



TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

VILLA UBCATA IN PIAZZA BONARIA N.8 A CAGLIARI



PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ING. TRONCI ANDREA,
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE 356/2021 DEL R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Provenienze Ventennali.....	4
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Stato conservativo.....	6
Dati Catastali	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Composizione lotto.....	13
Titolarità	13
Stato di occupazione	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 356/2021 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 4.729.494,60	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO



In data 02/02/2024, il sottoscritto Ing. Tronci Andrea, con studio in Oristano, 21 - 09028 - Sestu (CA), email ing.andreatronci@gmail.com, PEC andrea.tronci2@ingpec.eu, Tel. 070238874, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cagliari (CA) - Piazza Bonaria n. 8



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Così come disposto dall'art.567, comma 2, del codice di procedura civile, il creditore procedente ha depositato il "certificato notarile" redatto dal notaio Candore Carmelo, notaio in Arcisate (VA), in data 15/11/2021, al quale si rimanda per la storia ipotecaria e per le formalità pregiudizievoli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 09/02/2001	**** Omissis ****	notaio Roberto Vacca	05/02/2001	157988	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Cagliari	09/02/2001	4559	3139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Nella relazione notarile sono indicati gli estremi del titolo di provenienza del bene pignorato.

La copia del titolo con cui il bene è pervenuto al debitore, reperita agli atti dell'ufficio tecnico di Cagliari, è stata allegata alla presente relazione (All. n.4).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 14/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca legale** derivante da ruolo
 Iscritto a Cagliari il 11/03/2015
 Reg. gen. 6907 - Reg. part. 812
 Quota: 1/1
 Importo: € 19.443.578,42
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 9.721.789,21
 Rogante: EQUITALIA CENTRO SPA
 Data: 10/03/2015
 N° repertorio: 2015
 N° raccolta: 520

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo per finanziamento

Iscritto a Cagliari il 14/10/2016

Reg. gen. 28682 - Reg. part. 3857

Quota: 1/1

Importo: € 11.200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 5.600.000,00

Spese: € 0,00

Percentuale interessi: 1,50 %

Rogante: notaio Clerici Chiara

Data: 13/10/2016

N° repertorio: 24531

N° raccolta: 5504

Note: Annotazione n.3138 del 19/10/2016 per erogazione a saldo.

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo

Iscritto a Cagliari il 21/06/2022

Reg. gen. 20231 - Reg. part. 3031

Quota: 1/1

Importo: € 924.722,98

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 462.361,49

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 20/06/2022

N° repertorio: 4452

N° raccolta: 2522

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 12/10/2021

Reg. gen. 31981 - Reg. part. 23624

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

Il Lotto unico è costituito da un solo bene, cioè da un fabbricato a destinazione residenziale, consistente in una dimora isolata sul lotto con giardino e locali di servizio, adibito ad abitazione unifamiliare, ubicato in Piazza Bonaria n°8 a Cagliari.

CONFINI

L'immobile (villa con giardino circostante e locali accessori), procedendo in senso orario, confina con la Piazza Bonaria, con il mappale 1295 (fabbricato con area circostante estraneo alla procedura), con il mappale 1901 (fabbricato con area circostante estraneo alla procedura), con il mappale 683 (area libera estranea alla procedura) e con giardini pubblici.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	187,50 mq	251,20 mq	1,00	251,20 mq	2,75 m	Seminterrato
Porticato	29,30 mq	33,40 mq	0,40	13,36 mq	0,00 m	Seminterrato
Locale tecnico	8,20 mq	12,10 mq	0,50	6,05 mq	2,75 m	Seminterrato
Abitazione	209,70 mq	270,90 mq	1,00	270,90 mq	3,60 m	Rialzato
Terrazza	12,60 mq	14,80 mq	0,30	4,44 mq	0,00 m	Rialzato
Terrazza	26,80 mq	31,90 mq	0,30	9,57 mq	0,00 m	Rialzato
Porticato ingresso	18,40 mq	18,40 mq	0,40	7,36 mq	0,00 m	Rialzato
Abitazione	171,20 mq	233,70 mq	1,00	233,70 mq	3,60 m	Primo
Terrazza	12,60 mq	14,80 mq	0,30	4,44 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	16,50 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	101,70 mq	125,70 mq	1,00	125,70 mq	3,00 m	Secondo
Terrazza panoramica	177,30 mq	193,70 mq	0,30	58,11 mq	0,00 m	Secondo
Deposito	1,70 mq	3,00 mq	0,50	1,50 mq	3,00 m	Secondo
Garage	29,00 mq	36,60 mq	0,30	10,98 mq	2,85 m	Terra
Lavanderia	22,60 mq	31,00 mq	0,50	15,50 mq	2,60 m	Terra
Locali tecnici	49,00 mq	58,20 mq	0,00	0,00 mq	3,00 m	Interrato
Giardino	914,00 mq	914,00 mq	0,10	91,40 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1110,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1110,21 mq		

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso il bene si presenta in un buono stato di conservazione ed efficienza. E' evidente che il bene è costantemente sottoposto ad interventi di cura e manutenzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	21	80	1	1	A7	2	36 vani	934	8552,53	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

Gli estremi catastali del bene, estratti dalla visura storica per immobile del 14/12/2024 del catasto fabbricati del comune censuario di Cagliari (All. n.2), non corrispondono più a quelli indicati nell'atto di pignoramento per la procedura iscritta al R.Es. n.356/2021, dato che in data 20/11/2024, cioè successivamente al pignoramento, è stata introdotta in atti una variazione che ha comportato la soppressione del mappale 80 e la creazione del mappale 80 subalterno 1. Con questa variazione è stata

introdotta in atti la consistenza attuale dell'immobile, già censito con il mappale 80, dopo l'intervento di ristrutturazione e ampliamento dello stesso.

In catasto l'immobile risulta intestato al debitore esecutato **** Omissis **** per la quota pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.

Per questo bene è disponibile agli atti del catasto fabbricati la planimetria catastale (All. n.2).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per quanto riguarda la cronistoria catastale si fa riferimento a quanto relazionato dal notaio Candore Carmelo nel "certificato notarile del 15/11/2021" per l'immobile in questione.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente (P.U.C.) nel comune di Cagliari, l'immobile (CF-Sez.A Fg.21 M.80 S.1), ricade in zona omogenea "B - ridefinite", sottozona "B5R2", disciplinata dagli articoli 11-12-16-18 delle NTA del PUC.

l'area in cui ricade l'immobile risulta vincolata con il DM del 20/05/1955 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente il piazzale Bonaria e gli immobili a valle" ai sensi della L. 29/06/1939 n.1497.

Secondo l'ATLANTE DEI BENI TUTELATI DAL P.P.R. E DEI CONTESTI IDENTITARI, l'immobile ricade all'interno del perimetro di "Tutela condizionata" ed è identificato nella scheda con codice BP437 del medesimo atlante.

Nella fascia di "tutela condizionata", per l'attività edilizia, ogni intervento, ad eccezione della manutenzione ordinaria, dovrà essere sottoposto al preventivo esame dell'ufficio di tutela del paesaggio della RAS e delle soprintendenze competenti.

In ogni caso, per le modalità di intervento sull'immobile si rimanda alle direttive e prescrizioni contenute nel "Regolamento Edilizio" e nelle "Norme Tecniche di Attuazione" del "P.U.C." vigente nel comune di Cagliari, oltre che alle norme urbanistiche ad esso sovraordinate, quali:

- P.P.R. Sardegna - 300 metri dal mare (ex art.142 D.Lgs. 42/2004);
- P.P.R. Sardegna - 01 Golfo di Cagliari - artt.6-12-13-14-15-107-112;
- P.P.R. Sardegna - ESPANSIONI FINO ANNI 50 - artt.63-64-65-67-68-69;
- P.P.R. Sardegna - Fascia costiera - artt.8-17-18-19-20;
- P.P.R. Sardegna - Oasi Permanenti di Protezione Faunistica - artt.33-37.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nella documentazione rilasciata dal Servizio Tecnico del Comune di Cagliari (concessioni, autorizzazioni, pratiche SUAPE, etc.), a seguito della richiesta di accesso a gli atti inoltrata dallo scrivente, risultano le seguenti pratiche edilizie, di condono e SUAPE (All. n.5) che riguardano il fabbricato in questione (CF-Sez. A Fg.21 Mapp.80, oggi Mapp.80 S.1):

- 1) C.E. n.35/96C del 22/03/1996, prot. n.4271, rilasciata dal Comune di Cagliari a **** Omissis ****, precedente proprietaria dell'immobile e dante causa dell'odierno debitore, vista la domanda presentata dalla stessa e di cui alla pratica n.29217;
- 2) C.E. in sanatoria n.8110 del 05/07/2001, prot. n.3904, rilasciata dal Comune di Cagliari a **** Omissis ****, debitore esecutato nel frattempo subentrato nella proprietà dell'immobile con atto di compravendita del 05/02/2001, vista la domanda di condono presentata da **** Omissis **** in data 25/03/1986, prot. n.7499/A del 26/03/1986, per il condono di un garage, di un lavatoio e di una cantina realizzati nel giardino di pertinenza della residenza;
- 4) C.E. n.1718/2001C del 31/07/2001, prot. n.12428, rilasciata dal Comune di Cagliari a **** Omissis ****, debitore esecutato, vista la domanda presentata dallo stesso e di cui alla pratica n.29217.5, per eseguire i lavori relativi a "ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato per civile abitazione, da realizzarsi in Cagliari, piazza Bonaria n.8, secondo progetto approvato dal dirigente in data 31/07/2001, prot. n.12427, costituito da n.9 elaborati grafici";
- 5) Pratica SUAPE C.U. 264149/2021 del 30/01/2021, F13 per installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili in un edificio a destinazione residenziale ubicato in piazza Bonaria n.8;
- 6) Pratica SUAPE C.U. 401351/2021 del 23/12/2021, F13 per manutenzione straordinaria in un edificio a destinazione residenziale ubicato in piazza Bonaria n.8.

Agli atti del Servizio Tecnico del comune di Cagliari è presente anche la pratica edilizia n.29217.6, riguardante la richiesta di concessione edilizia, presentata in data 19/10/2001 prot. n.16510, per la variante alla già rilasciata C.E. n.1718/2001C del 31/07/2001, prot. n.12428.

Tuttavia questa pratica non risulta perfezionata con il rilascio della concessione edilizia in variante, dato che la comunicazione, prot. n.1536 del 30/01/2002, inviata dalla Divisione Edilizia Privata-Ufficio 1 del Comune di Cagliari al debitore, con la quale lo stesso servizio comunicava il "parere favorevole a condizione" sul progetto allegato alla richiesta di concessione in variate, non ha avuto seguito. Infatti, con questa comunicazione il servizio tecnico subordinava il rilascio del titolo abilitativo al soddisfacimento di diverse richieste riguardanti il progetto presentato ed alla trasmissione di alcuni documenti. Come detto, le richieste formulate dalla Divisione Edilizia Privata-Ufficio 1 del Comune di Cagliari al debitore non sono mai state soddisfatte e pertanto la procedura di rilascio del titolo abilitativo è ferma dal 30/01/2002.

Conseguentemente per l'immobile non risulta la certificazione di agibilità, e agli atti del servizio tecnico del Comune di Cagliari non risultano neppure depositate le certificazioni relative agli impianti installati nello stesso immobile, quali idrico, elettrico, climatizzazione, etc.

Ora, a seguito dell'analisi della documentazione reperita, si è visto che le pratiche utili alla verifica della regolarità edilizia dell'immobile sono la partica di condono (C.E. in sanatoria n.8110 del 05/07/2001), la pratica 29217.5 (C.E. 1718/2001C del 31/07/2001), oltre che la pratica 29217.6, seppure quest'ultima non si sia stata perfezionata con il rilascio della concessione edilizia in variante e, pertanto da intendersi oramai scaduta.

Confrontando lo stato dei luoghi, riscontrato in occasione del sopralluogo del 02/07/2024, con i progetti allegati rispettivamente alla C.E. in sanatoria n.8110 del 05/07/2001, prot. n.3904, ed alla C.E. n.1718/2001C del 31/07/2001, prot. n.12428 della pratica 29217.5, sono state riscontrate alcune differenze e precisamente quelle di seguito descritte.

Nella villa sono presenti le seguenti difformità:

- al piano seminterrato si rileva un cambio di destinazione d'uso del "locale piscina" ad ambiente "pranzo e soggiorno" e del "guardaroba e stireria" a "camera da letto";

- al piano rialzato sono state modificate alcune tramezzature interne e variate alcune aperture tra i diversi ambienti dello stesso piano;
- al primo piano un antibagno è stato trasformato in ripostiglio e sono state modificate alcune porte di comunicazione tra gli ambienti dello stesso piano;
- al secondo piano sono state modificate alcune tramezzature interne e variata l'apertura tra due ambienti dello stesso piano. In questo ultimo livello sono presenti anche delle variazioni esterne che riguardano la modifica della dimensione di un locale con apertura verso la terrazza, con conseguente variazione del prospetto ed un modesto incremento volumetrico, e la mancata realizzazione di una pilastrata prevista sulla terrazza.

Di fatto, nella villa sono state rilevate delle variazioni di modesta entità.

Diversamente, i locali presenti nel giardino della villa, e precisamente il garage, la lavanderia ed i locali tecnici interrati, presentano delle difformità più consistenti rispetto ai progetti allegati ai titoli rilasciati, cioè alla C.E. in sanatoria n.8110 del 05/07/2001 ed alla C.E. n.1718/2001C del 31/07/2001.

Ora, il garage, il wc e il ripostiglio assentiti con la C.E. in sanatoria n.8110 del 05/07/2001 dovevano subire le modifiche previste nel progetto allegato alla C.E. n.1718/2001C del 31/07/2001, di fatto però lo stato attuale di questi locali non è conforme a nessuno dei progetti allegati ai due titoli rilasciati, così come si vede dagli elaborati di confronto redatti dallo scrivente. Infatti, al momento del sopralluogo si è potuto riscontrare che il garage ha conservato la consistenza che era stata denunciata nella pratica di condono, mentre la consistenza degli altri locali è stata ridimensionata rispetto alla consistenza condonata e i locali destinati a lavanderia. La configurazione attuale non trova riscontro neppure nel progetto allegato alla C.E. n.1718/2001C, dato che in questo progetto i locali condonati dovevano subire un ridimensionamento più drastico che però non è stato attuato.

Per quanto riguarda i locali tecnici interrati, schermati da una quinta in muratura, per una migliore comprensione della consistenza si rimanda alle fotografie (All. n.1) ed agli elaborati da me redatti (All. n.6), questi non erano previsti in nessuno dei progetti allegati ai titoli rilasciati, ma solo nel progetto di variante oramai decaduto, per cui questi locali sono stati realizzati in assenza di un titolo autorizzativo.

La pratica 29217.5, relativa alla C.E. n.1718/2001C, non è stata perfezionata con una comunicazione di fine lavori, perché nelle more della sua validità era stata presentata in data 19/10/2001 la richiesta di concessione edilizia in variante, prot. n.16510, pratica n.29217.6, quest'ultima oggi è decaduta dato che la comunicazione, prot. n.1536 del 30/01/2002, inviata dalla Divisione Edilizia Privata-Ufficio 1 del Comune di Cagliari al richiedente, con la quale lo stesso servizio comunicava il "parere favorevole a condizione" sul progetto allegato alla richiesta di concessione in variante, non ha avuto un seguito.

Infatti, con questa comunicazione il servizio tecnico subordinava il rilascio della concessione in variante al soddisfacimento di diverse richieste di chiarimenti sul progetto presentato e di trasmissione di alcuni documenti. Come detto, le richieste formulate dalla Divisione Edilizia Privata-Ufficio 1 del Comune di Cagliari al debitore non sono mai state soddisfatte e pertanto la procedura di rilascio del titolo abilitativo è ferma dal 30/01/2002 ed è ormai decaduta.

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con quanto rappresentato nella TAV. n.4 del progetto allegato alla richiesta di concessione in variante, si confermano le variazioni interne già rilevate e segnalate per i piani seminterrato, rialzato, primo e secondo della villa. Per quanto riguarda le variazioni esterne segnalate al secondo piano della villa, nel progetto di variante non compare la pilastrata più interna della terrazza, ma non viene rappresentata la configurazione esistente del locale di deposito con accesso dalla terrazza.

Per quanto riguarda i locali esterni alla villa, cioè il garage, la lavanderia ed i locali tecnici interrati, nel progetto di variante viene confermata la consistenza del garage come da condono, mentre gli altri locali

condonati (wc e ripostiglio) dovevano essere leggermente ridimensionati in profondità, ma la loro rappresentazione progettuale non è quella oggi esistente.

Inoltre, nel progetto di variante era previsto un pergolato, che probabilmente è stato realizzato (visti i segni sulle murature della lavanderia), ma oggi non è più esistente.

Infine, per quanto attiene i locali tecnici interrati, anche questi sono rappresentati nel progetto di variante, come anche la quinta in muratura. Uno dei due locali previsti in progetto, a cielo aperto ha una copertura in grigliato, in cui è presente una botola dello stesso materiale, che permette di accedere alla scala, anch'essa metallica, di accesso ai due locali.

Ora per quanto riguarda la regolarità edilizia dell'immobile si precisa che i titoli a cui fare riferimento sono:

- la C.E. in sanatoria n.8110 del 05/07/2001, prot. n.3904;

- la C.E. n.1718/2001C del 31/07/2001, prot. n.12428 della pratica 29217.5;

e che qualunque difformità rilevata nell'immobile rispetto ai progetti allegati a questi titoli si configura come un illecito edilizio ai sensi della L.47/85 e ss.mm. ed ii..

Come appena esposto le variazioni apportate all'immobile in parziale difformità rispetto di titolo autorizzativo rilasciato e/o in assenza di titolo sono:

- il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato della villa;

- le variazioni distributive interne apportate nei diversi livelli della villa;

- l'eliminazione della pilastrata esterna della terrazza al secondo piano della villa;

- l'ampliamento volumetrico concretizzato con la chiusura di una piccola rientranza antistante un ripostiglio con accesso diretto sulla terrazza del secondo piano e relativa modifica del prospetto;

- la modifica in riduzione dei volumi condonati (garage, wc e ripostiglio);

- la realizzazione dei locali tecnici interrati, oltre che della quinta di protezione degli stessi in muratura.

Ora, visti gli esiti della verifica condotta sull'immobile, ritengo sia opportuno far presente che secondo la normativa vigente in materia, gli abusi edilizi di immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive potrebbero essere condonati, con richiesta entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario, nel caso in cui si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- gli abusi realizzati devono rientrare nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della Legge n°47/85;

- gli stessi devono essere ultimati entro il 31/03/2003;

- le ragioni del credito per cui si procede con l'esecuzione immobiliare devono essere anteriori al 02/10/2003, cioè all'entrata in vigore del D.L. n°269 del 29/09/2003, convertito con modifiche dalla L. n°326 del 24/11/2003, e recepito in Sardegna con la L.R. n°4/2004.

Nel caso in questione, le ragioni del credito per cui si procede dovrebbero corrispondere al contratto del 13/10/2016 (atto notaio Chiara Clerici in Milano, rep.24531) con cui la banca Intesa SanPaolo ha concesso al debitore un finanziamento di 5.600.000 €, a seguito del quale in data 14/10/2016 è stata iscritta ipoteca sull'immobile in oggetto a garanzia degli obblighi di pagamento derivanti dal finanziamento concesso.

Quindi, le stesse ragioni sono successive al 02/10/2003, cioè alla data di entrata in vigore della Decreto Legge n°269 del 29/09/2003, convertito con modifiche dalla Legge n°326 del 24/11/2003, e recepito in Sardegna con la Legge Regionale n°4/2004 (ultima normativa in materia di condono edilizio).

Pertanto, le difformità rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento, non possono essere condonate dall'assegnatario o dall'acquirente al pubblico incanto in base al 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.

Al momento in cui si scrive, le difformità riscontrate nella villa, nel garage e nella lavanderia pur non potendo essere condonate dall'assegnatario o dall'acquirente al pubblico incanto in base al 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 s.mm.ii., potrebbero essere regolarizzate (sanate a titolo oneroso) con gli strumenti ordinari offerti dalla normativa edilizia vigente (accertamento doppio di conformità) dato che si tratta di modifiche eseguite in parziale difformità rispetto ai titoli già rilasciati.

Diversamente, la regolarizzazione, con un accertamento doppio di conformità, dei locali tecnici interrati, realizzati in assenza di un titolo autorizzativo in allineamento con gli altri fabbricati presenti nel giardino (garage e lavanderia), potrebbe non essere così scontata dato che in quell'area sussiste, tra gli altri vincoli, anche un vincolo archeologico e che qualunque operazione di scavo doveva essere preventivamente autorizzata dalla soprintendenza archeologica. Pertanto, la reale sanabilità di questi locali, oltre che delle altre difformità riscontrate, potrà essere accertata solo istruendo un'apposita pratica edilizia da sottoporre al preventivo esame dell'ufficio di tutela del paesaggio della RAS e delle soprintendenze competenti, quale quella archeologica.

Per tale motivo, al momento attuale, non si può esprimere un parere certo sulla accertabilità dei locali tecnici interrati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione, censito al catasto fabbricati del comune di Cagliari alla Sez. A Fg.21 M.80 S.1, è costituito da una residenza su più livelli, isolata sul suo lotto di pertinenza, sistemato a giardino, sul quale sono presenti dei fabbricati di servizio destinati rispettivamente a garage, lavanderia e locali tecnici, questi ultimi interrati.

L'immobile prospetta sulla piazza Bonaria sulla quale sono presenti gli accessi, pedonale e carrabile allo stesso.

Il lotto sul quale insiste il fabbricato principale è declive, per cui il piano rialzato si trova al livello della piazza, mentre la parte posteriore del piano seminterrato si trova al livello del giardino per tre dei quattro lati. Completano l'edificio principale altri due livelli, il primo piano ed il secondo piano (attico), dotato di un'ampia e panoramica terrazza a livello.

Da quanto accertato con il solo esame visivo sembra che la struttura portante dell'immobile sia del tipo misto, dato che la consistenza attuale dell'immobile è il risultato dell'ampliamento di una villa risalente alla metà del 1900 e che la parte originaria del fabbricato potrebbe essere in muratura portante, mentre la parte in ampliamento potrebbe essere stata realizzata in c.a. (fondazioni-pilastr-travi) con solai in latero cemento e/o prefabbricati in c.a..

Dal punto di vista distributivo i diversi livelli del fabbricato residenziale sono tutti collegati tra loro attraverso un vano scala con ascensore. Quest'ultimo è un impianto Neulift n.208657 10.993, matricola CA-11/2007, assegnata dal Comune di Cagliari-Servizio Servizi Tecnologici prot.760 del 02/02/2007 (all. n.5). Per quanto riguarda gli altri impianti presenti nell'immobile, agli atti del Servizio Tecnico del Comune di Cagliari non risultano depositate le relative certificazioni.

I piani seminterrato e rialzato sono accessibili direttamente dal circostante giardino. Infatti l'ingresso principale della dimora si trova al piano rialzato sul prospetto che fronteggia la piazza Bonaria, mentre il piano seminterrato presenta vari accessi da e per il giardino circostante.

Il piano seminterrato, secondo la sua originaria destinazione d'uso doveva ospitare un locale con piscina centrale, un bagno turco, una sauna con annessi doccia e spogliatoio, un bagno, disimpegno, una camera, un altro bagno ed un locale guardaroba e stireria, ma nella realtà questo piano è ora utilizzato come abitazione da familiari del debitore, dato che il locale piscina è stato trasformato in un ambiente di pranzo e soggiorno con cucina a vista, a seguito della copertura della piscina con un pavimento in legno, e l'utilizzo del guardaroba come camera da letto matrimoniale.

Il piano rialzato, dove si trova l'ingresso principale della dimora, è interamente destinato a zona giorno. Infatti, in questo livello troviamo l'atrio dell'ingresso, un primo disimpegno che su cui prospettano gli ingressi al disimpegno 2 su cui si affacciano un bagno e la cucina, all'ambiente living-soggiorno, e l'ambiente pranzo. A seguire l'atrio delle scale con ascensore, da cui si accede all'ambiente pranzo e all'ampio soggiorno, in parte a doppia altezza, e da questo ad uno studio. Quest'ultimo ambiente si collega attraverso un corridoio di servizio al disimpegno 2 e, quindi alla cucina e al bagno.

Al primo piano, interamente destinato a zona notte, oltre all'atrio delle scale, di fronte dal quale troviamo un ampio studio, con affaccio sul sottostante soggiorno, troviamo un primo disimpegno, anch'esso con affaccio sul sottostante soggiorno, su cui si apre un'ampia camera da letto con bagno e cabina armadio.

Sempre dall'atrio scale si arriva al secondo disimpegno su cui si aprono un locale ripostiglio, lo studio e due camere da letto con relativi bagni di pertinenza esclusiva.

Infine, al secondo piano, le scale sbarcano su un atrio su cui si affacciano le porte di un disimpegno, sul quale si aprono un bagno ed un cucinino, quest'ultimo in progetto doveva essere un ripostiglio. Sul medesimo atrio scale si apre un piccolo ripostiglio oltre che le due porte di un ampio soggiorno. Da quest'ultimo si accede ad un'ampia camera da letto matrimoniale corredata di un bagno spazioso e di una capiente cabina armadio. Questo livello è dotato di un'ampia terrazza a livello a cui si accede dal soggiorno, dalla camera da letto ed anche dall'atrio scale. In progetto questa terrazza, nella parte antistante il soggiorno e lateralmente alla camera da letto, presentava una pergola, non presente al momento del sopralluogo. Sulla terrazza si apre un ripostiglio con accesso esclusivamente dall'esterno.

Da questa terrazza, ma in generale dai piani alti di questa dimora si gode una notevole vista panoramica sul Golfo di Cagliari, oltre che sulla piazza Bonaria e sull'omonimo complesso religioso di N.S. di Bonaria, costituito dalla Chiesa, dal Santuario, dal parco e dal cimitero monumentale.

Internamente la dimora presenta finiture di pregio la cui importante qualità è tranquillamente rilevabile anche dalle fotografie (All. n.1).

Il vano scala è interamente rivestito in marmo, come pure gli atri di sbarco ai diversi livelli della dimora.

I piani seminterrato, primo e secondo presentano pavimentazioni lignee di colore chiaro (parquet) di vario formato, ad eccezione dei bagni e dei disimpegni antistanti il vano scala/ascensore, dove troviamo pavimentazioni e rivestimenti lapidei di pregio (marmi).

L'intero piano rialzato (la zona giorno) presenta una pavimentazione omogenea in materiale lapideo (marmo di colore chiaro). La cucina ed il bagno di questo piano presentano dei rivestimenti in materiale lapideo pregiato.

In generale, si tratta di una dimora di gusto moderno che per ubicazione, dimensioni, stile, materiali e finiture può definirsi certamente di lusso.

Esternamente il fabbricato si presenta quasi del tutto placcato con materiale lapideo di colore chiaro (marmo), le scalinate e le pavimentazioni esterne sono realizzate anch'esse in materiale lapideo di colore scuro, anche la pavimentazione della ampia terrazza al secondo piano è pavimentata con materiale lapideo scuro.

La dimora è dotata di locali esterni, ubicati nella parte posteriore del giardino, addossati al muro di confine posteriore, destinati ad autorimessa (garage), lavanderia e locali tecnici. Questi ultimi sono completamente interrati ed alloggiavano le centrali tecnologiche degli impianti di climatizzazione, idrici, elettrici, etc, a servizio dell'intero immobile.

L'area libera esterna è in parte sistemata come giardino ed in parte si presenta pavimentata. Infatti, la parte anteriore dell'area esterna presenta una pavimentazione lapidea di colore scuro. Lateralmente allo stesso fabbricato, per chi guarda il suo prospetto principale, sulla sinistra si sviluppa una rampa carrabile diretta al garage, affiancata da una scalinata, mentre alla destra è presente un'altra scalinata. Questi percorsi laterali consentono di raggiungere la parte posteriore dell'area libera, quasi del tutto sistemata a giardino. Infatti, una parte di essa, quella compresa tra i locali tecnici interrati e la lavanderia è pavimentata. Il garage non è dotato di alcun serramento (serranda avvolgibile o basculante).

Sulla copertura del secondo piano sono stati installati i pannelli dell'impianto fotovoltaico rilevabili solo dalle viste aeree, perché posati orizzontalmente e, quindi, entro l'altezza del muretto di coronamento del lastrico solare di copertura di questo stesso piano.

Quanto fin qui descritto è rilevabile dalle fotografie allegate a questa relazione (All. n.1), oltre che dagli elaborati realizzati dallo scrivente esperto (All. n.6).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cagliari (CA) - Piazza Bonaria n. 8

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo del 02/07/2024, l'immobile risultava essere occupato dal debitore e dai suoi familiari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da quanto si è potuto appurare in fase di sopralluogo, l'immobile non è assoggettato ad un regime condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

1) Dalle informazioni che è stato possibile reperire sembra che l'immobile pignorato non sia gravato da vincoli artistici, storici e alberghieri.

2) Dall'esame della documentazione riguardante l'immobile presente in atti e reperita dallo scrivente (atto di provenienza dell'immobile) sembra che il bene pignorato non sia gravato dei vincoli di inalienabilità e indivisibilità.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cagliari (CA) - Piazza Bonaria n. 8

Il Lotto unico è costituito da un solo bene, cioè da un fabbricato a destinazione residenziale, consistente in una dimora isolata sul lotto con giardino e locali di servizio, adibito ad abitazione unifamiliare, ubicato in Piazza Bonaria n°8 a Cagliari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 80, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A7.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 4.729.494,60.

Per la determinazione del "valore commerciale" del Bene in questione (CF Sez. A Fg.21 Mapp.80 S.1), ovvero di quel valore più probabile che questo stesso bene assumerebbe in libero mercato, ritengo appropriato utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo consente di definire il valore di mercato più probabile di un immobile oggetto di stima sulla base dei prezzi di vendita riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche comparabili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe o con caratteristiche assimilabili, e alienati in condizioni ordinarie di mercato. Per trovare dei dati da utilizzare come riferimento nell'applicazione del metodo di stima summenzionato, ho svolto le seguenti attività: una indagine presso i tecnici operanti nel settore immobiliare del capoluogo, relativamente alle offerte di vendita di immobili ricadenti nell'area sopra individuata e aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile pignorato; una consultazione delle "banche dati delle quotazioni immobiliari" degli osservatori dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionale (FIAIP) per gli immobili ricadenti all'interno del perimetro urbano del comune di Cagliari. Prima ancora di indicare il valore unitario scelto per la stima del bene in oggetto, ritengo opportuno precisare che attualmente il mercato immobiliare in generale, e in particolare quello di Cagliari, è contraddistinto da un certo dinamismo. Tuttavia, dalla lettura degli osservatori si rileva un quadro critico del mercato immobiliare dovuto all'uscita dallo stesso mercato della componente di domanda che ricorre al credito per l'acquisto di un immobile. Nell'ultimo periodo si assiste al calo delle compravendite con l'ausilio del credito, ma di contro ad un aumento degli acquisti senza il mutuo. Per una ripresa del mercato immobiliare si attende la diminuzione del costo del denaro ed una maggiore accessibilità al credito. La situazione delineata dagli osservatori immobiliari trova riscontro anche nei dati forniti da agenti immobiliari operanti nel contesto in esame. Ora la fascia di mercato in cui si colloca questo immobile non è certamente quella che necessita del credito per affrontare l'acquisto. Infatti l'immobile in questione si colloca nella fascia degli immobili di lusso ubicati in zona di pregio, che in una città di media dimensione come Cagliari, non ricorrono con frequenza, ma anzi costituiscono l'eccezione. Ora, dall'esame delle vendite di immobili aventi caratteristiche assimilabili a quello in esame per tipologia (villa o villino, con giardino e locali accessori di pertinenza, ubicate in questa zona o anche in altre zone di pregio della città), versanti in uno stato conservativo normale, si riscontrano dei valori unitari oscillanti nell'intorno di 3.200 €/mq. Questo stesso valore non si discosta significativamente da quanto indicato negli osservatori per la tipologia prevalente nella zona. Infatti, l'osservatorio FIAIP pubblicato recentemente, indica per la zona di "Bonaria - Diaz" per gli immobili pari al "nuovo o ristrutturati" valori oscillanti nell'intervallo tra 3.015 e 3.855 €/mq, mentre per quelli in "ottime condizioni o in buono stato" valori oscillanti nell'intervallo tra 2.455 e 2.860 €/mq. Anche i dati dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI) indicano un intervallo di valori oscillante tra 2.100 e 2.800 €/mq per immobili in stato conservativo normale. Si precisa che per la zona "Bonaria - Diaz", gli osservatori non contemplano la categoria delle "ville o villini", che diversamente l'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate specifica per la zona di "via Pola-viale Merello-Buoncamino", dove però le quotazioni sono inferiori. Ora l'immobile in questione non rientra nell'ordinarietà dei casi per cui, nella successiva stima si considererà il valore unitario pari a 3.200 €/mq come dato di partenza a cui applicare dei coefficienti correttivi, in questo caso migliorativi, in ragione della particolarità dello



stesso bene immobile. Inoltre, nel caso in esame si ritiene che lo stato conservativo, ancora buono nonostante siano passati circa 20 anni dalla sua ristrutturazione integrale, e la presenza di alcune irregolarità edilizie non procurino un deprezzamento dell'immobile che incida significativamente sul valore dello stesso. Infatti, lo stato conservativo dell'immobile è un parametro meno incisivo rispetto ad altri, tra i quali la posizione, l'esposizione e la panoramicità. Nel caso in questione trattandosi di una dimora residenziale di pregio, di importante significato architettonico, di grandi dimensioni, con finiture di lusso, ubicata in un punto esclusivo della città, ritengo opportuno introdurre i seguenti coefficienti correttivi che riguardano appunto la tipologia (coefficiente 1,1), la posizione e l'esposizione (coefficiente 1,1) e la panoramicità (coefficiente 1,1). Per quanto appena esposto, si ritiene che il valore unitario da considerare per la stima dello stesso sia quello pari a 4.260 €/mq, cioè quello ottenuto moltiplicando il valore unitario pari a 3.200 €/mq per i coefficienti. Per quanto riguarda la superficie commerciale da considerare per la stima del bene in questione, si precisa che questa, pari a 1.110,21 mq, è stata calcolata applicando i criteri suggeriti nello "Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" (D.P.R. 23/03/1998 n°138). In ogni caso alcune percentuali indicate dal D.P.R. sono state opportunamente riviste in ragione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. In definitiva, per tutto quanto esposto si ritiene che un possibile "valore di mercato" del bene pignorato, ubicato in piazza Bonaria n.8 a Cagliari, censito al catasto fabbricati, Sez. A Fg.21 Mapp.80 Sub.1, possa essere stimato in 4.729.494,60 € (leggasi euro quattromilionisettecentoventinovemilaquattrocentonovantaquattro/60).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Cagliari (CA) - Piazza Bonaria n. 8	1110,21 mq	4.260,00 €/mq	€ 4.729.494,60	100,00	€ 4.729.494,60
Valore di stima:					€ 4.729.494,60

Valore finale di stima: € 4.729.494,60

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, avendo già trasmesso alle parti in causa la copia della perizia (All. n.7), composta da 20 facciate e n.9 allegati, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sestu, li 30/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Tronci Andrea



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cagliari (CA) - Piazza Bonaria n. 8

Il Lotto unico è costituito da un solo bene, cioè da un fabbricato a destinazione residenziale, consistente in una dimora isolata sul lotto con giardino e locali di servizio, adibito ad abitazione unifamiliare, ubicato in Piazza Bonaria n°8 a Cagliari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 80, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A7.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente (P.U.C.) nel comune di Cagliari, l'immobile (CF-Sez.A Fg.21 M.80 S.1), ricade in zona omogenea "B - ridefinite", sottozona "B5R2", disciplinata dagli articoli 11-12-16-18 delle NTA del PUC. l'area in cui ricade l'immobile risulta vincolata con il DM del 20/05/1955 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente il piazzale Bonaria e gli immobili a valle" ai sensi della L. 29/06/1939 n.1497.

Secondo l'ATLANTE DEI BENI TUTELATI DAL P.P.R. E DEI CONTESTI IDENTITARI, l'immobile ricade all'interno del perimetro di "Tutela condizionata" ed è identificato nella scheda con codice BP437 del medesimo atlante. Nella fascia di "tutela condizionata", per l'attività edilizia, ogni intervento, ad eccezione della manutenzione ordinaria, dovrà essere sottoposto al preventivo esame dell'ufficio di tutela del paesaggio della RAS e delle soprintendenze competenti. In ogni caso, per le modalità di intervento sull'immobile si rimanda alle direttive e prescrizioni contenute nel "Regolamento Edilizio" e nelle "Norme Tecniche di Attuazione" del "P.U.C." vigente nel comune di Cagliari, oltre che alle norme urbanistiche ad esso sovraordinate, quali: - P.P.R. Sardegna - 300 metri dal mare (ex art.142 D.Lgs. 42/2004); - P.P.R. Sardegna - 01 Golfo di Cagliari - artt.6-12-13-14-15-107-112; - P.P.R. Sardegna - ESPANSIONI FINO ANNI 50 - artt.63-64-65-67-68-69; - P.P.R. Sardegna - Fascia costiera - artt.8-17-18-19-20; - P.P.R. Sardegna - Oasi Permanenti di Protezione Faunistica - artt.33-37.

Prezzo base d'asta: € 4.729.494,60





SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 356/2021 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.729.494,60

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - Piazza Bonaria n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 80, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A7	Superficie	1110,21 mq
Stato conservativo:	Nel complesso il bene si presenta in un buono stato di conservazione ed efficienza. È evidente che il bene è costantemente sottoposto ad interventi di cura e manutenzione.		
Descrizione:	Il Lotto unico è costituito da un solo bene, cioè da un fabbricato a destinazione residenziale, consistente in una dimora isolata sul lotto con giardino e locali di servizio, adibito ad abitazione unifamiliare, ubicato in Piazza Bonaria n°8 a Cagliari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo del 02/07/2024, l'immobile risultava essere occupato dal debitore e dai suoi familiari.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
 Iscritto a Cagliari il 11/03/2015
 Reg. gen. 6907 - Reg. part. 812
 Quota: 1/1
 Importo: € 19.443.578,42
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 9.721.789,21
 Rogante: EQUITALIA CENTRO SPA
 Data: 10/03/2015
 N° repertorio: 2015
 N° raccolta: 520
- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo per finanziamento
 Iscritto a Cagliari il 14/10/2016
 Reg. gen. 28682 - Reg. part. 3857
 Quota: 1/1
 Importo: € 11.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 5.600.000,00
 Spese: € 0,00
 Percentuale interessi: 1,50 %
 Rogante: notaio Clerici Chiara
 Data: 13/10/2016
 N° repertorio: 24531
 N° raccolta: 5504
 Note: Annotazione n.3138 del 19/10/2016 per erogazione a saldo.
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
 Iscritto a Cagliari il 21/06/2022
 Reg. gen. 20231 - Reg. part. 3031
 Quota: 1/1
 Importo: € 924.722,98
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 462.361,49
 Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
 Data: 20/06/2022
 N° repertorio: 4452
 N° raccolta: 2522

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
 Trascritto a Cagliari il 12/10/2021
 Reg. gen. 31981 - Reg. part. 23624
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****



ELENCO ALLEGATI



- ✓ Allegato n°1 - Fotografie immobili (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ Allegato n°2 - Visura e mappa catastale immobile (Aggiornamento al 14/12/2024)
- ✓ Allegato n°3 - Ispezioni ipotecarie integrative (Aggiornamento al 14/12/2024)
- ✓ Allegato n°4 - Atto di provenienza dell'immobile
- ✓ Allegato n°5 - Servizio Tecnico Comune di Cagliari - copia delle pratiche edilizie e di condono
- ✓ Allegato n°6 - Elaborati redatti dall'esperto nominato (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ Allegato n°7 - Verbale di sopralluogo del 02/07/2024
- ✓ Allegato n°8 - Copia della perizia epurata dei dati sensibili
- ✓ Allegato n°9 - Ricevuta trasmissione della perizia alle parti

