

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Riepilogo dati procedimento Esecuzione Immobiliare



Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 244/2018

Giudice: COCCO SILVIA

C.t.u.: Geom. Ignazia Atzeri – cell 3889834607

Parti: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Quota di possesso dell'esecutato: Proprietà per 1/1 comunione de residuo.

Terzi interessati nel procedimento di esecuzione: [REDACTED], coniuge del debitore esecutato, non proprietaria del bene pignorato, ma in regime di comunione de residuo.

La stessa risulta inoltre garante nell'atto di mutuo per l'acquisto dei beni pignorati pertanto responsabile in solido.

Immobili pignorati:

- a) Immobile sito in Cagliari, via Carlo Baudi di Vesme n° 63, piano terra, meglio identificato al Catasto fabbricati alla sezione Urbana A, foglio 7, particella 1462, sub. 302, zona censuaria 1, cat. C/3, classe 10, consistenza 85 m², superficie catastale totale 92 m², rendita € 877,98 -
- b) Immobile sito in Cagliari, via Argentiera n° 8/10, piano terra, meglio identificato al Catasto fabbricati alla sezione Urbana A, foglio 7, particella 3344, sub. 35, zona censuaria 1, cat. C/3, classe 8, consistenza 268 m², superficie catastale totale 288 m², rendita € 2.037,63.

Stato degli immobili: Liberi

Valore stimato per gli immobili pignorati:

1. Immobile sito in Cagliari, via Carlo Baudi di Vesme n° 63 € 70.290,00
2. Immobile sito in Cagliari, via Argentiera n° 8/10 € 218.681,00

Conformità e vizi negli immobili pignorati: In entrambi gli immobili sono presenti piccole



difformità sanabili come meglio descritto nell'allegata perizia.

Altre pendenze sugli immobili pignorati: In entrambi gli immobili sono presenti debiti condominiali:

1. Immobile sito in Cagliari, via Carlo Baudi di Vesme n° 63 € 7.745,09
2. Immobile sito in Cagliari, via Argentiera n° 8/10 € 5.281,00

Altri creditori sugli immobili pignorati: Sono presenti altri creditori

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Ignazia Atzeri



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 244/2018 promossa
da [REDACTED]

Contro
[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. Geom. Ignazia Atzeri

1. PREMESSA.

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 30 Marzo 2020 io sottoscritta Geom. Ignazia Atzeri, nata a Cagliari il 18 Dicembre 1976, libero professionista residente in Quartu Sant'Elena al n. 22 della via dei Papaveri, regolarmente iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari col n. 2763 e all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito con procedimento telematico in data 04 Giugno 2020, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

3. **Provveda**, prima di tutto a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

4. **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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base della documenti 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'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;

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.;

5. **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.);

6. **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;

7. **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;

8. **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;

9. **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;

10. 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. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

11. **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);

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

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

14. **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;

15. **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;

16. **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;

17. **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) 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);

c) 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;

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 procedenti 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;

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. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Pignoramento immobiliare «ai danni del Sig. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], residente a Cagliari, [REDACTED] 8», dei seguenti beni immobili e diritti ed i relativi frutti, accessori e pertinenze:

- c) Proprietà per 1/1 comunione de residuo dell'immobile sito in Cagliari, via Carlo Baudi di Vesme n° 63, piano terra, meglio identificato al Catasto fabbricati alla sezione Urbana A, foglio 7, particella 1462, sub. 302, zona censuaria 1, cat. C/3, classe 10, consistenza 85 m², superficie catastale totale 92 m², rendita € 877,98.

N.b. Detta unità immobiliare deriva dalla soppressione della particella 1462/1 dovuta a variazione della destinazione del 07/05/2008, prot. n. CA0256406 in atti dal 07/05/2008 (n.



14128.1/2008). La particella 1462/1 deriva a sua volta dalla soppressione della particella 514/1 dovuta a variazione del 27/02/2007, prot. n. CA0093132 in atti dal 27/02/2007 (n. 18376.1/2007). La particella 514/1 risultava così censita sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

- d) Proprietà per 1/1 comunione de residuo dell'immobile sito in Cagliari, via Argentiera n° 8/10, piano terra, meglio identificato al Catasto fabbricati alla sezione Urbana A, foglio 7, particella 3344, sub. 35, zona censuaria 1, cat. C/3, classe 8, consistenza 268 m², superficie catastale totale 288 m², rendita € 2.037,63;

N.b. Detta unità immobiliare deriva dalla soppressione della particella 318/35 dovuta a variazione del 20/01/2015 bonifica identificativo catastale (n.5626,1/2015). La particella 318/35 deriva a sua volta dalla soppressione della particella 318/1 dovuta ad ampliamento del 14/07/2004, prot. n. CA0243982 in atti dal 14/07/2004 (n. 11769.1/2004). La particella 318.1 risultava così censita sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con la verifica, da parte della sottoscritta CTU, dei documenti in atti, la consultazione in via telematica presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari, per l'acquisizione della relativa documentazione, quindi la stessa si recava presso lo studio Notarile per estrarre copia conforme degli atti di provenienza dei beni in pignoramento, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari dove alla presenza dei tecnici comunali prendeva visione e richiedeva copia della documentazione riguardante gli immobili in questione.

Le operazioni peritali in loco sono iniziate in data 30 Giugno 2020 dalle ore 16:09 alle ore 16:48, presso l'immobile ubicato a Cagliari, Carlo Baudi di Vesme n° 63, dalle ore 17:00 alle ore 18:15 presso l'immobile ubicato a Cagliari nella via Argentiera n° 8/10.

Al sopralluogo nell'immobile ubicato a Cagliari, Carlo Baudi di Vesme n° 63 risultavano presenti nell'unità immobiliare oltre alla scrivente C.T.U. il collaboratore tecnico a supporto della medesima, Geom. Giulio Pinna, i Signori:

- [redacted] in qualità di **proprietario** identificato mediante verifica del [redacted] rilasciato dal comune di Cagliari il [redacted]
- [redacted] i cui dati anagrafici non si sono potuti verificare in quanto il medesimo dichiara di non avere con se i documenti d'identità ma riferisce e firma il verbale di sopralluogo in qualità di presidente [redacted] occupante al momento del sopralluogo l'immobile oggetto del pignoramento senza esibirne



ufficialmente titolo; (**allegato n. 1**).

Al sopralluogo nell'immobile ubicato a Cagliari, via Argentiera n° 8/10 risultavano presenti nell'unità immobiliare oltre alla scrivente C.T.U. il collaboratore tecnico a supporto della medesima, Geom. Giulio Pinna, i Signori:

→ **[REDACTED]** in qualità di **proprietario** identificato mediante verifica del **[REDACTED]** rilasciato dal comune di Cagliari il **[REDACTED]**; (**allegato n. 1**).

Prevvio consenso del proprietario esecutato il sottoscritto CTU ha potuto effettuare l'accesso alle unità immobiliari predette lo stesso giorno con la scorta delle planimetria catastali, visure (**allegato n. 2A-2B-2C-2D**) ed elaborati progettuali (**allegato n. 3**), quindi procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche degli stessi e in tale occasione ha potuto acquisire una accurata documentazione fotografica.

4. RISPOSTA AI QUESITI.

RISPOSTA AL QUESITO 1

Il sottoscritto CTU ha provveduto a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio esecuzioni immobiliari tramite corriere in data 15/06/2020 (**allegato n. 4**)

RISPOSTA AL QUESITO 2

2a) Il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., rilevando le seguenti informazioni:

Immobile sito in Cagliari, via Carlo Baudi di Vesme n° 63

Presenza nella documentazione in atti del certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n° 302/1998 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; (**allegato n. 5**)

Immobile sito in Cagliari, via Argentiera n° 8/10

Presenza nella documentazione in atti del certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n° 302/1998 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; (**allegato n. 5**)

2b) Il sottoscritto CTU ha effettuato una verifica ipocatastale, nonché tutta la documentazione presente nel fascicolo rilevando le seguenti informazioni:

Immobile sito in Cagliari, via Carlo Baudi di Vesme n° 63



1. TRASCRIZIONE A FAVORE: Atto pubblico di compravendita a rogito Dott. Notaio Gianni Cherchi del 16 luglio 2009, repertorio n. 43216, raccolta n. 20687, registrato a Cagliari il 16 luglio 2009 ai nn. 22348/15763; **(allegato n. 6)**
2. ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA VOLONTARIA: Atto Pubblico concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Dott. Notaio Gianni Cherchi del 16 luglio 2009, repertorio n. 43217, raccolta n. 20688, registrato a Cagliari il 16 luglio 2009 ai nn. 22349/3963; **(allegato n. 6)**
3. ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA GIUDIZIALE: Decreto ingiuntivo n. 168/2012 del Giudice di Pace di Ciriè (To) del 27 marzo 2012 a favore di [REDACTED], registrato a Cagliari il 28 maggio 2012 con i nn. 1537/13846; **(allegato n. 6)**
4. TRASCRIZIONE CONTRO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 2804/2013 del 31 maggio 2013 registrato a Cagliari con i nn. 12825/16288 e successivamente cancellato, annotazione n. 3493 del 22 novembre 2018; **(allegato n. 6)**
5. ISCRIZIONE CONTRO: Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore di [REDACTED], repertorio n. 2418/2516 del 03 febbraio 2016, registrato a Cagliari il 09 febbraio 2016 con i nn. 372/3114 e successiva annotazione n. 3495 del 22 novembre 2018 per restrizione di beni; **(allegato n. 6)**
6. TRASCRIZIONE CONTRO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: Verbale di pignoramento immobili, repertorio n. 3304 del 15 giugno 2018, registrato a Cagliari il 09 luglio 2018 con i nn. 15110/20035. **(allegato n. 6)**
7. Per quanto verificato e sopra riportato la scrivente C.T.U. Dichiaro, alla data del 22/10/2020, la sussistenza relativamente alla continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

Immobile sito in Cagliari, via Argentiera n° 8/10

8. TRASCRIZIONE A FAVORE: Atto pubblico di compravendita a rogito Dott. Notaio Gianni Cherchi del 17 novembre 2005, repertorio n. 39150, raccolta n. 17252, registrato a Cagliari il 18 novembre 2005 con i nn. 41322/27015; **(allegato n. 6)**
9. ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA VOLONTARIA: Atto Pubblico concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Dott. Notaio Gianni Cherchi dell'11 novembre 2005, repertorio n. 39151, raccolta n. 17253, registrato a Cagliari il 18 novembre 2005 con i nn. 7750/41323; **(allegato n. 6)**
10. ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA VOLONTARIA: Atto Pubblico concessione a



garanzia di mutuo fondiario a rogito Dott. Notaio Gianni Cherchi del 16 luglio 2009, repertorio n. 43217, raccolta n. 20688, registrato a Cagliari il 16 luglio 2009 ai nn. 22349/3963; **(allegato n. 6)**

11. ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA GIUDIZIALE: Decreto ingiuntivo n. 168/2012 del Giudice di Pace di Ciriè (To) del 27 marzo 2012 a favore di [REDACTED], registrato a Cagliari il 28 maggio 2012 con i nn. 1537/13846; **(allegato n. 6)**

12. TRASCRIZIONE CONTRO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 2804/2013 del 31 maggio 2013 registrato a Cagliari con i nn. 12825/16288 e successivamente cancellato, annotazione n. 3493 del 22 novembre 2018; **(allegato n. 6)**

13. ISCRIZIONE CONTRO: Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore di [REDACTED], repertorio n. 2418/2516 del 03 febbraio 2016, registrato a Cagliari il 09 febbraio 2016 con i nn. 372/3114 e successiva annotazione n. 3495 del 22 novembre 2018 per restrizione di beni; **(allegato n. 6)**

14. TRASCRIZIONE CONTRO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: Verbale di pignoramento immobili, repertorio n. 3304 del 15 giugno 2018, registrato a Cagliari il 09 luglio 2018 con i nn. 15110/20035. **(allegato n. 6)**

15. Per quanto verificato e sopra riportato la scrivente C.T.U. Dichiaro, alla data del 22/10/2020, la sussistenza relativamente alla continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

2c) Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali le visure storiche e relative planimetrie per gli immobili oggetto dell'esecuzione. **(allegato n. 2a-2b-2c-2d)**

2d) Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso lo studio notarile rogante gli atti di provenienza degli immobili oggetto dell'esecuzione. **(allegato n. 7)**

2e) Il creditore procedente **non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato**, pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisirne copia presso l'ufficio di Stato Civile del comune di Cagliari. Da tale documentazione si evince che l'esecutato è coniugato con la [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni non essendoci dichiaratamente espresse convenzioni matrimoniali ai sensi della Legge 19 maggio 1975 n° 151. **(allegato n. 8)**

Si specifica inoltre che alla data dell'acquisto del bene pignorato l'esecutato risultava coniugato con la Signora [REDACTED] alla quale è stato notificato il pignoramento dall'ufficiale giudiziario il 31/05/2018 **(allegato n. 9)**



RISPOSTA AL QUESITO 3**Immobile sito in Cagliari, via Carlo Baudi di Vesme n° 63**

L'immobile pignorato è sito in Via Carlo Baudi di Vesme al civico 63, angolo Via Argentiera, del Comune di Cagliari in una porzione del Piano Terra del maggior fabbricato composto da un totale di cinque piani tra la Via Carlo Baudi di Vesme, Via Argentiera, Via Sella e Via Campo Pisano.

L'immobile pignorato confina a Nord/Ovest con Via Argentiera, a Sud/Ovest con Via Carlo Baudi di Vesme, a Nord/Est con altra proprietà e a Sud/Est con il vano scala condominiale al civico 61 di Via Carlo Baudi di Vesme.

Dal punto di vista catastale è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari al Foglio 7, Particella 1462, Subalterno 302, Categoria C/3 (Laboratori per Arti e Mestieri), Classe 10, Consistenza mq. 85, Superficie Catastale mq. 92, Rendita Euro 877,98.

L'immobile pignorato ha una superficie calpestabile complessiva di mq. 133,35 così suddivisa :Ingresso Piano Terra mq. 3,40, Laboratorio Piano Terra mq. 69,90, Servizi Igienici Piano Terra mq. 7,48, Soppalco mq. 52,57

L'accesso avviene attraverso una saracinesca a scorrimento verticale in ferro posta su Via Carlo Baudi Vesme che si affaccia in un piccolo ingresso in muratura realizzato appositamente per creare un disimpegno tra esterno e interno. Si accede al Laboratorio attraverso una porta blindata di tipo commerciale. In tutto il locale l'impianto elettrico è di tipo esterno con canalizzazioni e scatole in PVC grigio di tipo commerciale. L'illuminazione artificiale è composta da plafoniere a neon uniformemente distribuite a soffitto e parete. Non è presente nessuna caldaia per la produzione di ACS. E' presente un impianto di condizionamento con macchina esterna montata su via Argentiera e un solo Split interno. Le pareti e il soffitto sono intonacati di colore bianco.

Il Laboratorio, che si sviluppa in lunghezza, ha i pavimenti in ceramica di tipo commerciale con piastrelle quadrate posate a correre fugate di colore grigio con battiscopa in ceramica di colore nero. L'illuminazione naturale avviene grazie a una ampia vetrata posta su Via Argentiera e sul sopraluce posto all'ingresso su Via Carlo Baudi di Vesme. Nell'angolo a parete opposto all'ingresso è presente un rivestimento in ceramica con un lavello e un ripiano di servizio.

I Servizi Igienici posti in una rientranza del locale opposta all'ingresso, sono doppi e hanno i pavimenti in ceramica di tipo commerciale con piastrelle quadrate posate a correre fugate di colore beige con rivestimento con piastrelle quadrate di colore beige chiaro. I Servizi Igienici di sinistra sono ciechi mentre in quelli di destra è presente un vano luce non accessibile posto in un rialzo del soffitto dato dalla conformazione della struttura portante



che affaccia sul cortile interno dell'immobile che fornisce una flebile illuminazione all'antibagno mentre il bagno è cieco. Le porte dell'antibagno sono ad anta in legno mentre quelle dei bagni sono a soffietto in PVC.

Il Soppalco che occupa circa il 65% della superfici del Laboratorio, è composto da una struttura portante in ferro composta da putrelle HEA140 e una pavimentazione composta da pannelli in legno USB e una finitura con prefinito effetto legno. L'accesso avviene tramite una scala in ferro a rampa unica con gradini in ferro antiscivolo, posta nelle immediate vicinanze della vetrata che dà su via Argentiera. L'illuminazione naturale avviene grazie a due finestrate poste in alto nella parte su Via Argentiera. La presenza del soppalco divide l'altezza totale del Locale di ml. 4,28 in ml. 2,36 per la parte al Piano Terra e in ml. 1,91 per la parte del soppalco. **(allegato n. 10)**

Dal punto di vista dei millesimi di parti comuni sul fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto, l'esecutato possiede secondo la documentazione prodotta dall'Amministratore di condominio 52,21 (cinquantaduevirgolaventuno) millesimi di proprietà generale.

Non risultano a favore dell'esecutato proprietà di locali e pertinenze in quote millesimali ricadenti in parti comuni con altri condomini. **(allegato n. 11)**

Immobile sito in Cagliari, via Argentiera n° 8/10

L'unità immobiliare si colloca all'interno del sedime del Comune di Cagliari in Via Argentiera n° 8/10 e si sviluppa al piano terra del maggior fabbricato. Dal punto di vista catastale risulta a d oggi censito al foglio 7, particella 3344, sub. 35, zona censuaria 1, cat. C/3 (Laboratori per Arti e Mestieri), classe 8, consistenza 268 m², superficie catastale totale 288 m², rendita € 2.037,63. Confina alla sua destra per chi guarda lo stabile con il portoncino d'ingresso al maggior fabbricato, alla sua sinistra con altra proprietà.

Si tratta di una costruzione risalente al 1963 avente finiture del "tipo economiche", nello specifico la muratura del prospetto esterno risulta essere intonacata con cemento al frattazzo e tinteggiata con pittura lavabile per esterni. Nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione. Internamente l'immobile esecutato si trova in scarso stato di conservazione a causa dell'umidità e delle infiltrazioni che hanno interessato e tutt'oggi interessano pareti e soffitti.

Le finiture al suo interno possono essere classificabili come "economiche", i pavimenti della zona passo carraio e laboratorio artigianale sono in cemento industriale, i pavimenti della zona ufficio/esposizione/deposito e dei bagni in gress ceramico di bassissima qualità, così anche i rivestimenti dei bagni. In tutto il locale l'impianto elettrico è di tipo esterno con canalizzazioni e scatole in PVC grigio di tipo commerciale. L'illuminazione artificiale è composta da plafoniere a neon uniformemente distribuite a soffitto o parete.



L'illuminazione naturale avviene grazie a una ampia vetrata posta su Via Argentiera. Non è presente nessuna caldaia per la produzione di ACS. Non è presente nessun impianto di condizionamento. La struttura portante è in cemento armato con intelaiamento di pilastri, le pareti in blocchi di laterizio intonacati e scarsamente tinteggiati. I solai del tipo tradizionale con pignate e travetti di cemento armato precompresso. In merito alla consistenza interna, l'unità immobiliare eseguita si sviluppa per complessivi 276,44 mq commerciali al lordo dei muri mentre quelli realmente calpestabili in 270,18 mq .

L'unità immobiliare ha una destinazione artigianale ed è accessibile dalla via Argentiera n. 8/10 attraverso un piccolo cortile di mq 31,94 delimitato sul fronte strada da un cancello scorrevole in acciaio zincato e sui lati da muri divisorii con altra proprietà. Dal cortile anzidetto si accede direttamente all'immobile, il quale è composto da una passo carraio chiuso, una grande sala adibita a laboratorio di mq 116,90 con annesso bagno di mq 6,81 e retro laboratorio di mq 103,83 realizzato mediante installazione di parete in cartongesso intelaiata a pavimento, una seconda sala adibita a zona ufficio/esposizione/deposito di mq 39,25 con annesso un antibagno di mq 1,22 e secondo bagno di mq 1,15

Quest'ultimo ambiente con l'annesso bagno allo stato attuale, come dichiarato dall'esecutato, è utilizzato solo ed esclusivamente dal medesimo per vivere non avendo altro luogo dove vivere. **(allegato n. 12)**

Dal punto di vista dei millesimi di parti comuni sul fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto, l'esecutato possiede secondo la documentazione prodotta dall'Amministratore di condominio 141,051 (centoquarantunovirgolazerocinquantuno) millesimi di proprietà generale.

Non risultano a favore dell'esecutato proprietà di locali e pertinenze in quote millesimali ricadenti in parti comuni con altri condomini. **(allegato n. 13)**

RISPOSTA AL QUESITO 4

Immibile sito in Cagliari, via Carlo Baudi di Vesme n° 63

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Immibile sito in Cagliari, via Argentiera n° 8/10

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO 5

Immibile sito in Cagliari, via Carlo Baudi di Vesme n° 63



Dalle indagini catastali eseguite e dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che la planimetria catastale presente in atti necessita di essere aggiornata in quanto difforme per distribuzione interna dallo stato dei luoghi, così come meglio descritto ed evidenziato al successivo punto di cui al "quesito n. 6".

Immobile sito in Cagliari, via Argentiera n° 8/10

Dalle indagini catastali eseguite e dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che la planimetria catastale presente in atti necessita di essere aggiornata in quanto difforme per distribuzione interna dallo stato dei luoghi, così come meglio descritto ed evidenziato al successivo punto di cui al "quesito n. 6".

RISPOSTA AL QUESITO 6

Immobile sito in Cagliari, via Carlo Baudi di Vesme n° 63

Dal punto di vista urbanistico secondo il vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) l'immobile esecutato ricade in zona "B".

L'art. 16 delle norme tecniche di attuazione del P.U.C. per la predetta zona recita:

"Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone di superficie non superiore a 5.000 mq, ovvero a 10.000 mq nei casi in cui siano presenti le opere di urbanizzazione primaria e gli standard, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq.

INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone omogenee B sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone. Per gli interventi nelle zone B l'Amministrazione Comunale, per favorire la corretta applicazione delle norme ed il migliore inserimento delle nuove realizzazioni nel tessuto edificato, fornisce le informazioni qualitative e quantitative contenute negli elaborati dell'Analisi Urbana, che rappresentano il riferimento conoscitivo posto alla base delle istruttorie tecniche.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Nelle zone omogenee B non potranno essere realizzati edifici in concessione diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non previa predisposizione di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, salvo che non si tratti di lotti interclusi nei quali possono essere consentiti interventi edilizi eccedenti il predetto limite anche in assenza di Piano attuativo, purché vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree



al Comune, nella misura di 18 mq ogni 100 mc, che possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità. Tali cessioni vanno reperite per la sola parte eccedente i 3 mc/mq.

Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Costituisce lotto intercluso una superficie, non superiore ai 3.000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area inedita appartenente alla stessa zona omogenea.

Nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono vietate le costruzioni, ad eccezione delle autorimesse e dei serbatoi completamente interrati, delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT e dei volumi tecnici di cui all'art. 2 lett. l. 5) del Regolamento Edilizio nel rispetto dei distacchi previsti dal codice civile.

All'interno dei cortili, nel rispetto dei distacchi possono essere realizzate protezioni di impianti antincendio strettamente necessari per la sicurezza del fabbricato, parcheggi anche parzialmente interrati, al di fuori del sedime dei fabbricati, purché l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della copertura sia inferiore a ml 0,80. In tal caso la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature.

Nelle aree libere o rese libere sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, anche nelle aree di distacco e nelle aree cortilizie, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati le suddette strutture potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiscono misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.

L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato e con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE B

Le zone B sono così articolate:

- zone B confermate, nelle quali si mantengono le norme del previgente Piano dei Servizi, come sotto riportate;



- zone B ridefinite, nelle quali si prescrivono norme specifiche in relazione ai differenti gradi di riqualificazione perseguiti dal P.U.C."

Secondo l'articolazione delle zone, così come sopra esposto l'immobile in questione rientra nella zona "B confermata", sottozona "B3".

L'art. 17 delle norme tecniche di attuazione al P.U.C. stabilisce ancora che per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria non potrà superare i seguenti valori rispettivamente per le singole sottozone:

c) sottozona B3: 5 mc/mq;

2. le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso la soluzione potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico;

3. l'edificazione dovrà, in generale, presentare continuità di prospetti verso strada. L'eventuale soluzione di continuità verso strada, di ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai mt 10,00, potrà essere assentita previa presentazione di un elaborato che dimostri il coerente inserimento della nuova costruzione fra i fabbricati contermini.

4. gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00;

5. la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00;

6. le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;

7. le altezze degli edifici dovranno essere contenute nei seguenti valori massimi:

c) sottozona B3: h = 13 mt

A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, se la larghezza stradale lo consente, le altezze massime delle singole sottozone potranno essere superate fino a raggiungere quella massima assoluta della zona B (h = 22 mt) in relazione a necessità o opportunità di soluzioni coordinate con le situazioni esistenti al contorno e compatibilmente con le altre norme specifiche di zona. In tal caso la soluzione dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico.



In ogni caso le altezze non potranno superare il valore massimo del rapporto di 1,5 rispetto alle larghezze delle strade sulle quali prospettano i fabbricati.

Dall' accesso agli atti è stato possibile accertare che l'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto allo stato attuale secondo le seguenti autorizzazioni:

- Fascicolo edilizio n° 23779 del 1964 - Istanza per Licenza di costruzione n. 227, Reg. 342 per progetto approvato n. 4655 del 10/04/1963, ricevuta prefettura n. 2481 del 19/02/1964;
- Fascicolo edilizio n° 23779 del 1964 – Rinnovo Licenza di costruzione n. 227, Reg. 342 per progetto approvato n. 4655 del 10/04/1963, ricevuta prefettura n. 2481 del 19/02/1964 – Nuova licenza di costruzione n. 254, Reg. 359 del 20/02/1965;
- Fascicolo edilizio n° 23779 del 1964 – Rinnovo Licenza di costruzione n. 254, Reg. 359 del 20/02/1965 – Nuova licenza di costruzione n. 217, Reg. 395 del 6/02/1966;
- Fascicolo edilizio n° 23779 del 1964 – Rinnovo Licenza di costruzione n. 217, Reg. 395 del 26/02/1966 – Nuova licenza di costruzione n. 2788, Reg. 427/171 del 07/03/1967;
- Fascicolo edilizio n° 23779 del 1964 – Elaborati grafici di progetto;
- Fascicolo edilizio n° 23779 del 1964 – Abitabilità n. 723 del 20/03/1968.
- Fascicolo edilizio n° 23779 del 1964 – COI 151B/2008 per cambio di destinazione uso da locale commerciale ad artigianale senza la realizzazione di opere.

La COI è stata rigettata perché presentata da soggetto non legittimato per cui i sopramenzionati provvedimenti autorizzativi e concessioni rilasciati tra il 1964 e il 1968 risultano in ordine cronologico gli ultimi assentiti. **(allegato n. 14)**

L'immobile in questione dal punto di vista urbanistico ed autorizzativo risulta difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico le difformità riscontrate consistono nell'aver realizzato un secondo bagno nella "zona blocco bagni", nell'aver realizzato con una struttura portante in ferro composta da putrelle HEA140 e una pavimentazione composta da pannelli in legno USB e una finitura con prefinito effetto legno un soppalco di mq 52,57 circa. La presenza del soppalco come già evidenziato divide l'altezza totale del Locale di ml. 4,28 in ml. 2,36 per la parte al Piano Terra e in ml. 1,91 per la parte del soppalco, insufficienti dal punto di vista della normativa igienico-sanitaria e di agibilità del locale. Inoltre è stato realizzato un bussolotto all'ingresso per 3,40 mq.

Le difformità riscontrate danno luogo ad una diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto all'ultima concessione edilizia assentita.



Dal punto di vista della sanabilità delle opere realizzate in difformità si può tranquillamente affermare che ad eccezione del soppalco che risulta insanabile per cui è da rimuovere, le restanti difformità riscontrate rientrano tra quelle classificabili come "abusi minori", cioè, sanabili previo pagamento di una sanzione pecuniaria di € 500 (Euro cinquecento/00) da allegare ed inviare telematicamente mediante inserimento sul portale regionale SUAPE assieme alla pratica edilizia per comunicazione di mancata SCIA per accertamento di conformità predisposta e sottoscritta da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo professionale di appartenenza ai sensi della L.R. n. 22 del 1984 - L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4 - L.R. n. 45 del 1989 - L.R. n. 12 del 1994 - L.R. n. 28 del 1998 - D.P.R. n. 380 del 2001 - L.R. n. 8 del 2015, L.R. n. 11 del 3 luglio 2017 e successive modificazioni ed integrazioni.

In conseguenza alla presentazione della pratica sul portale regionale SUAPE, il tecnico preposto dovrà aggiornare anche la planimetria catastale mediante la redazione di un nuovo DOCFA per variazione catastale.

Si significa che per DOCFA s'intende: **DO**cumenti **C**atasto **F**abbricati e non è altro che un software per la compilazione dei documenti tecnici catastali e la presentazione agli Uffici Provinciali - territorio del modello di "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana".

Ad oggi non risultano presentate pratiche edilizie e catastali per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Dal punto di vista economico, per sanare le difformità descritte occorre sostenere le spese di seguito riportate:

Descrizione	Importo	Totale
Rimozione e conferimento in discarica del soppalco e del bussolotto d'ingresso	€ 2.500,00	
Sanzione pecuniaria	€ 500,00	
Diritti di segreteria comunali per istruttoria pratica	€ 50,00	
Diritti per liquidazione catastale	€ 50,00	
Onorario medio del tecnico per l'espletamento della pratica comunale e catastale	€ 1.500,00	
Importo totale al netto degli oneri di legge		€ 4.600,00

L'immobile esecutato è in possesso dell'abitabilità n. 723 del 20/03/1968. **(allegato n. 15)**

Immobile sito in Cagliari, via Argentiera n° 8/10

Dal punto di vista urbanistico secondo il vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) l'immobile esecutato ricade in zona "B".



L'art. 16 delle norme tecniche di attuazione del P.U.C. per la predetta zona recita:

"Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone di superficie non superiore a 5.000 mq, ovvero a 10.000 mq nei casi in cui siano presenti le opere di urbanizzazione primaria e gli standard, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq.

INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone omogenee B sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone. Per gli interventi nelle zone B l'Amministrazione Comunale, per favorire la corretta applicazione delle norme ed il migliore inserimento delle nuove realizzazioni nel tessuto edificato, fornisce le informazioni qualitative e quantitative contenute negli elaborati dell'Analisi Urbana, che rappresentano il riferimento conoscitivo posto alla base delle istruttorie tecniche.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Nelle zone omogenee B non potranno essere realizzati edifici in concessione diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non previa predisposizione di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, salvo che non si tratti di lotti interclusi nei quali possono essere consentiti interventi edilizi eccedenti il predetto limite anche in assenza di Piano attuativo, purché vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree al Comune, nella misura di 18 mq ogni 100 mc, che possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità. Tali cessioni vanno reperite per la sola parte eccedente i 3 mc/mq.

Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Costituisce lotto intercluso una superficie, non superiore ai 3.000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area ineditata appartenente alla stessa zona omogenea.

Nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono vietate le costruzioni, ad eccezione delle autorimesse e dei serbatoi completamente interrati, delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT e dei volumi tecnici di cui all'art. 2 lett. I. 5) del Regolamento



Edilizio nel rispetto dei distacchi previsti dal codice civile.

All'interno dei cortili, nel rispetto dei distacchi possono essere realizzate protezioni di impianti antincendio strettamente necessari per la sicurezza del fabbricato, parcheggi anche parzialmente interrati, al di fuori del sedime dei fabbricati, purché l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della copertura sia inferiore a ml 0,80. In tal caso la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature.

Nelle aree libere o rese libere sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, anche nelle aree di distacco e nelle aree cortilizie, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati le suddette strutture potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiscono misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.

L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato e con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE B

Le zone B sono così articolate:

- zone B confermate, nelle quali si mantengono le norme del previgente Piano dei Servizi, come sotto riportate;
- zone B ridefinite, nelle quali si prescrivono norme specifiche in relazione ai differenti gradi di riqualificazione perseguiti dal PUC."

Secondo l'articolazione delle zone, così come sopra esposto l'immobile in questione rientra nella zona "B confermata", sottozona "B3".

L'art. 17 delle norme tecniche di attuazione al P.U.C. stabilisce ancora che per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria non potrà superare i seguenti valori rispettivamente per le singole sottozone:

c) sottozona B3: 5 mc/mq;

2. le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso la soluzione potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico;



3. l'edificazione dovrà, in generale, presentare continuità di prospetti verso strada. L'eventuale soluzione di continuità verso strada, di ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai mt 10,00, potrà essere assentita previa presentazione di un elaborato che dimostri il coerente inserimento della nuova costruzione fra i fabbricati contermini.
4. gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00;
5. la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00;
6. le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;
6. le altezze degli edifici dovranno essere contenute nei seguenti valori massimi:

c) sottozona B3: h = 13 mt

A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, se la larghezza stradale lo consente, le altezze massime delle singole sottozone potranno essere superate fino a raggiungere quella massima assoluta della zona B (h = 22 mt) in relazione a necessità o opportunità di soluzioni coordinate con le situazioni esistenti al contorno e compatibilmente con le altre norme specifiche di zona. In tal caso la soluzione dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico.

In ogni caso le altezze non potranno superare il valore massimo del rapporto di 1,5 rispetto alle larghezze delle strade sulle quali prospettano i fabbricati.

Dall' accesso agli atti è stato possibile accertare che l'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto allo stato attuale secondo le seguenti autorizzazioni:

- Fascicolo edilizio n° 31713 del 1961 - Istanza per permesso di costruzione prot. n. 8940 del 17/11/1961;
- Fascicolo edilizio n° 31713 del 1961 – Progetto approvato prot. n. 9759 del 13/12/1961;
- Fascicolo edilizio n° 31713 del 1961 – Istruttoria del progetto;
- Fascicolo edilizio n° 31713 del 1961 – Relazione tecnica;
- Fascicolo edilizio n° 31713 del 1961 – Permesso di costruzione n. 567/312 del 18/05/1962;
- Fascicolo sanatoria edilizia n° C14592 – Istanza di sanatoria del 30/03/1987;



- Fascicolo sanatoria edilizia n° C14592 – Elaborati di condono;
- Fascicolo sanatoria edilizia n° C14592 – Perizia giurata sulle dimensioni, stato, idoneità statica, funzionale e igienico-sanitaria del 26/07/2004;
- Fascicolo sanatoria edilizia n° C14592 – Allegati vari a corredo dell'istanza;
- Fascicolo sanatoria edilizia n° C14592 – Concessione in sanatoria n. 9352, Reg. 2, Prot. n. 18544 del 19/04/2004.

L'immobile in questione dal punto di vista urbanistico ed autorizzativo risulta difforme rispetto sia a quanto previsto nel permesso di costruzione n. 567 del 18/05/1962, reg. n. 312, sia a quanto sanato con concessione in sanatoria n. 9352 del 19/10/2004.

I sopramenzionati provvedimenti autorizzativi e concessioni risultano in ordine cronologico gli ultimi assentiti. **(allegato n. 16)**

Si evidenzia che gli elaborati grafici a corredo della concessione in sanatoria per la zona bagno/servizio sanato sono difformi rispetto allo stato reale dei luoghi in quanto non sono presenti i setti di muratura che delimitano gli ambienti lavabo/doccia/wc presenti nei medesimi elaborati.

Inoltre le difformità riscontrate consistono nell'aver realizzato un secondo bagno nella sala destinata ad ufficio/esposizione/deposito e nell'aver realizzato internamente alla zona laboratorio artigianale una tramezzatura divisoria con struttura in alluminio intelaiata a pavimento e cartongesso.

Tali difformità rientrano tra quelle classificabili come "abusi minori", cioè, sanabili previo pagamento di una sanzione pecuniaria di € 500 (Euro cinquecento/00) da allegare ed inviare telematicamente mediante inserimento sul portale regionale SUAPE assieme alla pratica edilizia per Comunicazione di mancata SCIA per accertamento di conformità predisposta e sottoscritta da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo professionale di appartenenza ai sensi della *L.R. n. 22 del 1984 - L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4 - L.R. n. 45 del 1989 - L.R. n. 12 del 1994 - L.R. n. 28 del 1998 - D.P.R. n. 380 del 2001 - L.R. n. 8 del 2015, L.R. n. 11 del 3 luglio 2017 e successive modificazioni ed integrazioni.*

In conseguenza alla presentazione della pratica sul portale regionale SUAPE, il tecnico preposto dovrà aggiornare anche la planimetria catastale mediante la redazione di un nuovo DOCFA per variazione catastale.

Si significa che per DOCFA s'intende: **DO**cumenti **C**atasto **F**abbricati e non è altro che un software per la compilazione dei documenti tecnici catastali e la presentazione agli Uffici Provinciali – territorio del modello di "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana".

Ad oggi non risultano presentate pratiche edilizie e catastali per la regolarizzazione delle



difformità riscontrate.

Dal punto di vista economico, per sanare le difformità descritte occorre sostenere le spese di seguito riportate:

Descrizione	Importo	Totale
Sanzione pecuniaria	€ 500,00	
Diritti di segreteria comunali per istruttoria pratica	€ 50,00	
Diritti per liquidazione catastale	€ 50,00	
Onorario medio del tecnico per l'espletamento della pratica comunale e catastale	€ 1.500,00	
Importo totale al netto degli oneri di legge		€ 2.100,00

L'immobile esecutato è in possesso dell'abitabilità n. 1540 del 27.05.1963. **(allegato n. 17).**

Viste le attuali condizioni dell'immobile occorre verificare l'efficienza e conformità dell'impianto elettrico e delle strutture portanti compromesse dalle infiltrazioni d'acqua per confermare ad oggi la sua agibilità.

RISPOSTA AL QUESITO 7

Immobile sito in Cagliari, via Carlo Baudi di Vesme n° 63

Il bene pignorato in questione non è divisibile in più lotti, in quanto, avendo una superficie utile di ridotte dimensioni e necessitando per il frazionamento, ed utilizzo futuro, di opere di adeguamento, l'operazione immobiliare diventerebbe antieconomica, di difficile utilizzo del bene in futuro e difficilmente vendibile in tempi congrui.

Immobile sito in Cagliari, via Argentiera n° 8/10

Il bene pignorato in questione è divisibile in più lotti avendo una conformazione architettonica e una superficie importante. Inoltre la posizione di accesso all'immobile rispetto al fronte strada è particolarmente favorevole da rendere i due futuri immobili indipendenti con modeste opere edili di adeguamento quantificabili in circa € 4.000 (Euro quattromila) oltre ad oneri per adempimenti tecnici professionali per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi di € 1.400 (Euro millequattrocento) oltre ad oneri per la monetizzazione del parcheggio da corrispondere al comune di Cagliari per il secondo immobile creato quantificato in € 1.400 (Euro millequattrocento) come da Determinazione Dirigenziale n.2405 del 10/04/201 che stabilisce l'importo di €/mq 318,66 9.

Per maggiore chiarezza si allega bozza di frazionamento. **(allegato n. 18)**



RISPOSTA AL QUESITO 8**Immobile sito in Cagliari, via Carlo Baudi di Vesme n° 63**

L'immobile pignorato, risulta per intero di proprietà esclusiva del Sig. [REDACTED] con quota di proprietà pari a 100/100.

L'atto di pignoramento immobiliare risulta notificato per legale conoscenza al coniuge del debitore esecutato - [REDACTED], non proprietaria del bene pignorato, ma in regime di comunione de residuo. **(allegato n. 9)**

Immobile sito in Cagliari, via Argentiera n° 8/10

L'immobile pignorato, risulta per intero di proprietà esclusiva del Sig. [REDACTED] con quota di proprietà pari a 100/100.

L'atto di pignoramento immobiliare risulta notificato per legale conoscenza al coniuge del debitore esecutato - [REDACTED], non proprietaria del bene pignorato, ma in regime di comunione de residuo. **(allegato n. 9)**

RISPOSTA AL QUESITO 9**Immobile sito in Cagliari, via Carlo Baudi di Vesme n° 63**

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] i cui documenti d'identità non si sono potuti verificare in quanto lo stesso ha dichiarato di non averli con sé, dichiarando contemporaneamente di occupare l'immobile in qualità di presidente affiliato del circolo [REDACTED] denominato [REDACTED].

Il Sig. [REDACTED], in merito alla locazione del locale dichiara di essere subentrato senza alcun contratto al Sig. [REDACTED] che diversamente dal [REDACTED] il 26 Aprile del 2015 con scrittura privata sottoscritta con l'esecutato ha stipulato un contratto di locazione per la durata di 6 anni tacitamente rinnovabile per ulteriori 6 anni.

Della predetta scrittura privata l'esecutato dichiara di averla regolarmente registrata ma non è stato in grado di produrre alcuna copia regolarmente trascritta in conservatoria o fornire ulteriori indicazioni in merito. Inoltre ha dichiarato che dal [REDACTED] non percepisce compensi economici per tutta la durata del contratto in quanto, le mensilità stabilite in un primo tempo vanno a compensazione con dei lavori che quest'ultimo avrebbe realizzato a sue cure e spese nel medesimo immobile. Tale ultimo accordo non vi sono prove scritte in quanto si è trattato di un accordo puramente verbale tra le parti.

Con successiva comunicazione telefonica lo stesso ha comunicato che il locale dalla data del 22/10/2020 risulterebbe chiuso per problemi legali non imputabili all'esecutato ma a carico degli affittuari e/o detentori del medesimo. **(allegato n. 1 – allegato n. 19)**



Immobile sito in Cagliari, via Argentiera n° 8/10

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato solo dal [REDACTED] in qualità di proprietario per 1/1 comunione de residuo.

A tal fine il [REDACTED] dichiara e la scrivente ha potuto verificare la veridicità di quanto dichiarato dal medesimo, che non avendo altro immobile in cui vivere ha trasferito la residenza nello stesso adibendo un piccolo spazio in cui poter dormire, pur avendo una destinazione d'uso differente da quella residenziale.

Inoltre da accurate verifiche presso l'ufficio del registro si conferma l'inesistenza di atti privati e/o contratti di locazione così come dichiarato dal Sig. Murtas.

RISPOSTA AL QUESITO 10

Trattandosi entrambi gli immobili esecutati di immobili a destinazione artigianale, facenti parte di quello che è stato il patrimonio aziendale in capo al [REDACTED] titolare dell'omonima ditta individuale e non essendoci stato alcun scioglimento di matrimonio o divisione del regime patrimoniale, non vi è nessun provvedimento di assegnazione per il coniuge.

RISPOSTA AL QUESITO 11

In entrambi gli immobili esecutati, lo scrivente CTU non ha riscontrato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Ed inoltre non ha rilevato l'esistenza di vincoli di natura condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO 12

Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di vincoli e pesi gravati da censo, livello o uso civico, diritti demaniali od altro.

RISPOSTA AL QUESITO 13

Il procedimento estimativo utilizzato per la stima di entrambi gli immobili esecutati consisterà nel determinare quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima. Nel caso specifico, l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, da valutare allo stato attuale.

Fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato, si è



ritenuto più idoneo mediare tra quello analitico e quello sintetico comparativo.

Stima analitica - Il procedimento

Il criterio applicabile ai fini della determinazione del valore di mercato, si basa sull'applicazione dell'espressione $V=B/i$, dove B è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario, con il fabbricato dato in locazione, o supposto tale. Il valore B viene determinato per differenza tra il canone medio annuo normale di affitto e le spese medie annue normali che sostiene, o dovrebbe sostenere il proprietario con il fabbricato dato in locazione (quote assicurative, deprezzamento, manutenzione dei manufatti, servizi vari, imposte, tasse e contributi vari, spese di amministrazione ecc.) Nel caso specifico in esame l'ammontare di tali spese può ragionevolmente fissarsi nella misura del 25% del canone annuo. Con i si è indicato il saggio di capitalizzazione, o saggio medio di investimento del fabbricato in oggetto, ricavabile in modo diretto attraverso confronto con altri fabbricati simili, di cui sono noti i redditi e i valori, oppure per via indiretta sulla base del saggio di interesse mediamente ritraibile da altri investimenti paragonabili per sicurezza e durata d'impiego. Trattandosi nel caso in esame di fabbricato ad uso non residenziale, e tenuto conto di quanto illustrato in precedenza, valutate le influenze ascendenti e discendenti, il valore i può essere ragionevolmente fissato in ragione del 7,5%.

Stima sintetica - procedimento

Si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con beni analoghi oggetto di scambio negli ultimi tempi, utilizzando quale parametro il valore per unità di superficie convenzionale (€/mq).

Per entrambe le metodologie di stima si è fatto riferimento sia a quanto riportato dal borsino delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sia a quanto riportato dagli annunci di vendita/affitto delle agenzie immobiliari più affermate e competenti che esercitano sul territorio comunale d'interesse nel raggio di 700 m circa dagli immobili oggetto di stima.

Immobile sito in Cagliari, via Carlo Baudi di Vesme n° 63

Stima analitica secondo l'attuale configurazione

Il calcolo

E' stato ipotizzato un più probabile canone di affitto per l'unità immobiliare esecutata destinata a locale artigianale, nelle condizioni e stato in cui si trova, escluso gli arredi, pari a €. 600 mensili anticipati, paria a € 7,19 a mq/mese. L'importo a mq/mese applicato



scaturisce dalla media aritmetica dei valori di mercato medi per tipologia di immobili simili per destinazione, finiture e superficie in affitto nella zona di ubicazione dell'immobile esecutato, nonché per confronto e verifica rispetto a quanto indicato dal borsino delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il saggio di capitalizzazione derivata dal rapporto tra il reddito annuo ed il prezzo di mercato di tale immobile. Per gli immobili non residenziali mediamente si aggira fra il 6,5 / 7,5 % lordo.

Nel caso specifico si applica un saggio di interesse pari al 7,5%

Tutto ciò premesso si ottiene:

Canone ordinario mensile anticipato: €. 600,00

Canone annuo posticipato: €. 600,00 x (12+78/12x0,075) = €. 7.492,50

Manutenzione, imposte, amministrazione e altre voci:

€. 7.492,50 x 0,25 = €.1.873,12

Per cui: €. 7.492,50 - €. 1.873,12 = €. 5.619,38

Valore di calcolo: €. 5.619,38 / 0,075 = €. 74.925,067

Valore di calcolo arrotondato: €. 12.943,29 / 0,075 = €. 74.925,00

Detrazioni per lavori necessari per manutenzione

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, pertanto non si rendono necessari lavori di manutenzione.

Determinazione del valore attuale secondo la stima analitica.

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato = Valore di calcolo – spese di manutenzione

€. 74.925,00 - €. 0.000,00 = **€. 74.925,00**

Stima sintetica secondo l'attuale configurazione

La banca dati delle quotazioni immobiliari, aggiornata al primo semestre 2020, evidenzia nel Comune di Cagliari, per le unità immobiliari non residenziali in zona codificata D/10 - Fascia/zona: Periferica/Is Mirrionis - Monte Claro, destinazione terziaria, un valore commerciale di 1.400 – 1.900 Euro/mq.

Si specifica che per destinazione terziaria, il glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, si intende: "locale o gruppi di locali costituenti un'unità immobiliare con destinazione terziaria adibiti all'esercizio di un mestiere ovvero ad attività artigianale, a carattere non imprenditoriale, con eventuale vendita al dettaglio nel quale gli artigiani provvedono alla lavorazione di semilavorati in prodotti finiti".



Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto della zona di ubicazione, delle caratteristiche tecnologiche, della consistenza, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, è stato possibile determinare su un campione di n. 6 unità immobiliari, un valore commerciale oscillante tra €/mq 1.860,00 ed €/mq 520,00.

Nel caso specifico è stato assunto un valore medio pari a €/mq 800,00.

In base alle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica (allegato n. 5), risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprehensive di tamponature e tramezzi):

- **Superficie Commerciale lorda mq 93,57**
- **Superficie calpestabile interna pari a mq 83,37**

Il valore dell'immobile in esame, tenuto conto di quanto sopra considerato risulta quindi pari a: €/mq 800,00 x mq 93,57 = **€ 74.856,00**

Detrazioni per lavori necessari per manutenzione

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, pertanto non si rendono necessari lavori di manutenzione.

Determinazione del valore secondo l'attuale configurazione

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato = Valore di calcolo – spese di manutenzione

€. 74,856 - €. 0.000,00 = **€. 74.856,00**

Visti i risultati ottenuti con l'applicazione dei due metodi di stima, analizzato il mercato immobiliare nella zona d'interesse, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile, lo stato dei luoghi e la non conformità dello stesso rispetto agli ultimi atti autorizzativi, la scrivente CTU al fine di addivenire al valore di mercato dell'immobile eseguito, ritiene di procedere alla media aritmetica tra i due valori ottenuti.

Comparazione fra i risultati ottenuti:

Valore ottenuto da stima analitica €. 74.925,00

Valore ottenuto da stima sintetica €. 74.856,00

Valore medio delle due stime = (€. 74.925,00 + € 74.856,00) / 2 = €. 74.890,5

Valore di calcolo arrotondato: **€. 74.890,00**

Considerato che per la regolarizzazione degli illeciti urbanistici evidenziati al precedente "paragrafo 6" occorre sostenere una spesa di € 4.600 oltre oneri di legge (Iva e contributi previdenziali) la scrivente C.T.U. ritiene che al valore dell'immobile in esame, calcolato secondo la media dei due procedimenti di calcolo sopradescritti si debba ulteriormente



dedurre la sopracitata spesa, addivenendo così all'importo del più probabile valore di mercato di **€. 70.290,00** (diconsi Euro settantamiladuecentonovantavirgolazero).

Immobile sito in Cagliari, via Argentiera n° 8/10



Stima analitica secondo l'attuale configurazione

Il calcolo

E' stato ipotizzato un più probabile canone di affitto per l'unità immobiliare eseguita destinata a laboratorio artigianale/esposizione/deposito/ufficio, nelle condizioni e stato in cui si trova, escluso gli arredi, pari a €. 1.382 mensili anticipati, paria a circa € 5,00 a mq/mese. L'importo a mq/mese applicato scaturisce dalla media aritmetica dei valori di mercato medi per tipologia di immobili simili per destinazione, finiture e superficie in affitto nella zona di ubicazione dell'immobile eseguito, nonché per confronto e verifica rispetto a quanto indicato dal borsino delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il saggio di capitalizzazione derivata dal rapporto tra il reddito annuo ed il prezzo di mercato di tale immobile. Per gli immobili non residenziali mediamente si aggira fra il 6,5 / 7,5 % lordo.

Nel caso specifico si applica un saggio di interesse pari al 7,5%

Tutto ciò premesso si ottiene:

Canone ordinario mensile anticipato: €. 1.382,00

Canone annuo posticipato: €. $1.382,00 \times (12+78/12 \times 0,075) = €.$ 17.257,72

Manutenzione, imposte, amministrazione e altre voci:

€. $17.257,72 \times 0,25 = €.$ 4.314,43

Per cui: €. $17.257,72 - €.$ 4.314,43 = €. 12.943,29

Valore di calcolo: €. $12.943,29 / 0,075 = €.$ 172.577,20

Valore di calcolo arrotondato: €. $12.943,29 / 0,075 = €.$ **172.577,00**

Detrazioni per lavori necessari per manutenzione

L'unità immobiliare presenta uno scadente stato di conservazione. Si rende necessaria una parziale ristrutturazione ordinaria di pareti, soffitti, adeguamento impianto elettrico, adeguamento dell'impianto idrico dei bagni. Il tutto può essere stimato in circa 5.000,00 €.

Determinazione del valore attuale secondo la stima analitica.

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato = Valore di calcolo – spese di manutenzione



€. 172.577,00 - €. 5.000,00 = €. **167.577,00**

Stima sintetica secondo l'attuale configurazione

La banca dati delle quotazioni immobiliari, aggiornata al primo semestre 2020, evidenzia nel Comune di Cagliari, per le unità immobiliari non residenziali in zona codificata D/10 - Fascia/zona: Periferica/Is Mirrionis - Monte Claro, destinazione terziaria, un valore commerciale di 1.400 – 1.900 Euro/mq.

Si specifica che per destinazione terziaria, il glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, si intende: "locale o gruppi di locali costituenti un'unità immobiliare con destinazione terziaria adibiti all'esercizio di un mestiere ovvero ad attività artigianale, a carattere non imprenditoriale, con eventuale vendita al dettaglio nel quale gli artigiani provvedono alla lavorazione di semilavorati in prodotti finiti".

Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto della zona di ubicazione, delle caratteristiche tecnologiche, della consistenza, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, è stato possibile determinare su un campione di n. 6 unità immobiliari, un valore commerciale oscillante tra €/mq 1.860,00 ed €/mq 520,00.

Nel caso specifico è stato assunto un valore medio pari a €/mq 950,00.

In base alle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica (allegato n. 5), risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprehensive di tamponature e tramezzi):

- Superficie lorda commerciale residenziale mq 291,00
- Superficie lorda commerciale non residenziale (cortile) mq 291,00
- Superficie calpestabile interna pari a mq 270,18
- Superficie non residenziale cortile pari a mq 33,48

Adottando opportuni coefficienti, si sono ottenute le seguenti superfici ragguagliate:

- Superficie calpestabile interna (Applicabile 100%)
- Superficie non residenziale cortile (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)

La superficie ragguagliata totale dell'immobile comprensiva del cortile è quindi pari a: mq 293,67

Il valore dell'immobile in esame, tenuto conto di quanto sopra considerato risulta quindi pari a: €/mq 950,00 x mq 293,67 = € **278.986,00**

Detrazioni per lavori necessari per manutenzione

L'unità immobiliare presenta uno scadente stato di conservazione. Si rende necessaria



una parziale ristrutturazione ordinaria di pareti, soffitti, adeguamento impianto elettrico, adeguamento dell'impianto idrico dei bagni. Il tutto può essere stimato in circa 5.000,00 €.

Determinazione del valore secondo l'attuale configurazione

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato = Valore di calcolo – spese di manutenzione

€. 278.986,00 - €. 5.000,00 = €. **273.986,00**

Visti i risultati ottenuti con l'applicazione dei due metodi di stima, analizzato il mercato immobiliare nella zona d'interesse, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile, lo stato dei luoghi e la non conformità dello stesso rispetto agli ultimi atti autorizzativi, la scrivente CTU al fine di addivenire al valore di mercato dell'immobile esecutato, ritiene di procedere alla media aritmetica tra i due valori ottenuti.

Comparazione fra i risultati ottenuti:

Valore ottenuto da stima analitica €. 167.577,00

Valore ottenuto da stima sintetica €. 273.986,00

Valore medio delle due stime = (€. 273.986,00 + € 167.577,00) / 2 = €. **220.781**

Considerato che per la regolarizzazione degli illeciti urbanistici evidenziati al precedente "paragrafo 6" occorre sostenere una spesa di € 2.100 oltre oneri di legge (Iva e contributi previdenziali) la scrivente C.T.U. ritiene che al valore dell'immobile in esame, calcolato secondo la media dei due procedimenti di calcolo sopradescritti si debba ulteriormente dedurre la sopracitata spesa, addivenendo così all'importo del più probabile valore di mercato di €. **218.681,00** (diconsi Euro duecentodiciottomilaseicentottantunovirgolazero).

RISPOSTA AL QUESITO 14

Immobile sito in Cagliari, via Carlo Baudi di Vesme n° 63

L'immobile esecutato ricade all'interno del condominio legalmente costituito e denominato "Condominio Via Carlo Baudi di Vesme, 61" avente codice fiscale 92091520921, Amministrato dal [REDACTED], Iscritto nell'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, Amministratore certificato norma UNI 10801:2016 n°851 con sede Via Pasquale Cugia, 14 Cagliari.

Il predetto è gravato da spese condominiali fisse di gestione e manutenzione di € 58,48 da corrispondere bimestralmente, per complessivi € 350,88 annuali.

Non risultano ad oggi lavori deliberati.

Alla data odierna risultano non pagate tutte le spese condominiali riferite agli ultimi due anni antecedenti alla redazione della presente perizia, per un importo di € **7.745,09**.



(allegato n. 11)

Immobile sito in Cagliari, via Argentiera n° 8/10

L'immobile esecutato ricade all'interno del condominio legalmente costituito e denominato "Condominio Via Argentiera n° 12" avente codice fiscale 92114410928, Amministrato dalla [REDACTED], con sede in Cagliari, V.le Monastir n° 55.

Il predetto è gravato da spese condominiali fisse di gestione e manutenzione di € 97,09 (€ 81,46 + € 15,63) da corrispondere bimestralmente, per complessivi € 582,54 annuali.

Gli unici lavori deliberati risalgono al 15 Aprile del 2019 e riguardano la riparazione della colonna di scarico acque passante per il locale dell'esecutato.

A tal fine si evince nello stesso verbale assembleale del 15 Aprile del 2019 che non è stato possibile eseguire i lavori in quanto lo stesso esecutato avrebbe impedito gli addetti ai lavori mandati dall'Amministratore di accedere all'immobile pignorato.

Alla data odierna risultano non pagate tutte le spese condominiali riferite agli ultimi due anni antecedenti la redazione della presente perizia per un importo di € 5.281,00, a tal fine l'Amministratore del condominio, [REDACTED], fa presente che esiste a carico dell'esecutato un atto di precetto esecutivo del quale mi consegna copia che per maggior chiarezza si allega alla presente. (allegato n. 13)

RISPOSTA AL QUESITO 15

Il CTU ha provveduto a compilare la check list dei principali controlli effettuati, nonché il riepilogo di tutti i dati inerenti la procedura esecutiva (allegato 20 e 21).

5. CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con gli allegati e la documentazione fotografica. *Il trattamento dei dati personali presenti nella relazione e allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p..*
Cagliari li, 26/11/2020

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Ignazia Atzeri



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1_VERBALE DI SOPRALLUOGO IMMOBILE VIA CARLO BAUDI DI VESME N. 63_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO 1_VERBALE DI SOPRALLUOGO IMMOBILE VIA ARGENTIERA N. 8/10_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO 2A E 2B_VISURA E PLANIMETRIA IMMOBILE VIA CARLO BAUDI DI VESME N. 63_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO 2C E 2D_VISURA E PLANIMETRIA IMMOBILE VIA ARGENTIERA N. 8/10_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO 3_ELAVORATI PROGETTUALI E AGIBILITA' IMMOBILE VIA CARLO BAUDI DI VESME N. 63_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO 3_ELAVORATI PROGETTUALI E AGIBILITA' IMMOBILE VIA ARGENTIERA N. 8/10_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO 3a_RILIEVO STATO DEI LUOGHI IMMOBILE VIA CARLO BAUDI DI VESME N. 63_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO 3b_RILIEVO STATO DEI LUOGHI IMMOBILE VIA ARGENTIERA N. 8/10_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO 4_RICEVUTA INVIO MODULO INFORMATIVO PER L'ESECUTATO
- ALLEGATO 5_CERIFICAZIONI NOTARILI IMMOBILI ESECUTATI
- ALLEGATO 6_ISPEZIONI IPOTECARIE.pdf
- ALLEGATO 7_ATTO DI PROPRIETA' IMMOBILE VIA CARLO BAUDI DI VESME N. 63_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO 7_ATTO DI PROPRIETA' IMMOBILE VIA ARGENTIERA N. 8/10_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO 8_CERTIFICATO DI STATO CIVILE E MATRIMONIO ESECUTATO
- ALLEGATO 9_NOTIFICA PIGNORAMENTO AL CONIUGE DELL'ESECUTATO
- ALLEGATO 10_DOC. FOTOGRAFICA IMMOBILE VIA CARLO BAUDI DI VESME N. 63_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO 11_POSIZIONE DEBITORIA CONDOMINIALE IMMOBILE VIA CARLO BAUDI DI VESME N. 63_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO 12_DOC. FOTOGRAFICA IMMOBILE VIA ARGENTIERA N. 8/10_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO 13_POSIZIONE DEBITORIA CONDOMINIALE IMMOBILE VIA ARGENTIERA N. 8/10_CAGLIARI.pdf



- ALLEGATO 14_RISULTANZE ACCESSO ATTI IMMOBILE VIA CARLO BAUDI DI VESME N. 63_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO N. 15_AGIBILITA' IMMOBILE VIA CARLO BAUDI DI VESME N. 63_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO 16_RISULTANZE ACCESSO ATTI IMMOBILE VIA ARGENTIERA N. 8/10_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO N. 17_AGIBILITA' IMMOBILE VIA VIA ARGENTIERA N. 8/10_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO 18_BOZZA DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE DI FRAZIONAMENTO IMMOBILE VIA ARGENTIERA N. 8/10_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO 19_SCRITTURA PRIVATA DI LOCAZIONE IMMOBILE VIA CARLO BAUDI DI VESME N. 63_CAGLIARI.pdf
- ALLEGATO 20_CHECK LIST SUI CONTROLLI EFFETTUATI
- ALLEGATO 21_RIEPILOGO DATI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

