

**Esecuzione Immobiliare N 136-2024**

**Creditore procedente:** [REDACTED] .A.

**Debitore:** [REDACTED]

**Giudice dell'esecuzione:**

***Dott.ssa Silvia Cocco***

**Consulente tecnico d'ufficio:**

***Ing. Alberto De Santis***



**Esecuzione Immobiliare N 136/2024**

**Creditore procedente:** [REDACTED].

**Debitore:** [REDACTED]

**Consulente Tecnico d'Ufficio:**

**Ing. Alberto De Santis**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO**

Nell'udienza del giorno 09/10/2024, presso il Tribunale di Cagliari, il Giudice Dott.ssa Silvia Cocco mi conferiva l'incarico di consulenza tecnica nella procedura di espropriazione immobiliare n. 136/24 promossa da [REDACTED] S.p.a. contro [REDACTED]; mi venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*

Consegnato a mano in data: 21/02/2025 in occasione del sopralluogo come concordato con il debitore e trascritto nel verbale di sopralluogo (All. 1).



- 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;*

Sulla base degli accertamenti effettuati si ritiene che la documentazione sia completa.

- 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;*

### **CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA**

- L'area edificabile è stata acquisita da Elvira Cucchedda e Giuseppe Pintus

Per morte di [REDACTED], denuncia di successione n. 50 volume 4, registrata in Cagliari il 12/11/1997. Trascritta in Cagliari il 08/02/2008 ai numeri 2951/4287.

Per morte di [REDACTED], denuncia di successione n. 51 volume 4, registrata in Cagliari il 12/11/1997. Trascritta in Cagliari il 02/10/2007 ai numeri 25942/39275.

Per atto di divisione, Notaio Marialodovica Felter. Repertorio 28025, trascritto a Cagliari il 22/05/1998 ai numeri 8259/12244 a favore [REDACTED] la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale.

Per atto di compravendita, Notaio Marialodovica Felter. Repertorio 28025, trascritto a Cagliari il 22/05/1998 ai numeri 8260/12245 a favore di [REDACTED] quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale.



- del 06/08/2009

Registro Particolare: 17646

Registro Generale: 25142

Pubblico Ufficiale: Anna Grilletti

Repertorio 19361- Raccolta 10101 del 24/07/2009

Atto di vendita

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Riferimenti catastali: Sez. H, Foglio 4, Particella 1372, Sub. 3

si precisa espressamente che il bene comune a tutti i donanti dell'atto che si deposita, identificato catastalmente col subalterno 5 si deve lasciare libero per metri quadri 13 (bene comune non censibile ai sub. 1-2-3-4) dall'ingresso della proprietà di anna [REDACTED] (di cui alla quarta donazione dell'atto che si deposita), affinché la stessa non abbia difficoltà al passaggio. il tutto come meglio risulta dall'atto che si deposita.

### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- del 04/05/2015

Registro Particolare: 1428

Registro Generale: 11461

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario

Repertorio 23247 - Raccolta 2014 del 15/10/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- del 19/06/2024

Registro Particolare: 15648

Registro Generale: 19909

Pubblico Ufficiale: UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO

Repertorio 2793 del 24/05/2024



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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;*

La documentazione è stata acquisita.

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

La documentazione è presente agli atti

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.;*

La documentazione è allegata alla presente perizia (All. 2).

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.);*

È stato effettuato un sopralluogo in data 21.02.2025, di cui si riporta il verbale in allegato (All. 02).



Il bene oggetto di pignoramento è sito in Teulada (CI), vi è un unico lotto di vendita essendoci stata da parte di [REDACTED] S.p.a. la rinuncia al pignoramento per il bene identificato catastalmente con i seguenti estremi: Sez. C Foglio. 8 Part. 100 Sub. 3. Il lotto oggetto di pignoramento consiste in una unità immobiliare residenziale sita in via Sardegna n. 6, piano S1-T, distinta al N.C.E.U. Sez. H Foglio. 4 Part. 1372 Sub. 3

#### ▪ UBICAZIONE

Provincia del Sulcis Iglesiente– Comune di Teulada, via Sardegna n. 6



Foto aerea - Inquadramento

#### ▪ LOCALIZZAZIONE

L'immobile è sito in un contesto urbanizzato, non lontano dal centro, vi si accede attraverso una ampia area cortilizia direttamente dalla via Sardegna.

- via San Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -  
- P. Iva 03182280929 -

**■ DATI CATASTALI**

Ufficio tecnico erariale di Cagliari

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Teulada (CI)

Sez. H Foglio. 4 Part. 1372 Sub. 3

L'immobile oggetto della presente perizia è edificato in un lotto di forma irregolare di 2.926 m<sup>2</sup>, l'edificio residenziale si sviluppa su due livelli fuori terra, vi è inoltre un ampio sottotetto e delle parti seminterrate. La planimetria a corte con una sagoma irregolare.

I prospetti dell'immobile risultano in parte intonacati e tinteggiati con colori diversi tra piano terra e piano primo e rispetto a parti opposte del piano terra. Al piano primo risultano parti rivestite con mattoni faccia a vista.

L'immobile residenziale è edificato in cemento armato portante con solai in laterocemento, la copertura è a falda.

L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Teulada della Concessione n. 2 del 12-01-1999.

**■ DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'edificio in cui è presente l'immobile pignorato è stato di fatto frazionato, vi abitano diversi nuclei familiari, dalla verifica catastale risultano n. 4 unità immobiliari a destinazione residenziale. Si precisa che nella relazione tecnica e negli elaborati grafici allegati alla concessione si fa riferimento a più proprietà ma viene rilasciata una concessione per una unica unità abitativa.

- via San Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -  
- P. Iva 03182280929 -



Come detto, l'immobile oggetto di pignoramento è parte di un più ampio immobile, e si sviluppa tra il piano terra ed il piano seminterrato, ed inoltre annesso ad esso vi è un giardino.

L'appartamento è di circa 112,66 m<sup>2</sup> lordi più il locale seminterrato; il piano terra consiste in due stanze da letto, un soggiorno con angolo cottura, una zona d'ingresso, un bagno ed un locale di sgombero, infine vi è un balcone (15,54 m<sup>2</sup>) che si sviluppa su due fronti ed attraverso il quale si accede all'appartamento. Il piano seminterrato consiste in un locale di sgombero in un'unica stanza. Più ne dettaglio la zona di ingresso/soggiorno consiste in circa 33,52 m<sup>2</sup>, sono presenti due finestre, una, quella vicina all'angolo cottura, è di circa 1,25x1,10 m, l'altra, nei pressi dell'ingresso, è di circa 1,20x0,90 m. La porta d'ingresso e la finestra sono sormontate da una parete in vetro mattone di 2,20x0,40 m. Dall'ingresso, spostandoci verso destra, si accede ad un andito dove è presente una finestra che si affaccia al locale di sgombero, questa è di circa 1,45x1,45 m, proseguendo si arriva al bagno (privo di antibagno) che consiste in circa 3,79 m<sup>2</sup>, sono presenti due finestre, una, quella vicina alla porta, di circa 0,75x1,45 m, si affaccia sul locale di sgombero adiacente, l'altra, quella sopra la doccia, è di circa 0,50x0,50 m. Direttamente sul soggiorno si affacciano anche le due camere da letto, la prima è di circa 14,40 m<sup>2</sup>, ed è presente una finestra di circa 0,80x1,35 m, l'altra è di circa 16,52 m<sup>2</sup>, ed è presente una finestra di circa 1,54x1,10 m.

L'altezza interna dell'appartamento è di 3,20 m. Si precisa che nessuno degli ambienti descritti ha il corretto rapporto aereo/illuminante previsto dalla normativa, per cui, allo stato attuale non può avere una destinazione residenziale.

Come detto, adiacente all'appartamento, ma con ingresso separato, vi è un locale di sgombero, questo è circa 25,80 m<sup>2</sup> e vi si accede dal balcone, sono presenti due finestre, una è di circa 1,50x1,60 m, l'altra è di circa 0,75x1,65 m. Inoltre, come detto, ci sono le ulteriori due finestre che si affacciano sull'appartamento. L'altezza interna è di 3,35 m.





Nel balcone è presente un ulteriore piccolo locale di sgombro (circa 1,15 m<sup>2</sup>), vi è una finestra sopra l'ingresso.

Le stanze da letto sono prive di condizionamento, mentre nel soggiorno è presente una pompa di calore ed una stufa a legna. L'acqua calda sanitaria è prodotta attraverso uno scaldabagno elettrico che si trova nel bagno.

La pavimentazione è in gres, la mattonella è circa 40x40 cm, il battiscopa è in gres; nel bagno il rivestimento è in gres, è presente un lavandino, il wc, il bidet ed una doccia.

Gli infissi interni sono lignei, mentre quelli esterni sono monoblocco in alluminio. Sono provvisti di sistemi oscuranti con tapparella in PVC.

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico, idrico e di condizionamento sono realizzati sottotraccia e risultano funzionanti. Nulla si può dire sulla loro conformità alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non sono state trovate le relative dichiarazioni.

All'interno lo stato di conservazione dell'appartamento è nel suo complesso adeguato, sono presenti macchie di muffa nel bagno e nelle due camere. All'esterno solo la parte della zona d'ingresso risulta intonacata e tinteggiata, il terrazzino risulta parzialmente privo di ringhiera (in parte è costituita da una struttura precaria in legno) e di pavimentazione, il locale di sgombro è privo di intonaco all'interno ed all'esterno ed è privo di pavimentazione ed infissi esterni, ad eccezione della porta di ingresso. Il locale di sgombro più piccolo è anch'esso privo di pavimentazione, di infissi esterni e di intonaci interni ed esterni.

Al locale seminterrato si accede da una rampa sita nei pressi dell'ingresso all'appartamento. Il locale è circa 24,28 m<sup>2</sup>, è presente una finestra di circa 14,0x1,55 m. L'immobile è anch'esso privo di intonaci interni ed esterni, di pavimentazione e di infissi esterni. Vi è un impianto elettrico precario.

L'immobile è privo di agibilità.

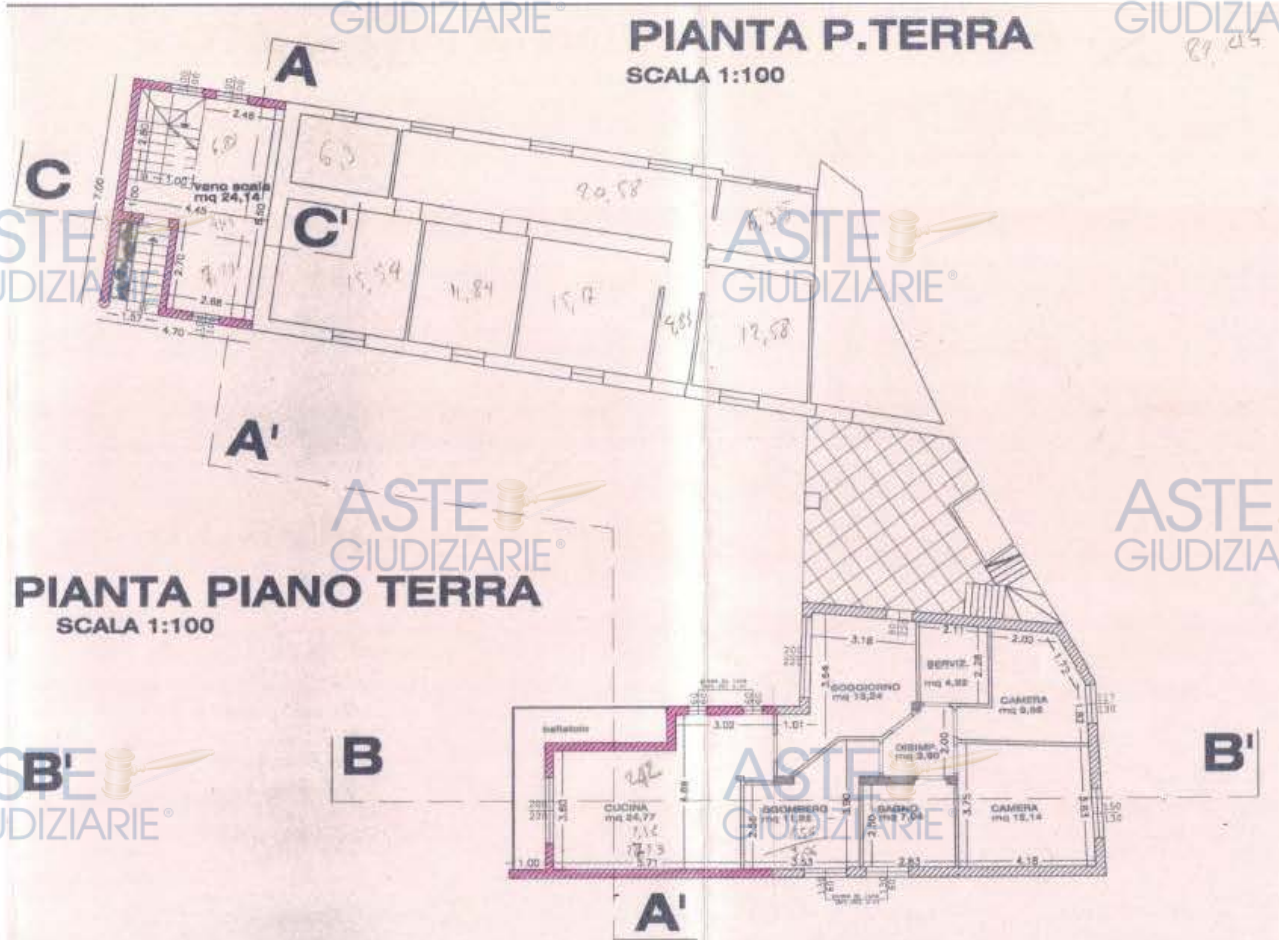
- via San Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -  
- P. Iva 03182280929 -

9/31

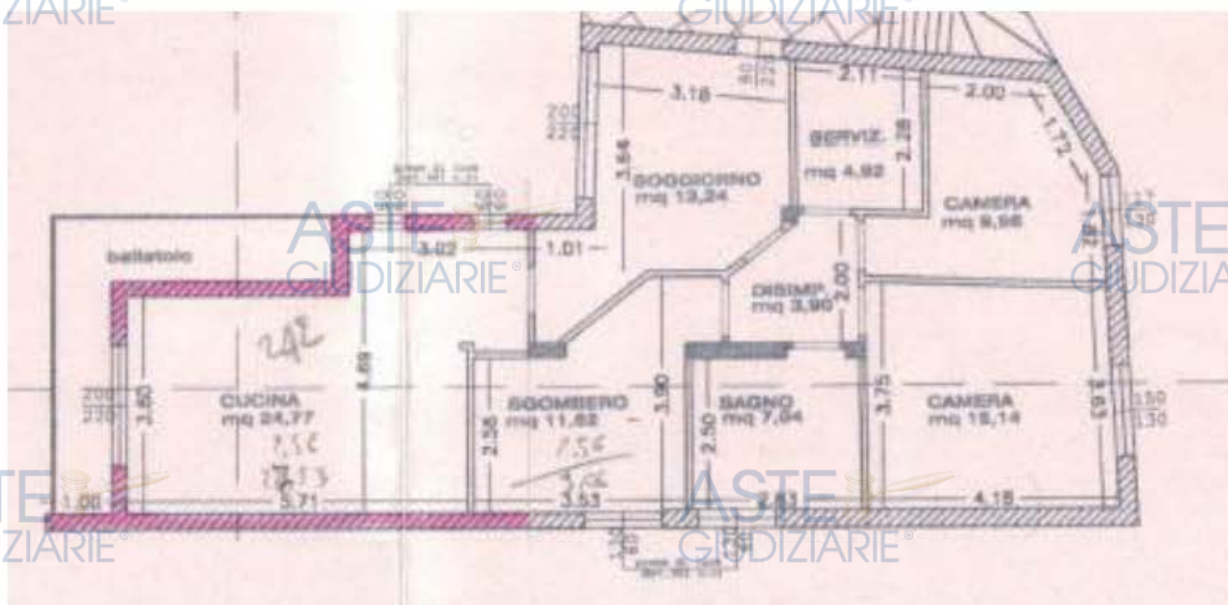


Infine, vi è un cortile al piano terra.

Di seguito sono inseriti gli estratti planimetri e le sezioni dell'immobile pignorato come da progetto approvato con Concessione Edilizia n. 2 del 12/01/1999.



Planimetria del piano terra di Progetto

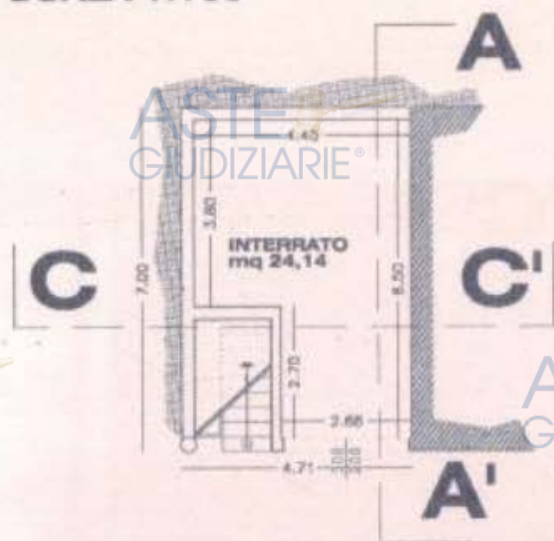


**Dettaglio della planimetria del piano terra di Progetto**



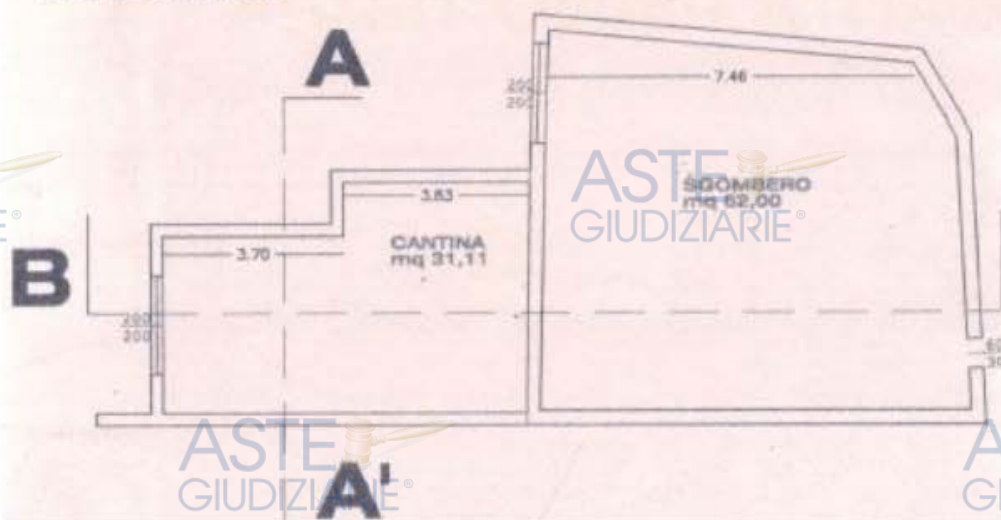
## PIANTA INTERRATO a

SCALA 1:100

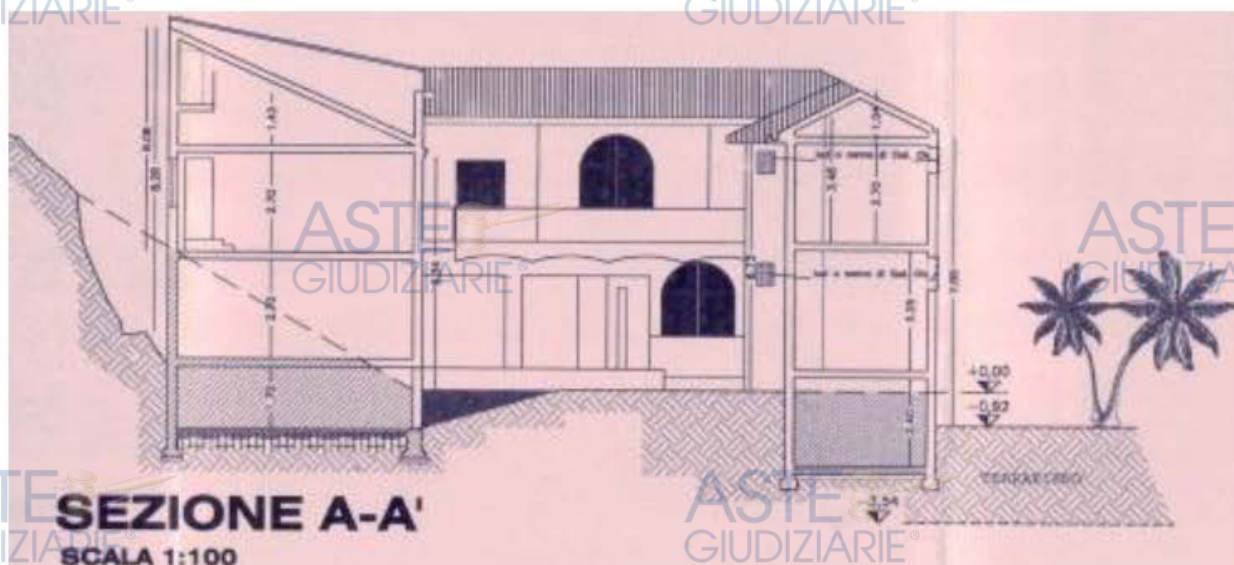


## PIANTA INTERRATO b

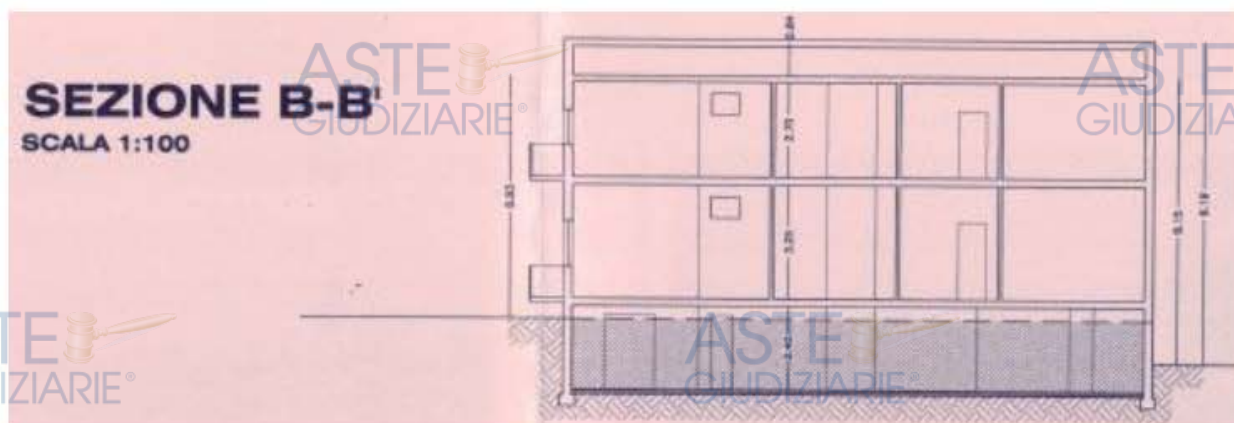
SCALA 1:100



**Planimetria del piano interrato di Progetto**



**Sezione A-A' di Progetto**



**Sezione B-B' di Progetto**



Sezione C-C' di Progetto





Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.

Calcolo delle superfici commerciali

Sez. H Foglio. 4 Part. 1372 Sub. 3						
Edificio Residenziale						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
	Bagno	3,79	m <sup>2</sup>	100%	3,79	m <sup>2</sup>
	Camera 1	14,40	m <sup>2</sup>	100%	14,40	m <sup>2</sup>
	Camera 2	16,52	m <sup>2</sup>	100%	16,52	m <sup>2</sup>
	Soggiorno	33,52	m <sup>2</sup>	100%	33,52	m <sup>2</sup>
	Sgombro 1	25,80	m <sup>2</sup>	100%	25,80	m <sup>2</sup>
	Sgombro 2	1,15	m <sup>2</sup>	100%	1,15	m <sup>2</sup>
	Pareti interne	1,85	m <sup>2</sup>	100%	1,85	m <sup>2</sup>
	Pareti perimetrali	13,06	m <sup>2</sup>	100%	13,06	m <sup>2</sup>
	Balcone	15,54	m <sup>2</sup>	30%	4,66	m <sup>2</sup>
	Cortile	30,00	m <sup>2</sup>	15%	3,75	m <sup>2</sup>
				5%	0,25	m <sup>2</sup>
	<b>Totale</b>				<b>118,75</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Sez. H Foglio. 4 Part. 1372 Sub. 3						
Pertinenza Edificio Residenziale						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. I.	Sgombro	24,28	m <sup>2</sup>	25%	6,07	m <sup>2</sup>
	Pareti perimetrali	5,56	m <sup>2</sup>	25%	1,39	m <sup>2</sup>
	<b>Totale</b>				<b>7,46</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Per cui la superficie commerciale totale del bene è:

$$118,75 + 7,46 = 126,21 \text{ m}^2$$

- 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;**

I dati riportati nel pignoramento identificano pienamente i beni oggetto di perizia, il numero civico è mutato dall'8 al 6.

- 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;**

Per le difformità riscontrate tra lo stato di fatto (All. 03) e le planimetrie accatastate (All. 04) è necessario procedere con gli aggiornamenti catastali, questo può comportare la variazione della rendita catastale.

#### **piano terra**

- vi è una diversa distribuzione interna in quanto è stata demolita la muratura che separava il soggiorno e la cucina dal resto dell'appartamento, tra questi ambienti non c'era un collegamento diretto;
- nel balcone è stato realizzato un secondo locale di sgombero;
- non è presente la finestra nel bagno verso l'esterno;
- la porta che collegava il soggiorno e la cucina verso un altro ambiente è stata murata;
- La sagoma dell'immobile risulta parzialmente differente;

- via San Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -  
- P. Iva 03182280929 -

16/31



- L'altezza interna del piano terra non è 3,40 m ma 3,20 m.

#### piano seminterrato

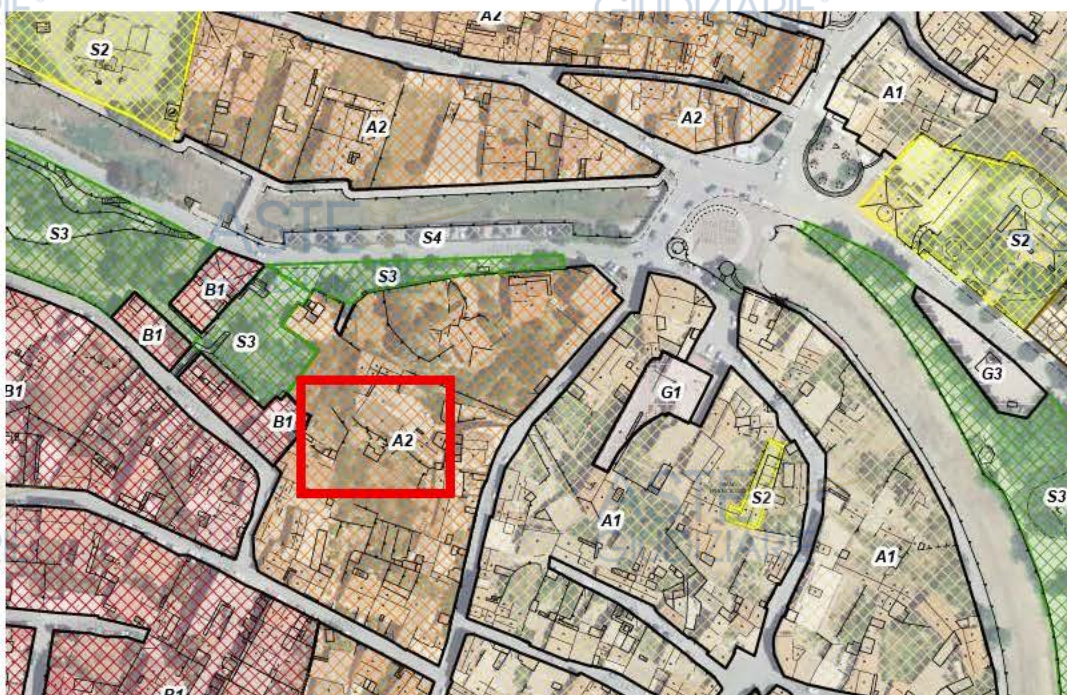
- Non è presente la finestra nei pressi dell'ingresso;
- L'altezza interna del piano interrato non è 2,20 m ma 2,30 m.

- 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 dichiarazioni 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 del 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;

#### Inquadramento urbanistico



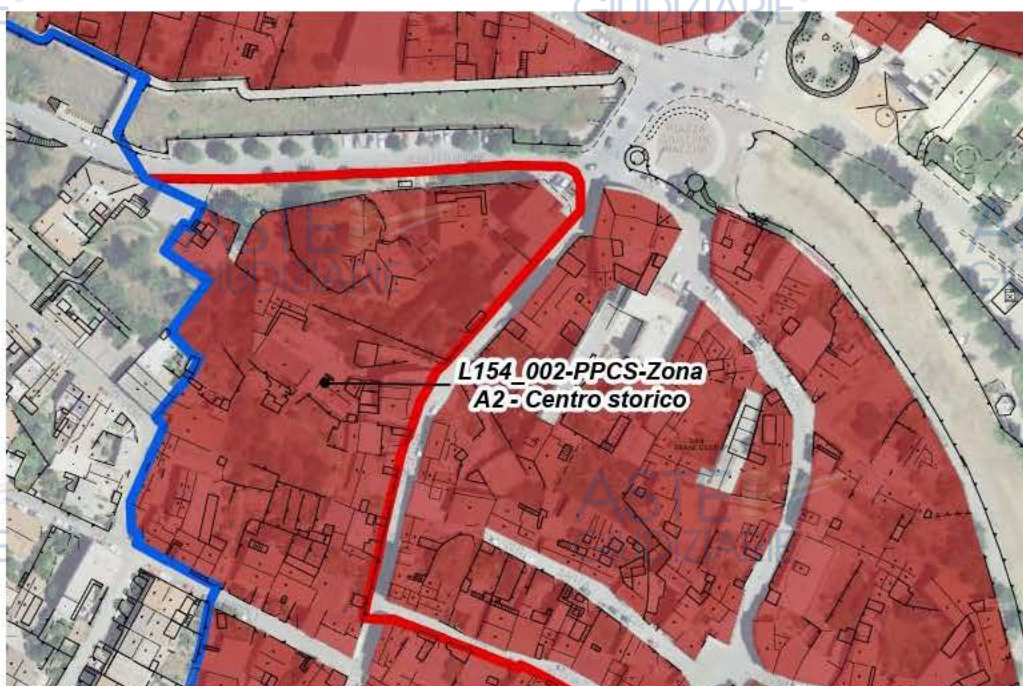




Estratto del PUC







**Estratto del PUC – Indicazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico**

Il lotto è inquadrato all'interno del PUC vigente del Comune di Teulada (CI) nella Zona A2 – Centro Storico:

#### **Art. 4 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Individua gli ambiti del centro urbano di impianto consolidato per i quali è previsto il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente conformemente all'Art. 19 della L.R. 22.12.89 n. 45.

#### **ART. 19 - ZONA OMOGENEA A - SOTTOZONE A 1, A 2 – NORME GENERALI COMUNI**

##### **PARAMETRI EDILIZI**

Nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, nelle sottozone A1. A2. potrà essere sviluppato un Indice di Fabbricabilità Fondiario pari all'indice medio di zona.

I nuovi volumi eventualmente ammessi potranno sorgere a filo strada o in arretramento.

- via San Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -  
- P. Iva 03182280929 -

19/31

I nuovi volumi, eventualmente ammessi, potranno sorgere in aderenza ai confini o se in distacco potranno applicarsi le deroghe previste dalla legislazione vigente.

Lolle, porticati, passi carrai coperti, ecc. costituiscono elementi architettonici atti a configurare la continuità del corpo di fabbrica agli effetti della sua aderenza ai confini. In tal caso le pareti dell'edificio prospicienti porticati, androni, lolle, ecc. poste ad una distanza inferiore a metri 5 dal confine e/o a distanza inferiore ai minimi di Codice Civile in caso di deroga, potranno dar luce solo a bagni, disimpegni, ripostigli e consentire l'accesso anche a singoli vani dell'immobile mediante porta-finestra sia pur vetrata.

È consentito, se più favorevole, il mantenimento dell'attuale densità fondiaria.

Sono consentiti i Patii, i Cortili e le Chiostrine, con le relative deroghe di distacco tra pareti finestrate.

#### LIMITI E DISTACCHI

Giusto quanto richiamato all'Art. 14 per tutti gli interventi consentiti nell'ambito delle sottozone A1, A2, è ammessa la deroga delle distanze minime tra pareti finestrate, in base alla legislazione vigente.

Per gli edifici esistenti in caso di sopraelevazione è consentito il mantenimento dell'attuale loro distacco da confini o pareti finestrate, anche se inferiore a metri 5.

L'altezza massima consentita per gli eventuali incrementi di volume è determinata dalla media degli edifici esistenti e da quelli contermini cui il nuovo volume dovesse aderire.

Non è prescritta alcuna superficie minima di lotto.

#### ART. 23 - SOTTOZONA A 2 – NORME GENERALI

Definita in rapporto con l'esistente la sottozona "A2" è caratterizzata dalla prevalenza di organismi costruttivi di modesto valore architettonico, che sono in stato di estremo degrado o che sono stati alterati in tempi diversi da successive trasformazioni non coerenti al contesto circostante.

#### MODALITÀ E CLASSI DI INTERVENTO

Per tali organismi si ritengono direttamente possibili, ed in vari casi necessari, la ristrutturazione edilizia integrale, in conformità alla tipologia esistente, oltre agli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'Art. 13 delle presenti Norme.



La ristrutturazione urbanistica, le demolizioni e ricostruzioni potranno essere realizzati solo con Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero.

Altri articoli delle NTA del PUC sono: Art. 24 e Art. 25.

### Ulteriori Vincoli presenti

1. Il bene ricade nella fascia dei 150 m dai fiumi (art. 142 del D.lgs n. 42/2004);
2. Hi1 – P1, aree a pericolosità idraulica moderata;
3. Ri2 – P1, rischio idraulico medio.

La quasi totalità del lotto è interessato dalla Fascia C, ossia la fascia Geomorfologica, aree *inondabili con tempo di ritorno T=500 anni o superiore (corrispondente alla pericolosità Hi1 del P.A.I.), comprensiva anche di eventi storici eccezionali, e, nel caso siano più estese, comprendenti anche le aree storicamente inondate e quelle individuate mediante analisi geomorfologica.*

Nel PAI per le aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) è previsto che:

*Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.*

Il sottoscritto CTU ha eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Teulada una ricerca finalizzata al reperimento della documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento. Da tali indagini si è accertato che il fabbricato oggetto di pignoramento è

stato edificato a seguito del seguente titolo abilitativo rilasciato dalle autorità competenti (Allegato 5):

- Concessione Edilizia n. 2 del 12-01-1999;

Per quanto concerne l'Agibilità:

- Non è presente.

### **conformità urbanistica**

Come su riportato l'immobile oggetto di perizia è stato edificato a seguito del rilascio, da parte del Comune di Teulada, della Concessione Edilizia n. 2 del 12-01-1999, in particolare la concessione si riferisce ad un ampliamento di un immobile preesistente e l'immobile periziato si trova in questa porzione dell'edificio.

Sulla base della documentazione reperita, rapportata allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, verranno riportate una serie di considerazioni sullo stato urbanistico del bene. Le diverse difformità sono riportate qui di seguito:

### **Piano Terra**

- L'immobile è stato frazionato in due beni differenti;
- La sagoma dell'immobile è stata modificata nella zona dell'angolo cottura, tale modifica ha prodotto una variazione del volume edificato;
- La planimetria dell'immobile è stata ampliata, tale modifica ha prodotto una variazione del volume edificato;
- È stato realizzato uno sgabuzzino sul balcone, tale modifica ha prodotto una variazione del volume edificato;
- È stato spostato l'ingresso all'immobile, collocandolo al posto di quella che doveva essere una porta-finestra;
- È stato ampliato il balcone;
- Le finestre sono state edificate diversamente;
- È stata modificata la distribuzione interna;
- Nessuna delle stanze ha il rapporto aeroilluminante previsto dalla normativa;



- Il bagno è privo di antibagno;
- I prospetti non rispecchiano quelle che sono le prescrizioni del PPCS.

### **Piano Seminterrato**

Si premette che sono presenti delle incongruenze negli elaborati progettuali e pertanto è di difficile definizione la conformità urbanistica in tutti i suoi aspetti. Dal punto di vista progettuale non è chiaro dov'è collocato l'ingresso, questa è dichiarata come cantina completamente interrata e per tanto non calcolata nella volumetria, di fatto è un seminterrato e a parere dello scrivente il volume andrebbe calcolato secondo quanto previsto dall'art. 55 del R.E. comunale che prevede che l'altezza sia calcolata come previsto dal "il Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. numero 2266/U del 20.12.83 ed in base ai criteri illustrati nella circolare numero 2/A, 20 marzo 1978 emanata dallo stesso Assessorato".

- La sagoma dell'immobile risulta leggermente differente;
- Le aperture sui prospetti risultano differenti;
- L'altezza interna non è di 2,40 m ma 2,30 m. Tale modifica ha prodotto una variazione del volume edificato;
- Allo stato attuale il piano risulta un seminterrato aperto su tre fronti e non un interrato, tale modifica ha prodotto una variazione del volume edificato;
- Al locale seminterrato si accede attraverso una rampa non presente in progetto.

Le variazioni riscontrate rispetto al progetto approvato hanno comportato: la variazione del volume; la variazione della sagoma; la variazione della superficie coperta; la variazione dei prospetti; la variazione della distribuzione interna.

Dall'accesso agli atti eseguito non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/03, pertanto, l'immobile è da ritenersi, in parte, costituito da manufatti di natura abusiva.

Inoltre, si precisa che l'intero immobile appare non rispettare quelle che sono le prescrizioni della Concessione Edilizia.





**Sanabilità degli abusi****piano terra**

per le circostanze descritte che riguardano la variazione volumetrica si rientra nell'ambito delle tolleranze edilizie, ad eccezione dello sgabuzzino realizzato nel balcone, per tanto occorre che questo venga demolito. Per quanto concerne la diversa distribuzione interna occorre realizzare un antibagno ed occorre modificare le superfici finestrate (o gli ambienti interni) in modo che si abbia il corretto il rapporto aeroilluminante. Si precisa che le aperture perimetrali site nelle camere e nell'angolo cottura devono necessariamente avere le caratteristiche delle Luci, così come previsto dall'art. 901 del C.C.

**Piano seminterrato**

per le circostanze descritte che riguardano la variazione volumetrica si è riscontrato che non si rientra nell'ambito delle tolleranze edilizie, ed essendo l'immobile all'interno del nucleo del centro storico non è possibile sanare le volumetrie realizzate. Congiuntamente a questa circostanza, situandosi questo al piano seminterrato dell'edificio non è possibile procedere alla sua demolizione o ripristino alle condizioni di progetto, per cui occorre rimuovere le tamponature verticali e trasformare l'immobile in un piano aperto.

È possibile procedere alla sanatoria dell'edificato attraverso un accertamento di conformità con opere (come detto allo stato attuale l'immobile al piano terra non può avere una destinazione residenziale), si precisa però che l'immobile pignorato fa parte di un più ampio edificio per cui la Concessione in Accertamento di Conformità deve riguardare tutto l'edificato e non solo quello oggetto del pignoramento, per tale ragione lo scrivente non si può esprimere con certezza sulla effettiva aderenza a quanto indicato.

È plausibile prevedere un importo di circa 1.500,00 € per la parcella professionale del tecnico ed un importo di circa 10.500,00 € per le opere da realizzarsi, queste sono indicate come previsioni di spesa in quanto dipendono anche da scelte progettuali che al momento non è possibile prevedere.

**Importo totale:**

- via San Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -  
- P. Iva 03182280929 -

24/31



**1.500,00+10.500,00 = 12.000,00 €**

- 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;

Come descritto il bene al piano terra ed il bene al piano seminterrato hanno due ingressi distinti, per cui, in via teorica potrebbero essere vendibili separatamente ma non se ne ravvede la convenienza. Attualmente sono accatastati con un unico subalterno.

- 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;

L'immobile è pignorato per intero.

- 9) Accerti se l'immobile 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);*

Attualmente l'immobile risulta occupato da [REDACTED].

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

Non si ricade nel caso indicato

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

L'immobile non è sottoposto ai detti vincoli.

- 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;**

Non risultano gravare sull'immobile pignorato usi civici.

- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del 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;**



Si provvederà a determinare per l'immobile in questione il valore di mercato, cioè quel valore che "corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato" (Codice delle Valutazioni immobiliari).

L'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare rientra tra i fabbricati denominati civili, quali quelli adibiti ad abitazione, a negozio, ad ufficio o a ricettivo, i quali sono soggetti generalmente ad un attivo mercato locatizio che costituisce di norma la base per la determinazione del loro più probabile valore di mercato. Uno dei parametri tecnici molto impiegato attualmente nella stima dei fabbricati civili è fornito dai metri quadrati di superficie occupata. Località per località, infatti, esistono sul mercato i valori unitari medi per metro quadrato di superficie occupata distintamente per ciascuna categoria di fabbricati civili. In definitiva, è fondamentale oculatamente studiare e conoscere lo scopo e la realtà di quel particolare caso di stima.

Per cui in termini generali si avrà:

#### **Valore reale = Valore normale + Aggiunte - Detrazioni Valutazione Finale**

Per la stima in questione si ricorrerà al metodo sintetico per comparazione diretta, il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, tramite il confronto con altri immobili, sulla base di parametri sufficientemente qualificativi, che tengano conto delle caratteristiche che solitamente influenzano il valore di mercato, in base alle consuetudini vigenti nell'area urbana in cui sorge l'immobile. I principali e ricorrenti elementi per effettuare la valutazione di un immobile sono: l'ubicazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, la vetustà, il livello di piano, l'esposizione, l'orientamento, la luminosità, la fruibilità degli spazi interni, la dotazione di servizi e la presenza di accessori e pertinenze.

Sulla base di ciò si sono considerati 4 coefficienti che ricomprendono tali elementi sopra citati. Le caratteristiche di cui si terrà conto, tra quelle che comunemente incidono nella determinazione del più probabile valore venale, riguardano:

- “caratteristiche di localizzazione” riguardanti: l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro; il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; la presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali; livello di qualificazione dell'ambiente esterno;
- “caratteristiche di posizione” riferite alla specifica unità immobiliare e che riguardano: l'esposizione prevalente; l'eventuale panoramicità, la luminosità; la prospicienza; l'altezza dal piano stradale;
- “caratteristiche tipologiche” riguardanti: età dell'edificio; caratteristiche architettoniche; tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e distributive degli ambienti; caratteristiche e condizioni degli impianti;
- “caratteristiche di tipo produttivo” riguardanti le condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova: presenza di servitù, occupazione dell'immobile o eventuali vincoli locativi, regolarità edilizia.

La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un mercato omogeneo, cioè, riferito ad un ambito territoriale all'interno del quale il valore immobiliare si forma con caratteristiche comuni e sufficientemente definite.

Dall'analisi del mercato in relazione al bene da stimare e tenendo conto dei valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si determina il più probabile valore di mercato a metro quadro per l'immobile oggetto di stima. Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale si determina il valore complessivo dell'immobile pignorato.

Pertanto, tenendo conto delle particolarità precedentemente evidenziate e relative al fabbricato in oggetto, alla luce della peculiarità intrinseca del Comune di Teulada, il fabbricato in esame può essere collocato in una fascia di mercato bassa.

Innanzitutto, si è proceduto con la verifica dei valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate; sono state estratte le seguenti tabelle.





## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: TEULADA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	3,2	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	2,2	3,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Dalla verifica nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta che il valore degli immobili di tipo civile, nella zona interessata dalla presente valutazione, riferita al 2° Semestre 2024, ultimo periodo di riferimento presente, oscilla tra:

- 600,00 e 850,00 €/mq per gli immobili residenziali di tipo economico;

Inoltre, si è proceduto con l'acquisire il prezzo medio (€/m<sup>2</sup>) della superficie lorda commerciale di immobili simili a quelli oggetto della presente stima praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita. Le indagini di mercato effettuate presso i tecnici ed operatori immobiliari operanti nella località in esame hanno permesso di identificare il prezzo di mercato di immobili aventi caratteristiche di posizione simili.

Per quanto su descritto sono stati individuati i diversi valori di mercato, in particolare:

- edifici residenziali di tipo economico: 800,00 €/mq;

- via San Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -  
- P. Iva 03182280929 -

29/31





Occorre fare una ulteriore considerazione che riguarda l'agibilità, questa non è stata trovata nell'accesso atti eseguito e ciò rende meno appetibile l'immobile sul mercato, e le diverse problematiche evidenziate in perizia, per cui si è definito un coefficiente di riduzione del valore del bene di 0,9.

Di seguito viene riportata la stima dell'immobili oggetto della CTU, la superficie equivalente è stata calcolata come descritto nella risposta al quesito n. 3

La superficie commerciale dell'Immobile è 126,21 m<sup>2</sup>.

Valore: 800,00 €/mq

■ Valutazione complessiva

$$\text{mq } 126,21 * 800,00 \text{ €/mq} * 0,9 = \text{€ } 90.871,20$$

A questo valore si devono sottrarre:

- i costi necessari precedentemente descritti che ammontano a: 12.000,00 €

**IMPORTO A BASE D'ASTA**

A seguito di tutte le detrazioni appena esposte, si ottiene un valore da porre a base d'asta di € 78.871,20

**arrotondabile a € 80.000,00**

**NOTE CONCLUSIVE**

Con la presente relazione, che si compone di n 31 pagine dattiloscritte e n 7 allegati, tra cui l'allegato fotografico, il CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

**Allegati:**

1. Verbali di sopralluogo;
2. Stato civile;
3. Rilievo del sottoscritto C.T.U.;
4. Visura e planimetrie catastali;
5. Concessione Edilizia n 2 del 12-01-1992;
6. Documentazione fotografica;
7. Checklist.

