

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**CAUSA:** R.Es. n° 344/2021

**GIUDICE:** Dott.ssa COCCO SILVIA

**CONSULENTE TECNICO:** Dott.Ing. PAOLO BRUCCIANI



**RELAZIONE TECNICA SU TRE UNITA' IMMOBILIARI**  
**IN COMUNE DI CAGLIARI**

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Causa civile iscritta al n° 344/2021 del R.E. promossa da:

**1 - PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Brucciani, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 2830 e con studio professionale presso la .bmp Ingegneria s.r.l. con sede in Cagliari nella via Messina n° 38, in data 18/01/2024 veniva nominato dal G.E. Dott.ssa Cocco Silvia Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato. In data 25/01/2024 tramite il portale "Procedure.it" accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

L'incarico ricevuto contenuto nel verbale viene riassunto a seguire:

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando



in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in





pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai

fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione);





l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

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

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

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;



DISPONE, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) 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 precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"
- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;





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

## 2 - GENERALITA'

In ottemperanza all'incarico conferito in data del 18/01/2024 dal Signor Giudice Dott.ssa Silvia Cocco del Tribunale di Cagliari e relativo all'acquisizione dei sotto elencati elementi su tre immobili siti in Cagliari, nonché alla causa iscritta al n° 344 del ruolo generale delle esecuzioni civili per l'anno 2021, il sottoscritto in data del 25/01/2024 ha scaricato dal portale la documentazione agli atti per la loro verifica.

Dall'Atto di Pignoramento immobiliare, si è ricavato quanto segue.

Gli immobili oggetto della perizia sono i seguenti:

A) – per la quota intera (1/1) del diritto di proprietà:

1. Abitazione di tipo economico sita in Cagliari, in via Camillo Benso di Cavour n.55, distinta al Catasto Fabbricati alla Sez. A, Foglio 18, particella 2906, sub 10, cat. A3, vani 4,5, classe 3, piano 1°, rendita € 441,57.
2. negozio sito in Cagliari, in via Camillo Benso di Cavour n.55, distinto al Catasto Fabbricati alla Sez. A, Foglio 18, particella 2906, sub 7, cat. C1, mq 36, classe 8, piano terreno, rendita € 1.256,85.

B) – per la quota di un quarto (1/4) del diritto di proprietà:

1. Abitazione di tipo economico sita in Cagliari, in via Pasquale Tola n.3, distinta al Catasto Fabbricati alla Sez. A, Foglio 19, particella 2848, sub 17, cat. A3, vani 1, classe 3, piano 1°, rendita € 98,13.

Nel mese di gennaio 2024 si effettuò una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Cagliari. Tale richiesta fu accordata nel mese di Marzo 2024 ed in data 19-03-2024 si effettuò una visita presso il Comune di Cagliari in via N. Sauro per visionare la documentazione presente.



Tramite contatti con l'Istituto Vendite Giudiziarie (custode degli immobili), si presero accordi per i 3 sopralluoghi che si fissarono per il giorno 16/05/2024, alle ore 15:15 presso l'immobile di via Tola n.3, e a seguire presso gli altri due immobili in via Cavour.

In data 16/05/2024 con alla mano le planimetrie degli immobili relative alle ultime varianti approvate e le planimetrie catastali, il sottoscritto in compagnia del suo collaboratore arch. Piero Pochinu Carta, si recarono presso gli immobili per effettuare i sopralluoghi.

L'accesso ai vari immobili fu garantito e le risultanze sono riportate nei paragrafi successivi.

### 3 – RISPOSTE AI QUESITI

**3.1 -** *Provveda ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore*

A fine marzo 2024 ho provveduto ad inviare all'esecutato l'informativa predisposta dal Vs. ufficio.

**3.2 – A)** *verifichi la completezza della documentazione (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 inidone. B)* *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; C)* *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;*  
**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 e in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; 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.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile e dalla documentazione agli atti si è ricavato quanto segue.

### TRASCRIZIONI

1. Atto pubblico rogito dal notaio Carlo De Magistris in data 17 settembre 2015, repertorio 137767/32403, portante divisione, trascritto in data 24 settembre 2015 ai numeri 20165 di particolare e 25376 di generale. I signori \_\_\_\_\_ procedono alla divisione assegnando in piena proprietà a \_\_\_\_\_ (esecutato) gli immobili siti nel comune di Cagliari alla via Cavour, così distinti in Catasto Fabbricati:

- Sez. A, Foglio 18, mappale 2906, sub 10, cat. A3, vani 4,5
- Sez. A, Foglio 18, mappale 2906, sub 7, cat. C1, di mq 36

2. Atto pubblico rogito dal notaio Carlo De Magistris in data 3 novembre 2014, repertorio 136921/31875, portante divisione, trascritto in data 7 novembre 2014 ai numeri 22097 di particolare e 27527 di generale. I signori \_\_\_\_\_ procedono alla divisione assegnando in piena proprietà a \_\_\_\_\_ (esecutato) gli immobili siti nel comune di Cagliari alla via Cavour, così distinti in Catasto Fabbricati:

- Sez. A, Foglio 18, mappale 2906, sub 10, cat. A3, vani 4,5
- Sez. A, Foglio 18, mappale 2906, sub 7, cat. C1, di mq 36

3. Atto pubblico rogito dal notaio Carlo De Magistris in data 18 giugno 2014, repertorio 136490/31651, portante divisione, trascritto in data 27 giugno 2014 ai numeri 12242 di particolare e 15363 di generale. I signori \_\_\_\_\_ procedono



alla divisione assegnando in piena proprietà a (esecutato) gli immobili  
siti nel comune di Cagliari alla via Cavour, così distinti in Catasto Fabbricati:

- Sez. A, Foglio 18, mappale 2906, sub 10, cat. A3, vani 4,5
- Sez. A, Foglio 18, mappale 2906, sub 7, cat. C1, di mq 36

4. Certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Cagliari – 28 ottobre 2014,  
denuncia 1677/9990/14, trascritto in data 4 giugno 2015 ai numeri 11177 di particolare  
e 14159 di generale.

Successione a deceduto in data 17 novembre 2010, lasciando per testamento olografo  
rogito dal notaio Roberto Vacca rep. 181948/47379 registrato a Cagliari in data 6  
dicembre 2010 al numero 8322 le quali ereditano la quota  
di un mezzo ciascuna di piena proprietà; i quali  
ereditano ciascuno la quota di un quarto di piena proprietà.

Immobili in Cagliari distinti in Catasto Fabbricati alla Sez. A, Foglio 18, mapp. 2906,  
sub 7, cat. C1, di mq 36, mapp. 2906, sub 10, cat. A3, vani 4,5 e Sez. A, Foglio 19, mapp.  
2848, sub 11, cat. C1 di mq 46, mappale 2848, sub 3, cat. A3 e vani 5,5.

Successione accettata con atto pubblico rogito dal notaio Carlo De Magistris in data 18  
giugno 2014 rep. 136490/31651, portante atto per causa morte, trascritto in data 27  
giugno 2014 ai numeri 12242 di particolare e 15363 di generale

5. Certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Cagliari, denuncia 60  
volume 813, trascritto in data 12 settembre 1989 ai numeri 13452 di particolare e 16253  
di generale.

Successione a deceduta in data 20 luglio 1977, lasciando a succederle  
il fratello il quale eredita immobili e tra questi figurano gli immobili

in Cagliari distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 18, mapp. 2906, sub 1, via Cavour  
civico 67, cat. C1, di mq 31, mapp. 2906, sub 4, via Cavour civico 65, cat. A4, di vani 6,





Foglio 19, mapp. 910, sub 1, via Tola civico 3, cat. A3, vani 4,5 e mapp. 910, sub 3, via Tola civico 3, cat. A3 di vani 4,5.

6. Verbale di pignoramento immobili del 28/09/2021 rep. 3584 trascritto in data 5 novembre 2021 ai numeri 25903 di particolare e 35023 di generale, a favore della BNL S.p.A. con sede legale in Roma contro il sig. \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, degli immobili oggetto della perizia.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
VARIAZIONI CATASTALI

Si sono rifezzuate le visure catastali per verificare eventuali variazioni.

Unità negoziale 1:

Immobile 1 – corretto (Foglio 18, mapp. 2906, sub 10, cat. A3, vani 4,5)

Immobile 2 - corretto (Foglio 18, mapp. 2906, sub 7, cat. C1, di mq 36)

Unità negoziale 2:

Immobile 1 – corretto (Foglio 19, mapp. 2848, sub 17, cat. A3, vani 1)

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
In questo caso i beni dell'esecutato sono stati ereditati dal padre e si ritiene non sia necessario allegare il certificato di stato civile e il certificato di matrimonio.

**3.3** – *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato*

Gli immobili pignorati sono tre (di cui si allegano i tre verbali di accesso e tutti i rilievi fotografici).

A) Abitazione ubicata in via Benso di Cavour n.55 a Cagliari.

B) Negozio ubicato in via Benso di Cavour n. 57 a Cagliari

C) Stanza sita in via Tola n. 3 a Cagliari.

A) L'immobile A è ubicato a Cagliari nella via Benso di Cavour n.55. Si trova al piano primo e vi si accede tramite un portoncino esterno in legno e scala interna che porta al



piano. Dalla porta di ingresso al piano primo si accede ad un disimpegno di oltre 8 mq da cui procedendo verso sud troviamo sulla dx un ripostiglio di 1,5 mq e a seguire una zona soggiorno di oltre 33 mq con tre affacci con balconcino sulla via Cavour. Se invece dalla porta di ingresso procediamo in avanti troviamo: sulla dx una scala che porta ad un soppalco di quasi 13 mq (sopra la camera da letto), sul fronte una camera da letto di oltre 16 mq (con sopra il soppalco), sulla sinistra un antibagno di 3,42 mq ed un bagno di 4,72 mq. Dalla camera soppalcata si può accedere ad un passaggio su grata metallica di oltre 5 mq dal quale si arriva ad un magazzino/ripostiglio di oltre 6 mq.

Il fabbricato è stato sottoposto a risanamento e restauro conservativo nel 2004 di cui si allegano concessione edilizia e tavole di progetto. Le murature sono intonacate e tinteggiate, gli infissi presenti in legno, la pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato di dimensioni 30x30.

L'appartamento ha un'altezza interpiano di 4,20 m.

Il livello di finitura interno è discreto.

Nel soggiorno e nella camera da letto è presente uno split per riscaldamento e condizionamento.

Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno, quelli sulla via Cavour hanno anche le persiane (sempre in legno) e sono in condizioni accettabili, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

La struttura dell'edificio si presenta nel suo complesso in discrete condizioni di conservazione e non presenta segni di lesioni.

I confini catastali attuali non sono evidenti nemmeno nella planimetria catastale che ho richiesto (relativa al mese di marzo 2024).

I dati catastali attuali sono gli stessi che figurano nel pignoramento e cioè:

Abitazione in Cagliari, via Camillo Benso di Cavour n. 55, piano primo, Sez. A, Foglio 18, particella 2906, sub 10, cat. A3, vani 4,5, classe 3, piano 1°, rendita € 441,57.



B) L'immobile B è ubicato a Cagliari nella via Benso di Cavour n.57. Si trova al piano terra e trattasi di negozio. Vi si accede tramite serranda esterna in alluminio e porta vetrata sempre in alluminio. Dalla porta di ingresso si accede ad un vano di oltre 30 mq e sul fondo tramite una porta ad un antibagno di oltre 4 mq e ad un bagno di 1,39 mq. Il fabbricato è stato sottoposto a risanamento e restauro conservativo nel 2004 di cui si allegano concessione edilizia e tavole di progetto. Le murature sono intonacate e tinteggiate, gli infissi presenti in legno, la pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato di dimensioni 30x30.

L'immobile ha un'altezza interpiano di 4,00 m.

Il livello di finitura interno è discreto.

Non è presente un impianto di termo-condizionamento.

Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio, e sono in condizioni accettabili, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

La struttura dell'edificio si presenta nel suo complesso in discrete condizioni di conservazione e non presenta segni di lesioni.

I confini catastali attuali non sono evidenti nemmeno nella planimetria catastale che ho richiesto (relativa al mese di marzo 2024).

I dati catastali attuali sono gli stessi che figurano nel pignoramento e cioè:

Negozio in Cagliari, via Camillo Benso di Cavour n.55, piano terra, Sez. A, Foglio 18, particella 2906, sub 7, cat. C1, mq 36, classe 8, piano terreno, rendita € 1.256,85.

C) L'immobile C è ubicato a Cagliari nella via Tola n.3. Si trova al piano primo e per poterci arrivare occorre accedere dall'appartamento attiguo identificato catastalmente al Foglio 19, particella 2848, sub 4. Superato il portoncino d'ingresso (sub 4) si accede ad un ingresso/disimpegno dove sulla sinistra troviamo un vano da cui possiamo accedere al vano pignorato di quasi 17 mq netti (sub 17). Attualmente infatti il sub 17





fa parte dell'appartamento sub 4. Tale vano presenta un affaccio con balconcino sulla via Tola.

Il fabbricato, di cui si allegano progetto approvato e abitabilità, è stato edificato negli anni 30. Le murature sono intonacate e tinteggiate, gli infissi presenti in legno, la pavimentazione in graniglia di cemento.

L'appartamento ha un'altezza interpiano di 3,60 m.

Il livello di finitura interno è discreto.

Nel vano non è presente impianto di riscaldamento/condizionamento.

Gli infissi esterni (porta-finestra) sono in legno, e necessitano di qualche intervento di manutenzione.

La struttura dell'edificio si presenta nel suo complesso in discrete condizioni di conservazione e non presenta segni di lesioni.

I confini catastali attuali sono il sub 16 a ovest, la via Tola a nord e il sub 4 a est.

I dati catastali attuali sono gli stessi che figurano nel pignoramento e cioè:

Cagliari, via Pasquale Tola n.3, distinto al Catasto Fabbricati alla Sez. A, Foglio 19, particella 2848, sub 17, cat. A3, vani 1, classe 3, piano 1°, rendita € 98,13.

**3.4** – *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento;*

I dati contenuti nel pignoramento sono corretti e aggiornati e consentono l'identificazione dei beni.

**3.5** – *Proceda prima di tutto all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie*



variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

Le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate (si allegano le visure e le planimetrie catastali).

**3.6 -** Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria;

A) Abitazione ubicata in via Benso di Cavour n.55 a Cagliari.

B) Negozio ubicato in via Benso di Cavour n. 57 a Cagliari

C) Stanza sita in via Tola n. 3 a Cagliari.

A) L'immobile ricade in zona "A" centro storico di Cagliari. Sono classificate zone A le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

L'immobile è stato edificato in forza di autorizzazione n. 14560 del 06/08/2004 rilasciata dal Comune di Cagliari a richiesta di \_\_\_\_\_, con parere favorevole ASL prot. n. 4997 del 28/05/2004 (si allegano progetto approvato, autorizzazione e parere).

Attualmente l'immobile risulta non del tutto conforme rispetto a tale concessione.

E' infatti inalterata la disposizione degli spazi interni in tutta l'unità immobiliare, ma la camera da letto presente è stata soppalcata pur senza aumenti di volumetria.

Tale difformità non può essere sanata in quanto non sono sufficienti le altezze presenti sia nella camera da letto che nel soppalco (molto inferiori a 2,70m).

Non esiste nessuna dichiarazione di agibilità.

**B) L'immobile ricade in zona "A" centro storico di Cagliari (come il precedente).**

L'immobile è stato edificato in forza di autorizzazione n. 14560 del 06/08/2004 rilasciata dal Comune di Cagliari a richiesta di \_\_\_\_\_, con parere favorevole ASL prot. n. 4997 del 28/05/2004 (si allegano progetto approvato, autorizzazione e parere).

Attualmente l'immobile risulta conforme rispetto a tale concessione.

Risulta inalterata la disposizione degli spazi interni in tutta l'unità immobiliare.

Non esiste nessuna dichiarazione di agibilità.

**C) L'immobile ricade in zona B2\*. 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. Le

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

gli interventi nelle sottozone di provenienza. **SOTTOZONA B(n)\*:**

Nelle situazioni in cui non risulti possibile con l'applicazione delle norme ordinarie dare soluzione a evidenti discontinuità tipologiche per il riallineamento





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

L'immobile è stato edificato in forza di approvazione commissione edilizia prot. n. 264 del 05/01/1934 rilasciata dal Comune di Cagliari, certificato di nuova costruzione del 15 dicembre 1934 e abitabilità del 19 gennaio 1935 (si allegano tutti gli atti).

Trattasi di una stanza senza accesso dal corpo scala condominiale. Tale vano faceva parte fino al 2014 dell'appartamento al sub 15 (unità immobiliare adiacente di 7,5 vani) che è stato frazionato in quell'anno dando origine al sub 16 (6 vani) e sub 17 (1 vano). Tale sub 17 a quanto riporta anche il fratello dell'esecutato sarebbe dovuto essere unito catastalmente al sub 4 (sempre adiacente al sub 17) cosa che è stata fatta materialmente chiudendo l'accesso dal sub 16 e aprendone uno dal sub 4, ma non in catasto per cui tale sub 17 catastalmente è rimasto un unico vano senza accesso da parti comuni, ma in realtà già facente parte (dal 2014) del sub 4 (anche nella planimetria catastale si nota come il sub 17 presenti un accesso dal sub 4).

Il sub 17 in questa situazione non può essere considerato una unità immobiliare a se stante non avendone le caratteristiche: trattasi infatti di un unico vano senza accesso da parti comuni, che non può che far parte di uno dei due appartamenti attigui.

**3.7** – *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;*

E' possibile identificare due lotti:

1. Abitazione ubicata in via Benso di Cavour n.55 a Cagliari.



**2. Negozio ubicato in via Benso di Cavour n. 57 a Cagliari**

Il terzo bene (stanza in via Tola n. 3), non è attualmente vendibile per diversi motivi:

- non presenta accessi su parti comuni in quanto l'unico accesso risulta quello dal sub 4.
- non ha le caratteristiche per essere abitabile (manca di servizio igienico)

Al riguardo si tratterà anche nei punti successivi.

**3.8** – *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti 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;*

1. Abitazione ubicata in via Benso di Cavour n.55 a Cagliari (pignorata per intero)
2. Negozio ubicato in via Benso di Cavour n. 57 a Cagliari (pignorato per intero)
3. Stanza sita in via Tola n. 3 a Cagliari (pignorata per la quota di un quarto)

Per quest'ultimo bene risultano tali intestati catastali:

**3.9** – *Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" 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);*

**A) Abitazione ubicata in via Benso di Cavour n.55 a Cagliari.**

Il bene è occupato da terzi con contratto di locazione abitativa del 31 maggio 2021 (precedente alla data del pignoramento) con locatore (moglie di , figlio dell'esecutato), contratto registrato online serie 3T num. 003891 identif. TWD21T003891000AA con canone annuo di locazione pari a € 9.000,00 (pari a € 750,00 mensili). Tale valore si può ritenere congruo vista la tipologia, superficie e ubicazione dell'immobile. La scadenza di tale contratto è prevista dopo 4 anni scadenti il giorno 31 maggio 2025. Si riporta a seguire quanto riportato nell'art.1 del contratto.

Il rapporto locatizio avrà la durata di quattro anni con decorrenza dal 01/06/2021 e scadenza il 31/05/2025 e si intenderà rinnovato per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L.431/98 da recapitarsi a mezzo di raccomandata contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 6 mesi prima della scadenza. Al termine del periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura di rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno 6 mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata almeno sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza di suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

Il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso può essere ragionevolmente considerato pari al 20% considerato che il contratto ha ancora un anno di durata, ma è rinnovabile per altri 4 anni.





A monte di questo contratto esiste un contratto di locazione ad uso abitativo del 27 giugno 2014 (precedente alla data del pignoramento) con locatore \_\_\_\_\_ (esecutato) e conduttore \_\_\_\_\_ (figlio dell'esecutato), contratto registrato all'agenzia delle entrate il 22 luglio 2014 al num. 2171 serie 3T con canone annuo di locazione pari a € 600,00 (pari a € 50,00 mensili).

Causa separazione tra \_\_\_\_\_ (figlio esecutato) e \_\_\_\_\_, segue il 10/06/2016 verbale di prima udienza n. 9355/2016 RG. N. 3510/2016, dove alla sig.ra \_\_\_\_\_ viene assegnata la casa familiare in oggetto talchè la stessa subentrerà ex lege nel contratto di locazione stipulato in precedenza da \_\_\_\_\_.

B) Negozio ubicato in via Benso di Cavour n. 57 a Cagliari.

Il bene è occupato da terzi con contratto di locazione commerciale del 01 marzo 2015 (precedente alla data del pignoramento) con locatore \_\_\_\_\_ (esecutato), contratto registrato il 20 marzo 2015 - TWD num. 1711 con canone annuo di locazione pari a € 7.200,00 (pari a € 600,00 mensili). Tale valore si può ritenere congruo vista la tipologia, superficie e ubicazione dell'immobile. La scadenza di tale contratto è prevista dopo 6+6 anni scadenti il giorno 28 febbraio 2027. Si allega il contratto.

Il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso può essere ragionevolmente considerato pari al 15% considerato che il contratto ha ancora meno di tre anni di durata.

C) Stanza sita in via Tola n. 3 a Cagliari.

Il bene è occupato in quanto facente parte dell'appartamento al sub 4 di proprietà di \_\_\_\_\_ (fratello dell'esecutato) e \_\_\_\_\_ (atto di rettifica notarile del 3 febbraio 2014, registrato a Nuoro, sez. dist. Macomer il 10/02/2014 al n. 330, dove si riporta l'immobile sub 4 di 5,5 vani che dalla planimetria catastale allegata all'atto parrebbe contenere anche il sub 17).

Il sig. \_\_\_\_\_ sostiene che l'immobile (stanza - sub 17), sia di proprietà sua e di \_\_\_\_\_ come riportato nell'atto notarile allegato. La stanza (monovano sub 17) era a suo tempo stata frazionata dal sub 15 appartamento limitrofo di 7,5 vani (creando il sub 16 e sub 17), ma poi il sub 17 non è mai stato regolarmente fuso al sub 4. Anche la planimetria allegata all'atto notarile risulta poco chiara e nella stessa non si nota infatti neanche l'accesso tra il sub 4 e la stanza sub 17.

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

**Tutti e tre gli immobili non sono occupati dal coniuge del debitore esecutato.**

**3.11** – *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

**Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.**

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

**I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.**

**3.13** – *Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato*



di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

**A) Abitazione ubicata in via Benso di Cavour n.55 a Cagliari.**

Si precisa che i valori unitari utilizzati per la stima sono stati desunti tramite un'indagine effettuata presso agenzie immobiliari della zona e da notizie raccolte nel corso dei sopralluoghi, rapportati poi con le valutazioni riportate nel sito dell'Agenzia delle Entrate.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'appartamento è necessario calcolare la superficie commerciale utile e fissare il valore di mercato unitario.

Per quanto riguarda il primo problema, la superficie commerciale utile viene ottenuta dalla somma delle varie superfici aventi un'incidenza sul totale che è funzione della loro destinazione d'uso: infatti, se si pone uguale a 1 la superficie di tutti i locali destinati ad uso abitativo, le differenti destinazioni d'uso per i vari ambienti che compongono la stessa unità immobiliare vengono ad avere un peso variabile, secondo la seguente tabella:

LOCALI	COEFFICIENTI
Locali abitabili	1,00
Corridoi e ingressi	0,80 - 0,90
Cantine, ripostigli e garage	0,30 - 0,40
Balconi e terrazze a livello	0,25
Giardini e aree di rispetto	0,15

In base a questi coefficienti si può ottenere la Superficie Commerciale Utile, che viene indicata con S.C.U..

<b>Immobile piano primo</b>			
	Super. reale (mq)	coeff	S.C.U. (mq)
Locali abitabili	58,12	1,00	58,12
Corridoi e ingressi	8,16	0,85	6,94
Cantine, ripostigli	7,73	0,35	2,71
Balconi e terrazze a livello	1,50	0,25	0,38
Giardini e aree di rispetto	5,42	0,15	0,81
		<b>Totale</b>	<b>68,95</b>



in totale quindi si ha: Superficie commerciale utile: mq 68,95. Non è stata considerata la superficie del soppalco sopra la camera da letto in quanto lo stesso non possiede le caratteristiche idonee per garantire l'agibilità dell'unità immobiliare (altezza minima e superficie finestrata). Calcoleremo il costo per la sua rimozione e lo sottrarremo dal valore dell'immobile.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si sono prese informazioni dalle agenzie immobiliari della zona. Da questa ricerca si è ricavato che il prezzo medio al mq degli appartamenti ubicati in zona, in stato simile e in vendita è oggi nella maggioranza dei casi compreso tra 2.000,00 €/mq e 3.000 €/mq di superficie commerciale, mentre è compreso tra 2.200,00 €/mq e 3.300,00 €/mq se si considera la superficie commerciale utile. Le valutazioni riportate nel sito dell'Agenzia delle Entrate fissano per le abitazioni civili con stato di conservazione e manutenzione "normale" un valore unitario riferito alla superficie utile variabile tra i 1.900,00 €/mq e 2.400,00 €/mq. Si sono poi verificate alcune altre fonti. L'Osservatorio FLAIP, per il periodo 2022/2023, fissa, per gli immobili di Cagliari in zona Marina in buono stato e abitabili, un valore variabile tra 1.880,00 €/mq e 2.100,00 €/mq, mentre per il nuovo o ristrutturato tra i 2400,00 €/mq e 3.000,00 €/mq.

Nel caso in esame l'immobile può considerarsi in buono/ottimo stato.

Visto lo stato di conservazione e manutenzione e visto che abbiamo considerato la superficie commerciale utile si può ritenere congrua l'assegnazione di un valore pari a 2.400,00 €/mq

Dunque, si ricava:

Superficie commerciale utile x valore unitario = valore di mercato

$$68,95 \times 2.400,00 = 165.480,00 \text{ €}$$

L'immobile però, come precedentemente riportato, non è rispondente al progetto approvato con autorizzazione n. 14560 del 06/08/2004 rilasciata dal Comune di Cagliari a richiesta di



con parere favorevole ASL prot. n. 4997 del 28/05/2004 in quanto, pur non essendoci state variazioni nella volumetria, è stato realizzato un soppalco sopra la camera da letto. Tale soppalco presenta un'altezza libera superiore minore di 2 metri, e l'altezza media della camera da letto adesso si è abbassata notevolmente e non raggiunge i 2,70m. Inoltre la presenza di un unico affaccio su un piccolo cortiletto interno limita moltissimo la luminosità. In questo caso la situazione non può essere sanata, in quanto la camera da letto non può avere un'altezza media inferiore a 2,70m.

Occorre invece calcolare i costi per la rimozione del soppalco e sottrarli al valore di mercato dell'immobile. I costi da sostenere per tale rimozione e smaltimento considerata la zona d'intervento e la tipologia di solaio possono ragionevolmente considerarsi nell'ordine dei 3.000,00÷3.500,00 €. Tali costi devono essere decurtati dal valore di mercato ottenuto in precedenza, ottenendo:

$$165.480,00 - 3.500,00 = 161.980,00 \text{ €}$$

**Questo valore viene approssimato a 162.000,00 €, risulta essere il più probabile valore di mercato per l'immobile.**

**B) Negozio ubicato in via Benso di Cavour n. 57 a Cagliari**

Anche in questo caso i valori unitari utilizzati per la stima sono stati desunti tramite un'indagine effettuata presso agenzie immobiliari della zona e da notizie raccolte nel corso dei sopralluoghi, rapportati poi con le valutazioni riportate nel sito dell'Agenzia delle Entrate.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'appartamento è necessario anche in questo caso calcolare la superficie commerciale e fissare il valore di mercato unitario.

La superficie commerciale utile è pari a 36,09 mq, mentre la superficie commerciale lorda è pari a 46,00 mq.



Per determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si sono prese informazioni dalle agenzie immobiliari della zona. Da questa ricerca si è ricavato che il prezzo medio al mq dei locali commerciali ubicati in zona, in stato simile e in vendita è oggi nella maggioranza dei casi compreso tra 2.200,00 €/mq e 2.800 €/mq di superficie commerciale lorda. Le valutazioni riportate nel sito dell' Agenzia delle Entrate fissano per i negozi (commerciali) con stato di conservazione e manutenzione "normale" un valore unitario riferito alla superficie commerciale lorda variabile tra i 1.800,00 €/mq e 2.700,00 €/mq. Si sono poi verificate alcune altre fonti. L'Osservatorio FLAIP, per il periodo 2022/2023, fissa, per i locali commerciali di Cagliari in zona Centro, un valore variabile tra 3.170,00 €/mq e 4.780,00 €/mq.

Vista l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e visto che abbiamo considerato la superficie commerciale lorda si può ritenere congrua l'assegnazione di un valore pari a 2.600,00 €/mq

Dunque, si ricava:

Superficie commerciale lorda x valore unitario x coeff. di merito = valore di mercato

Il coefficiente di merito dipende dallo stato locativo e dalla posizione più o meno favorevole al commercio. Se la posizione può ritenersi favorevole con un coeff. di + 20%, è anche vero che lo stato locativo in corso presenta un coefficiente di -15%. Riepilogando abbiamo:

46,00 (sup. comm. lorda) x 2.400,00 (valore unitario) x 1,05 (coeff. merito) = 115.920,00 €

**Questo valore viene approssimato a 115.000,00 €, risulta essere il più probabile valore di mercato per l'immobile.**

### C) Stanza sita in via Tola n. 3 a Cagliari.

L'immobile come già riportato in precedenza non è attualmente vendibile per diversi motivi:

- non presenta accessi su parti comuni in quanto l'unico accesso risulta quello dal sub 4 (appartamento attiguo)





- non ha le caratteristiche per essere abitabile (manca di servizio igienico e ha una superficie inferiore alla minima possibile)

Non avendo le caratteristiche per poter essere vendibile non può essere valutato.

Se invece volessimo considerare il valore della superficie della stanza che potrebbe essere annessa però semplicemente ad uno dei due appartamenti attigui, potremo valutare il più probabile valore di mercato della stessa (Superficie commerciale utile: mq 14,87).

Anche in questo caso si sono prese informazioni dalle agenzie immobiliari della zona. Da questa ricerca si è ricavato che il prezzo medio al mq degli appartamenti ubicati in zona, in stato simile e in vendita è oggi nella maggioranza dei casi compreso tra 1.800,00 €/mq e 2.000 €/mq di superficie commerciale, mentre è compreso tra 1.900,00 €/mq e 2.200,00 €/mq se si considera la superficie commerciale utile. Le valutazioni riportate nel sito dell' Agenzia delle Entrate fissano per le abitazioni civili con stato di conservazione e manutenzione "normale" un valore unitario riferito alla superficie utile variabile tra i 1.800,00 €/mq e 2.300,00 €/mq. Si sono poi verificate alcune altre fonti. L'Osservatorio FLAIP, per il periodo 2022/2023, fissa, per gli immobili di Cagliari in zona S. Benedetto/via Dante in buono stato e abitabili, un valore variabile tra 1.700,00 €/mq e 2.000,00 €/mq, mentre per il nuovo o ristrutturato tra i 2400,00 €/mq e 3.100,00 €/mq.

Nel caso in esame l'immobile può considerarsi in buono stato.

Visto lo stato di conservazione e manutenzione e visto che abbiamo considerato la superficie commerciale utile si può ritenere congrua l'assegnazione di un valore pari a 1.900,00 €/mq

Dunque, si ricava:

Superficie commerciale utile x valore unitario = valore di mercato

$$14,87 \times 1.900,00 = 28.253,00 \text{ €}$$

**Questo valore viene approssimato a 28.000,00 €, risulta essere il più probabile valore di mercato per l'immobile.**



I risultati così ottenuti si ritengono i più aderenti possibili alla realtà delle cose, sia sotto il profilo analitico che, e soprattutto, sotto quello pratico, in seguito ad accertamenti ed indagini condotte sui luoghi e relative a beni aventi caratteristiche del tutto simili agli immobili oggetto di valutazione.

**3.14** – *acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

**A)** Abitazione ubicata in via Benso di Cavour n.55 a Cagliari.

Non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione, né spese condominiali.

**B)** Negozio ubicato in via Benso di Cavour n. 57 a Cagliari

Non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione, né spese condominiali.

**C)** Stanza sita in via Tola n. 3 a Cagliari.

L'immobile, come già riportato, non è altro che una stanza facente parte di altro immobile (sub 4), per cui non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione, né spese condominiali.

Si ritiene con quanto sopra di aver assolto all'incarico conferito.

Si allegano:

- Visure storiche dei 3 immobili del 19-03-2024;
- Planimetrie catastali dei 3 immobili aggiornate al 19-3-2024;
- Verbali sopralluogo e rilievi planimetrici dei 3 immobili;
- Progetto approvato 2004 e Concess. Edil. Via Cavour 55-57;
- Progetto approvato e Concessione edilizia via Tola 3;
- Atto di proprietà di via Tola 3 con variazioni catastali e rettifiche;



- Contratti di locazione dei 2 immobili di via Cavour;
- Verbale udienza del 10-06-2016
- Rilievi fotografici dei tre immobili;
- Checklist CTU

Cagliari, 31 luglio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Paolo Brucciani

