



TRIBUNALE DI CAGLIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N°58/2022



Creditore Procedente:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]



G.E.: DOTT.SSA FLAMINIA IELO



Consulente Tecnico D'ufficio

Ing. Manuela Arippa



In data 10/08/2023 la Dott.ssa Flaminia Ielo, Giudice Delegato alla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare N°335/2022 la sottoscritta Ing. Manuela Arippa, nata a Cagliari il 27/02/1982, con studio professionale in Quartu Sant'Elena, via Cagliari n°249, iscritta all'albo dell'Ordine Degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°7442.

In tale occasione, la sottoscritta prestava giuramento di rito e la S.V. Ill.ma provvedeva a renderla edotta sulla natura dell'incarico formulando i quesiti che seguono:

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 precedente 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

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 3 di 17  
Ing. Manuela Arippa

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

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

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

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

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito 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;

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 4 di 17  
Ing. Manuela Arippa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

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

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

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 5 di 17  
Ing. Manuela Arippa

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.

### Immobile pignorato

Unità immobiliare sita nel  
Comune di Assemini, Via Menotti n. 8, Terzo Piano  
N.C.E.U.: Foglio 30, part. 1436, sub. 7  
Posto auto coperto  
N.C.E.U.: Foglio 30, part. 1436, sub. 13  
Intestati ai [REDACTED]

### Svolgimento dell'incarico

La sottoscritta, al fine di formulare le risposte ai quesiti posti, ha eseguito, previo studio della pratica, tutte le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari ed opportuni di seguito descritti.

Nell'atto di pignoramento immobiliare, l'immobile pignorato, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni è descritto come segue:



- *“Appartamento per civile abitazione sita al terzo piano, composto da soggiorno-angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e due verande sito in Assemini, alla via Menotti 8, censito nel catasto fabbricati al Foglio 30, mappale 1436, sub 7, cat. A/3, 4 vani, r.c. € 258,23;*
- *Posto auto coperto della superficie di 12 mq, censito nel catasto fabbricati al Foglio 30, mappale 1436, sub 13, cat. C/6, r.c. € 27,27”*

Esaminati i documenti, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare ulteriori verifiche consultando le banche dati della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, ricavando l'elenco aggiornato delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro in merito all'immobile pignorato.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini, a seguito di richiesta trasmessa via pec, ha rilasciato in copia i documenti utili allo svolgimento dell'incarico assegnato.

Il giorno 18/03/2024 si è eseguito l'accesso all' immobile e si sono potuti svolgere i rilievi del caso.

Tutto ciò premesso

Il CTU, salvo elementi o dati ad esso sottaciuti, riscontrati gli atti, i documenti di causa o pignoramento ed effettuati gli accertamenti propedeutici alla formulazione della risposta ai quesiti richiesti, reperita e valutata altresì ogni altra informazione utile, presenta la seguente relazione tecnica quale risposta ai quesiti richiesti:

### **Risposta al quesito n. 1**

Si è provveduto, in data 26/02/2024, ad inviare agli esecutati Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] l'informativa per il debitore predisposta, tramite Raccomandata A/R (si allega la ricevuta).

### **Risposta al quesito n. 2**

La documentazione agli atti nel procedimento n. 335/2022 relativo all'immobile pignorato, comprende certificazione notarile redatta dal Dott. Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, iscritto al Collegio Notarile di Milano, nel quale, in data 27/12/2022, si attesta che:

**"3) STORIA IPOTECARIA DAL 31 OTTOBRE 2002:**

A tutto il 29 novembre 2022 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento presso l'Ufficio di Cagliari) gli immobili sopradescritti risultano di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà;

come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) al ventennio gli immobili sopradescritti risultavano di proprietà di [REDACTED] per la quota intera, ni forza di atto di compravendita del 6 aprile 2001 rep. 39331 Not. Clarkson Massimo di Cagliari, trascritto in data 26 aprile 2001 ai n. 15307/11150;

b) atto del 26 marzo 2008 rep. 34745/17855 Not. Tardiola Paolo di Cagliari, trascritto in data 31 marzo 2008 ai n. 11129/7590 - compravendita - [REDACTED]

vende a [REDACTED]

[REDACTED] che acquistano, ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$ , la proprietà di beni ni Assemini (CA): CF foglio 30 mapp. 1436 sub. 7 cat. A3/ vani 4 via Menotti 8 e mapp. 1436 sub. 13 cat. C/6 mq 12.

**Nel ventennio in esame gli immobili sopradescritti risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (tuttora in essere):**

a carico di [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà;

- pignoramento del 13 ottobre 2022 rep. 4779 Ufficiale Giudiziario di Cagliari, trascritto in data 29 novembre 2022 ai nn. 38628/28748, a favore di Summer SPV S.r.l. con sede ni Conegliano (TV) c.f. 05128970265, credito di euro 25.696,80 oltre interessi e spese, grava beni ni Assemini (CA) via Menotti 8: CF foglio 03 mapp. 1436 sub. 7cat. A/3 vani 4 piano 3 e mapp. 1436 sub. 13 cat. C/6 mq 12;

- ipoteca volontaria iscritta ni data 31 marzo 2008 ai nn. 11130/2010, ni forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26 marzo 2008 rep. 34746/17856 Not. Tardiola Paolo di Cagliari, a favore di Banco di Sardegna S.p.a. con sede ni Cagliari c.f. 01564560900, domicilio ipotecario eletto: Cagliari viale Bonaria 33, per la complessiva somma di euro 180.000,00 di cui capitale euro 90.000,00 tasso interesse annuo 5,13% durata anni 20, grava beni ni Assemini (CA) via Menotti 8: CF foglio 30 mapp. 1436 sub. 7cat. A/3 vani 4emapp. 1436 sub. 13 cat. C/6 mq 12.

Si segnala:

atto del 26 marzo 2008 rep. 34746/17856 Not. Tardiola Paolo di Cagliari, trascritto ni data 31 marzo 2008 ai n. 11131/7591 - costituzione di vincolo - a favore di REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in Cagliari c.f. 80002870923

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 8 di 17  
Ing. Manuela Arippa



ASTE  
GIUDIZIARIE

e contro

[REDACTED], riguarda beni ni Assemini (CA): CF foglio 30 mapp. 1436 sub. 7 cat. A/3 vani 4 via Menotti 8 e mapp. 1436 sub. 13 cat. C/6 mq 12.”

La sottoscritta ha effettuato un'ispezione presso la C.RR.II. di Cagliari, al fine di verificare eventuali trascrizioni e iscrizioni successive all'atto di pignoramento dell'immobile oggetto della presente relazione. Non sono risultate ulteriori trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle descritte precedentemente.

È stato acquisito, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Assemini, il Certificato di Stato Civile degli esecutati dal quale risulta che

il Sig. [REDACTED] è residente nel Comune di Assemini in Via Menotti 8. [REDACTED]

la Sig. [REDACTED] è residente nel Comune di Assemini in Via Menotti 8. [REDACTED]

### Risposta al quesito n. 3

A seguito della comunicazione tramite raccomandata A/R, la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo nell'immobile pignorato, il giorno 18/03/2024, alla presenza dei Sigg. [REDACTED]

La proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione è pervenuta alla [REDACTED] per 1/2 e al [REDACTED] per 1/2, per effetto dell'atto di compravendita del 26/03/2008 dal Dott. Tardiola Paolo Notaio in Cagliari, trascritto il 31/03/2008 – Registro Particolare 7590 Registro Generale 11129 Repertorio 34745/17855 del 26/03/2008.

L'unità immobiliare è costituita da abitazione di tipo civile, ubicata nella via Menotti 8 nel Comune di Assemini (CA).

L'immobile fa parte di un condominio costituito da sei singole unità abitative destinate a civile abitazione, risulta in condivisione la scala condominiale, l'ascensore esterno (non funzionante) ed il cortile interno. Si accede all'immobile dalla scala condominiale esterna con ingresso nella via Menotti n.8. L'immobile



oggetto della procedura si trova al terzo piano, nel progetto approvato dal Comune di Assemini è identificato come APPARTAMENTO B.

Il lotto in questione risulta confinante a Sud-Ovest con altro immobile facente parte dello stesso edificio, a Nord-Est parete esposta non in aderenza, a Nord-Ovest si affaccia sulla via Menotti, A Sud-Est si affaccia sul cortile interno condominiale.

Il fabbricato, del quale fa parte l'immobile in relazione, è articolato su tre livelli fuori terra. Sono presenti due accessi, uno pedonale e uno carrabile che permette l'accesso ai posti auto ed al cortile condominiale. Ai vari appartamenti facenti parte del fabbricato, si accede attraverso una scala esterna che appare in discrete condizioni. Tale scala condominiale richiede opere di manutenzione quali ripristino della pavimentazione. È presente un ascensore condominiale non funzionante che serve i tre piani fuori terra.

L'immobile ha esposizione finestrata a Sud-Est ed a Nord-Ovest, risulta in aderenza a Sud-Ovest, mentre la parte a Nord-Est è esposta, non in aderenza. All'immobile si accede da scala esterna condominiale con ingresso nella via Menotti n. 8.

Gli ambienti interni sono disposti come segue:

Ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere e due balconi ai quali si accede rispettivamente dall'angolo cottura e dalla camera 2.

Sia esternamente che internamente l'abitazione appare ultimata e rifinita.

L'immobile, internamente, risulta rifinito al civile; è pavimentato con rivestimenti di tipo commerciale, i quali appaiono in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, con persiane in legno. La porta d'ingresso è un portoncino blindato. L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario. La copertura è di tipo a falde inclinate realizzato in laterocemento.

Caratteristiche interne ed esterne sono state desunte dalle operazioni di osservazione effettuate durante il sopralluogo ed è stata guidata da tabelle elaborate precedentemente al sopralluogo.

Complessivamente lo stato d'uso e di conservazione dell'immobile è da considerarsi in condizioni discrete, gli ambienti necessitano di opere di verniciatura. Si evidenzia che nella camera 2 si è rilevata una forte presenza di condensa e umidità nelle pareti ed in parte del soffitto; nella camera 1 si è rilevata una forte presenza di condensa ed umidità in corrispondenza del pilastro e nel soffitto, in prossimità della finestra e



nel colmo del soffitto. Inoltre, si sono riscontrati fenomeni di condensa nel soffitto dell'ingresso soggiorno, nella parete finestrata e nel soffitto dell'angolo cottura.

Si fa notare che il balcone sul retro risulta parzialmente chiuso da una struttura rimovibile realizzata in legno e fogli di policarbonato e che la veranda coperta anteriore risulta avere dimensioni di circa 4,02 mq anziché 6,07 mq come da progetto approvato dal Comune di Assemini. Nel disimpegno è presente un soppalco in legno di circa 2,48 mq con un'altezza da terra di circa 2,30 m, tale soppalco risulta chiuso ed accessibile da una botola. Nella camera 1 si è rilevato un soppalco aperto in legno di circa 3,58 mq.

Al piano terra, nel cortile condominiale si trova il posto auto coperto di circa 12 mq.

Da quanto rilevato durante il sopralluogo, non sono emerse difformità rispetto al progetto approvato dal Comune di Assemini. Si fa notare che il balcone sul retro risulta parzialmente chiuso da una struttura rimovibile realizzata in legno e fogli di policarbonato.

Si riportano in allegato le planimetrie approvate con Concessione Edilizia n. 206 del 03 dicembre 1999 Protocollo N° 11637/30.07.1998 e con Concessione Edilizia n. 15 del 6 febbraio 2002 Protocollo N° 19540/03.08.2000 e rilievo fotografico in cui sono riportate le immagini di tutti gli ambienti; negli ulteriori allegati sono stati inseriti tutti i documenti rilasciati dagli Uffici competenti.

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito in fase di sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante un software cad vettoriale.

La Superficie calpestabile interna, al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne, delle verande, dei balconi e dei cortili, è di circa mq 57, così distribuita:

Nella tabella che segue, sono stati riportati i mq utili netti dei singoli ambienti che costituiscono l'immobile, come da rilievo effettuato.

Denominazione ambiente	Superficie utile netta
<b>Piano Terzo</b>	Mq
Pranzo/Soggiorno	26,08
Camera 1	9,34
Camera 2	14,00
Bagno	4,84
Disimpegno	2,48
<b>Totale</b>	<b>56,74</b>

Complessivamente la superficie calpestabile interna è di circa 57 mq.

La veranda coperta interna ha una superficie calpestabile di circa mq 11,79.

La veranda coperta anteriore ha una superficie calpestabile di circa mq 4,02.

Parcheggio coperto ha una superficie di circa mq 12

La superficie commerciale dell'immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta determinata:

- dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici con tramezzi interni e tamponature perimetrali;
- dalle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii, cortili e giardini;
- dalle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto, mansarde, seminterrati, ecc.).

In riferimento al bene pignorato, oggetto della presente relazione, la superficie commerciali è così determinata:



La superficie commerciale residenziale è di mq 66,41

Le superfici commerciali ponderate:

Veranda coperta interna mq 3,54 (11,79\*30%)

Veranda coperta anteriore mq 1,21 (4,02\*30%)

Parcheggio coperto mq 2,40 (12\*20%)

**Complessivamente la superficie commerciale risulta essere di circa mq 73,56 arrotondato a 74 mq**

#### Risposta al quesito n. 4

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

#### Risposta al quesito n. 5

L'immobile risulta accatastato con i seguenti riferimenti:

- Comune di Assemini, provincia di Cagliari, via Ciro Menotti n. SNC Piano 3, censito al N.C.E.U. Foglio 30, particella 1436, Sub 7, cat.A/3, classe 3, vani 4, rendita euro 258,23, COSTITUZIONE del 02/12/1991 Pratica n. 211319 in atti dal 03/11/2000 COSTITUZIONE (PREALLINEAMENTO) (n. 110/B1.1/1991)
- Proprietà per la quota 1/2 della Signora Caschili Marzia nata a Cagliari (CA) il 25/11/1981, Codice Fiscale CSCMRZ81S65B354Q
- Proprietà per la quota 1/2 del [REDACTED]
- Comune di Assemini, provincia di Cagliari, via Ciro Menotti n. SNC Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 30, particella 1436, Sub 13, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, rendita euro 27,27, COSTITUZIONE del 02/12/1991 Pratica n. 211319 in atti dal 03/11/2000 COSTITUZIONE (PREALLINEAMENTO) (n. 110/B1.1/1991)
- Proprietà per la quota 1/2 [REDACTED]

Proprietà per la quota 1/2 del [REDACTED]

Dal rilievo effettuato non sono emerse difformità tra la planimetria depositata al NCEU e lo stato di fatto. Si fa notare che il balcone sul retro risulta parzialmente chiuso da una struttura rimovibile realizzata in legno e fogli di policarbonato.

#### **Risposta al quesito n. 6**

Il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto del pignoramento, ricade attualmente nella zona urbanistica **B2 Area da completare e/o riqualificare** del PUC del Comune di Assemini attualmente in vigore.

L'immobile del quale si relazione è Identificato come APPARTAMENTO B.

Relativamente al fascicolo edilizio riguardante il fabbricato in questione, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n° 206 del 03/12/1999, Protocollo N° 11637/30.07.1998, Pratica Edilizia N° 216 anno 1998
- C.E. n° 15 del 06/02/2002, Protocollo N° 19540/03.08.2000, Pratica Edilizia N° 169 anno 2000

Non risulta presente Certificazione di agibilità/abitabilità

Confrontando lo stato attuale dell'immobile e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati fino alla data odierna, non sono state riscontrate difformità. Si fa notare che il balcone sul retro risulta parzialmente chiuso da una struttura rimovibile realizzata in legno e fogli di policarbonato.

#### **Risposta al quesito n. 7: Vendita in lotti**

Si ritiene che il fabbricato, allo stato attuale, non sia suscettibile di divisione immobiliare, tanto da creare al suo interno più unità immobiliari e la formazione di più lotti vendibili.



**Risposta al quesito n. 8: Divisibilità in natura**

L'unità abitativa è intestata alla [REDACTED]  
per la quota di 1/2 ciascuno.

**Risposta al quesito n. 9**

L'immobile è attualmente occupato dai proprietari, [REDACTED]  
[REDACTED] i quale vi risiedo con due figli minori.

**Risposta al quesito n. 10**

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore  
esecutato.

**Risposta al quesito n. 11**

Sul bene pignorato non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o  
di indivisibilità.

**Risposta al quesito n. 12**

Non risultano diritti demaniali gravanti sull'immobile.

**Risposta al quesito n. 13**

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore commerciale  
dell'immobile è quello sintetico comparativo, in base al quale si ricercano nel  
mercato immobiliare beni simili a quello da stimare. Sono stati poi individuati i  
parametri che qualificano o no l'immobile, consentendone il confronto con gli  
immobili simili individuati mediante indagini dirette e indirette. I parametri tengono  
conto delle caratteristiche della localizzazione, posizione, tipologia e produttività.

Sono stati consultati anche i dati pubblicati dall'OMI (osservatorio del Mercato  
Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

In conclusione, il valore unitario da attribuire all'immobile in oggetto, risulta  
determinato omogeneizzando i dati unitari scaturiti dalle indagini tecnico-  
economiche effettuate, opportunamente incrementati o decrementati in ragione  
delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni presi a confronto.

Dalle informazioni ottenute si sono riscontrate delle quotazioni a mq commerciale variabili dagli 900 ai 1800 euro a seconda delle condizioni e della tipologia immobiliare.

Tenuto conto quanto sopra descritto, la scrivente propone quindi di stimare la base d'asta con una quotazione cautelativa di 1600,00 €/mq commerciale, considerando la tipologia dell'immobile, lo stato d'uso e conservativo.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di 66,41 mq circa, una veranda coperta interna di 11,79 mq circa, una veranda coperta anteriore di circa 4,02 mq, un posto auto coperto di 12,00 mq circa, per cui si calcola la sua superficie commerciale come segue.

	Superficie effettiva mq	Indice mercantile	Superficie corretta mq
	A	B	AxB
Abitazione	66,41	1	66,41
Veranda coperta interna	11,79	0,3	3,54
Veranda coperta anteriore	4,02	0,3	1,21
Posto auto coperto	12,00	0,2	2,40
Superficie commerciale risultante			73,56

Si

stima quindi che il valore commerciale dell'immobile in oggetto sia pari a:

74 mq comm. x 1600,00 €/mq comm. = 118 400,00 euro

- 2% lavori di ripristino e manutenzione

Si stima il valore dell'immobile in **116 000 €**

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 16 di 17  
Ing. Manuela Arippa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Risposta al quesito n. 14

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione dell'immobile.

Non risultano stabiliti oneri condominiali fissi.

### Risposta al quesito n. 15

Si allegano alla presente relazione 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 ed il foglio riassuntivo di tutti i relativi dati.

Con la presente perizia, redatta in n. 18 pagine insieme ai relativi allegati, il consulente tecnico d'ufficio ritiene di avere pienamente adempiuto all'incarico conferitogli, restando comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

Cagliari, li 01/04/2024

*F.to il Consulente Tecnico d'Ufficio*

*Ing. Manuela Arippa*

### Allegati

Allegato I	Relazione Fotografica
Allegato II.1	Copia Concessione Edilizia_1998
Allegato II.2	Copia Concessione Edilizia_2000
Allegato III.1	Elaborati grafici di progetto_1998
Allegato III.2	Elaborati grafici di progetto_2000
Allegato IV.1	Agenzia del Territorio: Visura storica catastale_sub 7
Allegato IV.2	Agenzia del Territorio: Visura storica catastale_sub 13
Allegato V.1	Agenzia del Territorio: Planimetria catastale sub 7
Allegato V.2	Agenzia del Territorio: Planimetria catastale sub 13
Allegato VI	Agenzia del Territorio: Estratto di mappa catastale
Allegato VII	Agenzia del Territorio: Elaborato planimetrico
Allegato VIII	Agenzia del Territorio: Ispezioni Ipotecarie
Allegato IX	Verbale di accesso all'immobile
Allegato X	Certificati di Residenza e Stato Civile
Allegato XI	Foglio riassuntivo
Allegato XII	Check list
Allegato XIII	Richiesta liquidazione
Allegato XIV	Ricevute raccomandate A/R
Allegato XV	Spese documentate

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 17 di 17  
Ing. Manuela Arippa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009