137, vani 5, cat. A/5. Ai fini della legge del 19.05.1975 n. 151 l'acquirente dichiara di trovarsi in regime di comunione legale dei beni con proprio coniuge

4) Verbale di pubblicazione testamento olografo a rogito Fausto Puxeddu, del 20.12.1984, repertorio 43988, raccolta 8123, trascritto a Cagliari il 18.01.1985, registro generale 1275, req. particolare 974

a favore:

contro:

immobili: Non viene riportato l'immobile oggetto della relazione.



5) **Compravendita a rogito Giovanni Giagheddu, del 03.06.1987, repertorio 282787, raccolta 4071, trascritta a Cagliari il 26.06.1987, registro generale 14638, registro particolare 10162**

a favore:

contro:

immobili: Quota 2/6 piena proprietà del fabbricato fatiscente di vecchia costruzione in vico Arno, 6 al piano terra. N.C.E.U. F. 3, Mapp. 137, cat. A/5, classe 2, vani 5.

NOTA: trattasi di F. 8 e non F. 3

6) **Accettazione tacita di eredità rogito Corona Maurizio, del 28.02.2001, repertorio 4342, trascritta a Cagliari il 05.03.2001, registro generale 8073, registro particolare 5710**

a favore:

contro:

immobili: Non sono riportati gli immobili oggetto della relazione.

Si precisa che

devolutale con atto ricevuto dal Dott. Vittorio Giua Marassi, in data 27.06.1996, rep. 92705, racc. 17054, registrato a Cagliari il 15.07.1996 al n. 4171

7) **Accettazione tacita di eredità a rogito Corona Maurizio, del 28.02.2001, repertorio 4342, trascritta a Cagliari il 05.03.2001, registro generale 8074, registro particolare 5711**

a favore:

contro:

immobili: Non sono riportati gli immobili oggetto della relazione.

8) **Rogito Giovanni Giagheddu, in data 03.06.1987, repertorio 28278, raccolta 3571, trascritta a Cagliari il 03.04.2001, registro generale 12090, registro particolare 8803.**

Rettifica alla compravendita trascritta il 26.06.1987, registro particolare 10162 nella quale, per mero errore materiale, vi erano indicate in modo errato le quote.

a favore:



contro:

immobili: Quota 3/6 piena proprietà del fabbricato fatiscente di vecchia costruzione in vico Arno, 6 al piano terra. N.C.E.U. F. 3, Mapp. 137, cat. A/5, classe 2, vani 5.

NOTA: dovrebbe essere F. 8 e non F. 3

9) Successione apertasi il 24.01.2001 – Ufficio del registro di Cagliari del 22.03.2001, denuncia 52, volume 57, trascritta a Cagliari il 17.10.2001, registro generale 40352, registro particolare 30389

a favore:

contro:

immobili: Quota 1/2 piena proprietà appartamento sito in Cagliari, via Arno, 6. N.C.E.U. F. 8, Mapp. 136, cat. A/3, vani 6,5. F. 8 Mapp. 186.

10) Successione apertasi il 17.12.1995 – Ufficio del registro di Cagliari del 23.04.2002, denuncia 18, volume 74, trascritta a Cagliari il 21.12.2002, registro generale 57799, registro particolare 45460

a favore:

contro:

immobili: Quota 1/2 piena proprietà appartamento sito in Cagliari, vico Arno, 6. N.C.E.U. F. 8, Mapp. 136, cat. A/5, vani 6,5. F. 8 Mapp. 186.

N.B.: Coniuge rinunciante atto di rinuncia registrato il 15.07.1996 dal Dr. Vittorio Giua Marassi

11) Successione apertasi il 17.12.1995 – Ufficio del registro di Cagliari del 17.06.1996, denuncia 82, volume 1266, trascritta a Cagliari il 15.11.2006, registro generale 46555, registro particolare 30947

a favore:

contro:

immobili: Quota 1/2 piena proprietà appartamento sito in Cagliari, vico Arno, 6. N.C.E.U. F. 8, Mapp. 136, cat. A/5, vani 6,5



12) Rettifica alla compravendita trascritta il 26.06.1987, registro particolare 10162 a rogito Massimiliano Vadilonga del 29.05.2007, repertorio 5740, trascritta a Cagliari il 12.06.2007, registro generale 23744, registro particolare 15440

a favore:

contro:

immobili: Piena proprietà fabbricato fatiscente di vecchia costruzione in vico Arno, 6 al piano terra. N.C.E.U. F. 8, Mapp. 137, cat. A/5, classe 2, vani 5.

Sezione D:

Si precisa che con atto a rogito Dr. Giovanni Giagheddu del 03.06.1987, repertorio 282727/22585, trascritto a Cagliari il 26.06.1987 ai nn. 14638/10162, i hanno venduto alla le proprie quote pari a 3/6 pro indiviso, del diritto di proprietà del vecchio fabbricato sito in Cagliari al vico Arno, 6, censito al F. 8 Mapp. 137, nel menzionato atto di compravendita il suddetto immobile, per mero errore materiale veniva indicato come censito al catasto dei fabbricati al foglio 3 in luogo del foglio 8, come esattamente era già al tempo della compravendita.

13) Compravendita a rogito Vadilonga Massimiliano del 08.06.2007, repertorio 5777, raccolta 3595, trascritta a Cagliari il 08.06.2007, registro generale 25416, registro particolare 16483

a favore:

contro:

immobili: Ente urbano in Cagliari, Via Arno. N.C.E.U. F. 8, Mapp. 137

14) Permuta a rogito Vadilonga Massimiliano del 06.08.2008, repertorio 6930, raccolta 4485, trascritta a Cagliari il 08.08.2008, registro generale 28109, registro particolare 19146

a favore:

contro:

immobili: Terreno sito in Cagliari, Via Arno. N.C.T. F. 8, Mapp. 136, mq 185. Appartamento sito in Cagliari, vico Arno, N.C.E.U. F. 8, Mapp. 186



15) Permuta in rettifica di quella trascritta il 08.08.2008, registro particolare 191146 a rogito Vadilonga Massimiliano del 06.08.2008, repertorio 6930, raccolta 4485, trascritta a Cagliari il 02.07.2009, registro generale 20725, registro particolare 14598

a favore:

contro:

immobili: Terreno sito in Cagliari, Via Arno. N.C.T. F. 8, Mapp. 136, mq 185. Appartamento sito in Cagliari, vico Arno, N.C.E.U. F. 8, Mapp. 186

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca volontaria di euro 1.800.000,00 a garanzia del mutuo fondiario di euro 900.000,00 estinguibile in anni 20 a rogito Vadilonga Massimiliano del 13.03.2008, repertorio 6555, raccolta 4210, iscritta a Cagliari il 19.03.2008, registro generale 9841, reg. particolare 1768

a favore:

contro:

immobili:

Fabbricato sito in Cagliari
in Via Arno 6 al piano terra N.C.E.U. Sez. A, F. 8, Mapp. 137.
Terreno sito in Cagliari N.C.T. F. 8, Mapp. 137.

Arno
Fabbricato sito in Cagliari, via

6 al piano terra. N.C.E.U. Sez. A, F. 8, Mapp. 136, mq 185.
Fabbricato sito in Cagliari, via Arno 6 al piano terra. N.C.E.U.
Sez. A, F. 8, Mapp. 186, vani 6,5



2) Ipoteca esattoriale di euro 137.139,60 per il credito di euro 68.569,80 Equitalia Sardegna SpA del 18.04.2011, repertorio 563/2011, iscritta a Cagliari il 07.06.2011, registro generale 17129, registro particolare 3096.

a favore:

contro:

immobili: Porzioni di fabbricato in Cagliari: N.C.E.U. F.8, Mapp. 1838/1 Ufficio; F. 8 Mapp. 1838/8 Appartamento; F. 8 Mapp. 1838 Sub.14 Posto Auto; F. 8 Mapp. 1838/10 Posto auto.

3) Verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari del 23.12.2014, repertorio 8258/2014, Trascritto a Cagliari il 23.01.2015, registro generale 2499, reg. particolare 2249.

a favore:

contro:

immobili:

- Posto auto sito in Cagliari in Via Arno al piano seminterrato
N.C.E.U: F. 8 – Mapp. 1838/14 - mq 11
- Cantina sita in Cagliari in Via Arno al piano seminterrato.
N.C.E.U: F. 8 – Mapp. 1838/24 - mq 2
- Posto auto sito in Cagliari in Via Arno al piano terra
N.C.E.U: F. 8 – Mapp. 1838/26 - mq 13
- Ufficio sito in Cagliari in Via Arno al piano terra
N.C.E.U: F. 8 – Mapp. 1838/27 – vani 3
- Cantina sita in Cagliari in Via Arno al piano seminterrato
N.C.E.U: F. 8 – Mapp. 1838/28 – mq 5
- Posto auto sito in Cagliari in Via Arno al piano seminterrato
N.C.E.U: F. 8 – Mapp. 1838/34 - mq 2
- Posto auto sito in Cagliari in Via Arno al piano terra
N.C.E.U: F. 8 – Mapp. 1838/35 - mq 2
- Posto auto sito in Cagliari in Via Arno al piano terra
N.C.E.U: F. 8 – Mapp. 1838/36 - mq 2



OSSERVAZIONI

a) Non risulta trascritto il passaggio di proprietà dell'immobile al F. 8 Mapp. 137 dal De Cuius

ossia denuncia di successione (nei passaggi per causa di morte) del 01.12.1984 denuncia 41, vol. 951 del 19.03.1985.

b) Per quanto riguarda l'atto al punto 12, nella sezione C della nota di trascrizione i Signori risultano proprietari di una quota pari a 3/6 ciascuno di piena proprietà, mentre nella sezione D vengono indicati come proprietari di una quota pari a 3/6 pro indiviso.

3.2 SECONDO QUESITO**a) Descrizione generale dei beni oggetto di pignoramento sulla base degli accertamenti e rilievi in sito.**

I beni oggetto dell'esecuzione, ubicati in Cagliari, Vico Arno n° 8, nell'isolato delimitato dalla Via Adige, Via Piave, Via Arno e Vico Arno, poco distante dalla nota Via Sant'Avendrace, si trovano al piano interrato e al piano terra del maggior edificio realizzato dalla

, negli anni 2010-11, in virtù di Concessione Edilizia n° 182/2008C del 13.03.2009, prot. Gen. 31783, prot. Int. 4987

Il fabbricato, composto da cinque piani, interrato, terra, primo, secondo e terzo, inserito in un settore urbano totalmente edificato, dotato di strutture viarie consolidate e servizi alla residenza, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento e tamponature esterne in muratura, intonacata e tinteggiata. La copertura è piana. Nel



complesso lo stato generale di conservazione e manutenzione è buono.

L'ufficio al piano terra, con ingresso dal civico 8, è composto da ingresso, due camere e bagno.

L'unità immobiliare, oggi adattata ad alloggio, presenta caratteristiche di finitura di tipo "medio". Le tramezzature divisorie sono in muratura intonacata e tinteggiata, gli infissi in legno, le pavimentazioni in grès, le pareti del del bagno e parte della stanza che si affaccia sul Vico Arno, adattata a cucina, sono rivestite con piastrelle in ceramica. L'unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento centralizzato, impianto elettrico, impianti idraulici, impianto videocitfonico e di antenna Tv centralizzata. Sono presenti diverse macchie di umidità e/o condensa. Nel complesso lo stato generale di conservazione e manutenzione è quasi sufficiente.

Completano il compendio due cantine, un posto moto e un posto auto posti al piano interrato e due posti moto e un posto auto nel cortile al piano terra.

b) Descrizione catastale attuale del compendio come da visure rilasciate al terminale dell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio di Cagliari

Presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, sui registri del Comune Censuario di Cagliari, il compendio è attualmente così identificato:



Comune Censuario di Cagliari		
CATASTO URBANO – Foglio 8 – Sezione A – zona censuaria 1		
Intestato:		
PARTICELLA	CONSISTENZA	UBICAZIONE
1828 sub. 14	11 m ²	Via Arno snc - piano S1
CATEGORIA	CLASSE	RENDITA
C/6	4	€ 53,40

Comune Censuario di Cagliari		
CATASTO URBANO – Foglio 8 – Sezione A – zona censuaria 1		
Intestato:		
PARTICELLA	CONSISTENZA	UBICAZIONE
1828 sub. 24	3 m ²	Via Arno snc - piano S1
CATEGORIA	CLASSE	RENDITA
C/2	6	€ 26,65

Comune Censuario di Cagliari		
CATASTO URBANO – Foglio 8 – Sezione A – zona censuaria 1		
Intestato:		
PARTICELLA	CONSISTENZA	UBICAZIONE
1828 sub. 26	13 m ²	Via Arno snc - piano T
CATEGORIA	CLASSE	RENDITA
C/6	3	€ 53,71



Comune Censuario di Cagliari		
CATASTO URBANO – Foglio 8 – Sezione A – zona censuaria 1		
Intestato:		
PARTICELLA	CONSISTENZA	UBICAZIONE
1828 sub. 27	38 m ² – vani 3	Via Arno snc - piano T
CATEGORIA	CLASSE	RENDITA
A/10	6	€ 1.363,45

Comune Censuario di Cagliari		
CATASTO URBANO – Foglio 8 – Sezione A – zona censuaria 1		
Intestato:		
PARTICELLA	CONSISTENZA	UBICAZIONE
1828 sub. 28	25 m ²	Via Arno snc - piano S1
CATEGORIA	CLASSE	RENDITA
C/2	6	€ 66,62

Comune Censuario di Cagliari		
CATASTO URBANO – Foglio 8 – Sezione A – zona censuaria 1		
Intestato:		
PARTICELLA	CONSISTENZA	UBICAZIONE
1828 sub. 34	2 m ²	Via Arno snc - piano S1
CATEGORIA	CLASSE	RENDITA
C/6	4	€ 9,71

Comune Censuario di Cagliari		
CATASTO URBANO – Foglio 8 – Sezione A – zona censuaria 1		
Intestato:		
PARTICELLA	CONSISTENZA	UBICAZIONE
1828 sub. 35	2 m ²	Via Arno snc - piano T
CATEGORIA	CLASSE	RENDITA
C/6	4	€ 9,71



Comune Censuario di Cagliari		
CATASTO URBANO – Foglio 8 – Sezione A – zona censuaria 1		
Intestato:		
PARTICELLA	CONSISTENZA	UBICAZIONE
1828 sub. 36	2 m ²	Via Arno snc - piano T
CATEGORIA	CLASSE	RENDITA
C/6	4	€ 9,71

N.B.

- nel piano interrato, per quanto riguarda i subalterni 23, 24, 9 e 14, non vi è corrispondenza tra la pianta piano interrato del progetto approvato e l'elaborato planimetrico depositato in catasto con la dimostrazione grafica dei subalterni. Solo in quest'ultimo vengono inseriti dei posti moto
- Nel piano terra non vi è riscontro tra la pianta piano terra del progetto approvato (vengono indicati 5 posti auto e nessun posto moto) e l'elaborato planimetrico depositato in catasto con la dimostrazione grafica dei subalterni (vengono indicati 6 posti auto e due posti moto).

3.3 TERZO QUESITO

I dati indicati nel pignoramento, anche se parzialmente erronei (inesatta o mancata indicazione dell'indirizzo e numero civico del fabbricato nel quale sono ubicati i beni pignorati) hanno comunque consentito una univoca identificazione del compendio pignorato.

3.4 QUARTO QUESITO

Le unità immobiliari pignorate risultano tutte accatastate. Si segnala



comunque che nel piano interrato, per quanto riguarda i subalterni 23, 24, 9 e 14, non vi è corrispondenza tra la pianta piano interrato del progetto approvato e l'elaborato planimetrico depositato in catasto con la dimostrazione grafica dei subalterni. Solo in quest'ultimo vengono inseriti dei posti moto. Nel piano terra non vi è riscontro tra la pianta piano terra del progetto approvato (vengono indicati 4 posti auto e nessun posto moto) e l'elaborato planimetrico depositato in catasto con la dimostrazione grafica dei subalterni (vengono indicati 5 parcheggi).

3.5 QUINTO QUESITO

Si precisa che il bene pignorato, secondo lo strumento urbanistico vigente, ricade nella Zona Territoriale Omogenea "B3" completamente.

L'ufficio, le due cantine, i due posti auto e i tre posti moto pignorati, ubicati in Cagliari, Vico Arno n° 6/8/10, nell'isolato delimitato dalla Via Adige, Via Piave, Via Arno e Vico Arno, poco distante dalla nota Via Sant'Avendrace, si trovano al piano interrato e al piano terra del maggior edificio realizzato dalla

, negli anni 2010-11, in virtù di Concessione Edilizia n° 182/2008C del 13.03.2009, prot. Gen. 31 783, prot. Int. 4987.

Nell'archivio del Comune di Cagliari non risulta presente dichiarazione di agibilità per il fabbricato in parola.

Il confronto tra gli elaborati progettuali, forniti dall'Ufficio Archivio del Comune di Gonnese, e lo stato di fatto, ha evidenziato la presenza delle seguenti difformità:



1) PIANO TERRA

a) UFFICIO - Foglio 8 particella 1838 sub. 27

Rispetto al progetto approvato non è stato realizzato il tramezzo che divide l'attuale zona ingresso in disimpegno e accesso al primo vano dell'unità immobiliare. Attualmente l'ufficio è stato attrezzato per essere utilizzato come unità abitativa: nel primo ambiente d'ingresso si trova la cucina soggiorno, nel secondo locale la camera da letto.

b) POSTO AUTO SCOPERTO - Foglio 8 particella 1838 sub. 26

La rappresentazione grafica nella pianta piano terra del progetto approvato è difforme con la rappresentazione grafica della planimetria catastale ed entrambe non coincidono con lo stato di fatto. Nella pianta piano terra del progetto approvato vengono indicati 5 posti auto mentre nell'elaborato planimetrico depositato in catasto, con la dimostrazione grafica dei subalterni, vengono indicati 6 posti auto.

c) POSTI MOTO SCOPERTI - Foglio 8 particella 1838 sub. 35 e 36

Entrambi non sono indicati nella pianta piano terra del progetto approvato ma compaiono nell'elaborato planimetrico depositato in catasto, con la dimostrazione grafica dei subalterni. Nello stato di fatto il sub. 36 non risulta contornato.

2) PIANO INTERRATO

a) POSTO MOTO - Foglio 8 particella 1838 sub. 34

Non è segnato nella pianta piano interrato del progetto approvato ma appare nell'elaborato planimetrico depositato in catasto, con la dimostrazione grafica dei subalterni.



b) CANTINE - Foglio 8 particella 1838 sub. 24 e 28

Risultano difformità tra il progetto approvato, la planimetria catastale e lo stato di fatto. La cantina indicata nella planimetria catastale con il sub. 28 sembra originata dalla fusione delle cantine indicate con le lettere I ed H nella pianta piano interrato del progetto approvato, con modifica dell'accesso. A questa, nello stato di fatto, è stata aggiunta una porzione di superficie del sottoscala che collega il piano interrato al piano terra, ed attrezzata come w.c.

In fase di sopralluogo il Sig.

_____, hanno consentito l'accesso alle cantine individuate con le lettere B e C (visibili solo dall'esterno perché stracolme) nella pianta piano interrato del progetto approvato. Quest'ultime infatti, nella planimetria catastale, sono indicate e/o posizionate diversamente: la B corrisponde ad una parte al sub. 9, mentre la C, corrisponde ai due sub 23 e 24.

Risultano infine modificati i percorsi di collegamento tra garage e cantine.

La regolarizzazione delle difformità riscontrate coinvolge nella valutazione l'intero fabbricato e diversi enti competenti quali ad esempio l'Amministrazione Comunale (urbanistica), i Vigili del Fuoco (sicurezza antincendio) e Agenzia del territorio (catasto).

3.6 SESTO QUESITO

Trattandosi di unità immobiliari disgiunte è possibile la vendita



separata.

Si consiglia, relativamente alla normativa sui parcheggi, di abbinare all'ufficio almeno un posto auto.

3.7 SETTIMO QUESITO

L'intero pignorato, costituito da un ufficio, due cantine, due posti auto e tre posti moto, risulta così intestato:

3.8 OTTAVO QUESITO

L'intero pignorato, costituito da un ufficio, due cantine, due posti auto e tre posti moto, è libero e nella piena disponibilità della società esecutata come dichiarato, durante il sopralluogo, dai custodi

L'agenzia delle Entrate di Cagliari, interpellata dallo scrivente, in merito all'esistenza di atti e/o contratti di locazione inerenti la presente procedura esecutiva, in data 22.08.2017, ha così risposto:

"Si comunica che a nome [redacted] e per gli immobili oggetto della procedura, non risultano atti e/o contratti di locazione in corso di esecuzione"

Lo scrivente non ha invece ricevuto risposta alla seguente domanda indirizzata alla Questura di Cagliari in data 20.06.2017:

"..... chiede se risultino comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21



marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191, sui beni intestati alla società in oggetto, facenti parte dell'immobile sito in Cagliari, Vico Arno n° 8, con i seguenti identificativi nel Catasto Urbano: Posto auto censito al Foglio 8 mappale 1838 sub. 14; Cantina censita al Foglio 8 mappale 1838 sub. 24; Posto auto censito al Foglio 8 mappale 1838 sub. 26; Ufficio censito al Foglio 8 mappale 1838 sub. 27; Cantina censita al Foglio 8 mappale 1838 sub. 28; Posto moto censito al Foglio 8 mappale 1838 sub. 34; Posto moto censito al Foglio 8 mappale 1838 sub. 35; Posto moto censito al Foglio 8 mappale 1838 sub. 36".

3.9 NONO QUESITO

Il compendio non risulta occupato da coniuge separato

3.10 DECIMO QUESITO

Sul compendio non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

3.11 UNDICESIMO QUESITO

Non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

3.12 DODICESIMO QUESITO

a) Determinazione del valore commerciale del bene

Per la determinazione del valore commerciale, il sottoscritto C.T.U. ritiene appropriato utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, detto "a



valore di mercato”.

Tale criterio fonda la sua attendibilità sul reperimento di dati storici elementari, relativi ad immobili aventi le medesime caratteristiche, concretizzatisi sul mercato immobiliare della zona in un'epoca prossima a quella in cui si redige la stima.

A seguito di indagini di mercato, tenuto conto dell'ubicazione della proprietà, delle peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene (tipologia costruttiva, materiali impiegati, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado di utilità, stato di manutenzione, età, etc.), dell'incidenza del terreno di pertinenza, della funzionalità e razionalità delle costruzioni esistenti e dell'andamento del mercato immobiliare locale, si è proceduto alla determinazione dei valori immobiliari medi unitari espressi in €/m² riferiti alla superficie commerciale, ossia quei valori che hanno la maggior possibilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta.

Pertanto, analizzati i fattori concorrenti alla formazione del parametro base, oltre alle effettive condizioni dell'ambiente economico in cui ci si trova ad operare, è possibile determinare una scala di valori medi unitari riferiti ad un parametro cognito.

Da tale scala risulta quindi possibile individuare il valore venale più probabile del bene, inserendo lo stesso nell'intervallo di valori che presenti le maggiori analogie con il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati sono stati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari editi dal "IL SOLE 24 ORE", nonché da dati ricavati su siti internet, da colloqui con



operatori del settore immobiliare operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.

Fatte le necessarie premesse si procede alla valutazione del bene formulando il giudizio di stima come segue:

SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARI			
IMMOBILE	DATI CATASTALI	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE COMMERCIALE
Posto auto coperto	Foglio 8 particella 1838 subalterno 14		m ² 11,00
Cantina	Foglio 8 particella 1838 subalterno. 24		m ² 2,00
Posto auto scoperto	Foglio 8 particella 1838 subalterno 26		m ² 13,00
Ufficio	Foglio 8 particella 1838 subalterno 27	m ² 29,92	m ² 37,47
Cantina	Foglio 8 particella 1838 subalterno 28	m ² 17,83	m ² 21,14
Posto moto coperto	Foglio 8 particella 1838 subalterno 34		m ² 2,00
Posto moto scoperto	Foglio 8 particella 1838 subalterno 35		m ² 2,00
Posto moto scoperto	Foglio 8 particella 1838 subalterno 36		m ² 2,00

Posto auto coperto - Foglio 8, particella 1838 sub. 14

- superficie commerciale: mq 11,00
- valore unitario: € 750,00 al m²
- valore di mercato: mq 11,00 x € 750,00 / m² = **€ 8.250,00**



Cantina - Foglio 8, particella 1838 sub. 24

- superficie commerciale: mq 2,00
- valore unitario: € 1.000,00 al m²
- valore di mercato: mq 2,00 x € 1.000,00 / m² = **€ 2.000,00**

Posto auto scoperto - Foglio 8, particella 1838 sub. 26

- superficie commerciale: mq 13,00
- valore unitario: € 650,00 al m²
- valore di mercato: mq 13,00 x € 650,00 / m² = **€ 8.450,00**

Ufficio - Foglio 8, particella 1838 sub. 27

- superficie commerciale: mq 37,47
 - valore unitario: € 1.495,00 al m²
 - valore di mercato: mq 37,47 x € 1.495,00 / m² = **€ 56.017,65**
- valore arrotondato **€ 56.000,00**

Cantina - Foglio 8, particella 1838 sub. 28

- superficie commerciale: mq 21,14
 - valore unitario: € 1.000,00 al m²
 - valore di mercato: mq 21,14 x € 1.000,00 / m² = **€ 21.140,00**
- valore arrotondato **€ 21.150,00**

Posto moto coperto - Foglio 8, particella 1838 sub. 34

- superficie commerciale: mq 2,00



- valore unitario: € 750,00 al m²
- valore di mercato: mq 2,00 x € 750,00 / m² = **€ 1.500,00**

Posto moto scoperto - Foglio 8, particella 1838 sub. 35

- superficie commerciale: mq 2,00
- valore unitario: € 650,00 al m²
- valore di mercato: mq 2,00 x € 650,00 / m² = **€ 1.300,00**

Posto moto scoperto - Foglio 8, particella 1838 sub. 36

- superficie commerciale: mq 2,00
- valore unitario: € 650,00 al m²
- valore di mercato: mq 2,00 x € 650,00 / m² = **€ 1.300,00**

Valore complessivo a corpo del compendio: € 99.950,00

3.13 TREDICESIMO QUESITO

Per quanto riguarda le 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, l'Amministratore del Condominio [REDACTED] ha formulato la seguente risposta:

"faccio seguito alla sua comunicazione del 29/06/2017 e al colloquio telefonico odierno per comunicarle che ad oggi i millesimi del condominio di vico Arno 8 sono in fase di revisione. Il condominio infatti utilizza le tabelle millesimali



predisposte dal costruttore, che accorpano più unità in un unico blocco, rendendo pertanto impossibile rispondere con precisione alla sua domanda.

Spero di potermi rendere utile fornendole copia dell'ultimo riparto preventivo approvato, nonché dell'ultimo consuntivo, da cui risultano le quote ancora da versare. Sarà mia cura, non appena saranno ultimate le tabelle millesimali, procedere alla predisposizione di un piano di riparto annuale, in modo tale da poterle comunicare gli importi a carico di ogni singolo subalterno da lei indicato" (vedi consuntivo e preventivo allegati)

4 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato conferitogli dall'III.mo Signor Giudice e, pertanto, rassegna la presente relazione, completa di allegati esplicativi, accludendo la specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute.

Resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Pierluigi Careddu

