

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Dott. Ing. Valentina Angius

Ruolo Esecutivo n. 186/2021

CREDITORE PIGNORANTE

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Viale Altiero Spinelli n.30, Roma

DEBITORE

XXX XXX

Via Is Ammostus 71, Quartu Sant'Elena (Ca)



Il Giudice: **Dott.ssa Paola Maria Grazia Mameli**

Il consulente tecnico d'ufficio

Ing. Valentina Angius



Cagliari, 10/06/2022



1 di 18

Piazza Italia 35, Cagliari

Tel. 3402446274 e-mail: vangius@archica.it

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



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Valentina Angius, nata a Cagliari il 25/07/1978, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari al n. 5300, iscritta nell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, è stata nominata C.T.U. nel procedimento a frontespizio. Il giorno 30/08/2021 ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in modalità telematica avendo ricevuto con provvedimento in data 24/08/2021 dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Paola Maria Grazia Mamei, il seguente incarico:

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 vent'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'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse



coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

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

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



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

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

8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento alleggando 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;

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 comprese);

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 procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati 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.



Oggetto dell'incarico è la stima del valore economico dell'immobile sito in Via Is Ammostus 71 nel Comune di Quartu Sant'Elena (Ca) e precisamente:

- abitazione sita al Piano Terra e sottotetto e terrazza al piano primo, in Via Is Ammostus 71 a Quartu Sant'Elena, censito al N.C.E.U. al Foglio 14, Part. 1048, Sub. 3 con cortile circostante.

OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione del mandato conferitogli per la procedura esecutiva in oggetto, il C.T.U. Dott. Ing. Valentina Angius, svolgeva le seguenti operazioni:

- In data 22 Aprile 2022 la sottoscritta effettuava il sopralluogo presso l'immobile sito in Via Is Ammostus 71 nel Comune di Quartu Sant'Elena (CA) (*Allegato 2: Verbale di sopralluogo*), dopo aver convocato l'esecutato per mezzo di comunicazione formale inviata presso l'immobile oggetto del pignoramento;
- in data 8 settembre 2021 effettuava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena (CA) richiesta di accesso agli atti relativi agli immobili oggetto della presente stima;
- In data 25 marzo 2022 la sottoscritta riceveva tramite mail dal Comune di Quartu Sant'Elena le copie digitali degli elaborati tecnici;
- in data 3 Settembre 2021 la sottoscritta acquisiva visura storica, visura semplice e copia delle planimetrie catastali degli immobili (*Allegato 3: Visura e planimetrie catastali*);
- in data 12 Aprile 2022 contattava tramite mail PEC l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Territoriale di Cagliari 2, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi agli immobili registrati a nome del Sig. XXX;
- svolgeva attività di ricerca fra gli operatori immobiliari presenti sul territorio del Comune di Assemini (CA), mediante interrogazione del Servizio Telematico sulle quotazioni immobiliari fornito dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e mediante pubblicazioni relative alle compravendite effettuate per quanto riguarda



beni simili.

QUESITO N. 1

La sottoscritta ha provveduto a inviare al sig. XXX XXX l'informativa per il debitore in data 2 settembre 2021 tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

QUESITO N. 2

Nel fascicolo dell'esecuzione è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento a nome del Dott. Alessio Sanna, relativo ai beni oggetto del pignoramento.

La sottoscritta ha quindi acquisito:

- Ispezione per iscrizioni e trascrizioni presso il portale dell'Agenzia del Territorio con sede a Cagliari, Ufficio Provinciale di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate nei vent'anni precedenti la data di pignoramento degli immobili ed aggiornate al giorno antecedente la data del rilascio, ovvero al 07/06/2022:

- Trascrizione del 15/04/2008, Reg. Gen. 13694, Reg. Part. 9365

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione a rogito del Dott. Carlo Mario de Magistris in data 14/05/2008, Rep. N. 124265/26709, immobile per 14/15.

Immobili:

- abitazione sita al Piano Terra in Via Is Ammostus n. 71 a Quartu Sant'Elena (Ca), censito al N.C.E.U. al Foglio 14, Part. 1048.

A Favore: XXX XXX, nato a XXX, XXX Lucia nata a Cagliari il 12/12/1964, XXX
XXX

Contro: XXX X

- Trascrizione del 15/05/2008, Reg. Gen. 17472, Reg. Part. 12010

Atto tra vivi - compravendita a rogito del Dott. Carlo Mario de Magistris in data 14/05/2008, Rep. N. 124265/26709, immobile per 14/15.

Immobili:



- abitazione sita al Piano Terra in Via Is Ammostus n. 71 a Quartu Sant'Elena (Ca), censito al N.C.E.U. al Foglio 14, Part. 1048.

A Favore: XXX XXX, X

Contro: XXX X



- Iscrizione del 15/05/2008, Reg. Gen. 17473, Reg. Part. 3274

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 130.000,00, garantito da euro 260.000,00 e immobile sito in Via Is Ammostus 71 a Quartu Sant'Elena (Ca), pubblico ufficiale Dott. Carlo Mario de Magistris, Rep. N. 124266/26710.

A Favore: Banca Nazionale del Lavoro SpA, sede a Roma

Contro: XXX XXX, X



- Trascrizione del 21/05/2021, Reg. Gen. 15915, Reg. Part. 11914

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili: atto di pignoramento del 10/05/2021, rep. N. 1668/2021.

Immobili:

- abitazione sita al Piano Terra in Via Is Ammostus n. 71 a Quartu Sant'Elena (Ca), censito al N.C.E.U. al Foglio 14, Part. 1048.

A Favore: Banca Nazionale del Lavoro SpA, sede a Roma

Contro: XXX XXX, X



- le planimetrie catastali e le visure catastali dei beni pignorati, (*Allegato 3: Visura e planimetrie catastali*);
- il progetto edilizio del Marzo 1986 (approvato) con concessione in sanatoria del 26/06/1989, licenza di abitabilità del 13/04/1992 e il progetto edilizio del 1995 (approvato) con concessione in sanatoria del 14/03/2003 (*Allegato 4: Elaborati del Progetto edilizio, Concessioni in sanatoria e agibilità*);
- copia del certificato di stato civile dell'esecutato da cui l'esecutato risulta in stato libero per divorzio da XX (*Allegato 6: Certificato di stato civile dell'esecutato*);
- l'atto di compravendita a rogito del Dott. Carlo Mario de Magistris in data 14/15/2008, presso lo studio notarile (*Allegato 7: Atto di compravendita*);



Piazza Italia 35, Cagliari
Tel. 3402446274 e-mail: vangius@archica.it



QUESITO N. 3

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Quartu Sant'Elena (CA) in Via Is Ammostus n. 71 al Piano Terra e al Piano Primo, precisamente:

- abitazione sita al Piano Terra e sottotetto con terrazza sita al Piano Primo, in Via Is Ammostus 71 a Quartu Sant'Elena, censito al N.C.E.U. al Foglio 14, Part. 1048, Sub. 3.

Il fabbricato si presenta non ultimato nelle finiture ed in condizioni deteriorate.

L'edificio è stato realizzato nel 1980 senza autorizzazione edilizia e poi sanato con pratica di condono nel giugno 1989; successivamente è stato realizzato un ampliamento, anch'esso senza concessione edilizia, e anch'esso sanato successivamente con pratica di condono nel marzo 2003. Il piano primo si presenta completamente difforme rispetto al progetto edilizio: è stato realizzato un appartamento al piano primo privo di licenza edilizia.

- **Locale abitazione sito al Piano Terra in Via Is Ammostus 71 a Quartu Sant'Elena (Ca)**, censito al N.C.E.U. al Foglio 14, Part. 1048, Sub. 3.

In fase di sopralluogo si è verificato che l'accesso all'edificio, a cui l'immobile appartiene, avviene da una strada secondaria che si innesta nella Via Is Ammostus: al lotto del fabbricato si accede attraverso cancello carrabile in metallo. Tramite il cancello carrabile si accede ad ampio cortile che circonda l'immobile, in parte pavimentato in pietra, in parte in cemento ed il resto lasciato a giardino. Un vialetto pavimentato in pietra circondato da aiuole alberate porta al loggiato di ingresso.

Tramite porta d'ingresso in legno e vetro si accede all'unità immobiliare destinata ad uso civile abitazione che è costituita da un ingresso-soggiorno, una cucina, un bagno, un corridoio che porta ad un ripostiglio e tre camere da letto.

Il soffitto nella zona soggiorno e cucina non è piano e presenta nel punto più alto

un'altezza di 3,00 m e nel punto più basso 2,60 m.

L'immobile presenta affacci libero su tutti i lati.

La superficie utile (calpestabile) al netto delle murature è così suddivisa fra gli ambienti:

Piano Terra:	
Ingresso-soggiorno	mq 35,80
Cucina/angolo cottura	mq 7,00
Servizio igienico	mq 3,90
Ripostiglio	mq 6,00
Corridoio	mq 23,14
Camera da letto	mq 16,24
Camera da letto	mq 16,24
Camera da letto	mq 18,00
Totale superficie utile	mq 126,32
Loggiato	mq 26,58
Giardino	mq 788,00
Totale superficie esterna (balconi)	mq 26,58

Alla luce del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che le murature dell'unità immobiliare e le finiture risultano essere non in buone condizioni.

La pavimentazione dell'abitazione non è uniforme e il primo fabbricato con il successivo ampliamento presentano diversi rivestimenti a pavimento: il primo mattonelle in ceramica 20x30 cm e il secondo mattonelle in gres porcellanato 40x40 cm. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e maniglie in ottone dorato, tutti in buono stato e dotati di persiane esterne.

Le porte interne di accesso alle stanze sono in legno con maniglie in ottone dorato lucido.



Le finiture delle superfici, sia verticali che orizzontali sono realizzate con intonaco civile liscio e tinteggiate, tranne le pareti del bagno e della cucina realizzate in piastrelle di ceramica.

Si notano evidenti infiltrazioni di umidità provenienti dalla copertura presenti in molte stanze in cui sono visibili i distacchi di intonaco e le macchie.

L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante del tipo sottotraccia.

L'impianto di illuminazione è presente tramite elementi a sospensione dal soffitto.

L'impianto idrico risulta funzionante e l'acqua calda sanitaria è affidata ad uno scaldabagno presente in bagno.

Sono presenti l'impianto TV e telefonico.

Dall'ingresso si accede al soggiorno: l'ambiente è illuminato sia in maniera naturale (tramite una finestra) che artificiale. Il soggiorno è stato ampliato rispetto al progetto approvato ed è stata annessa una camera. Dal soggiorno si accede all'angolo cottura illuminato ed areato da una finestra a vasistas.

Il bagno presenta una finestra a vasistas; i sanitari all'interno del bagno sono in discrete condizioni.

Le camere da letto sono dotate ciascuna di ampia finestra.

- Locale abitazione sito al Piano Primo in Via Is Ammostus 71 a Quartu Sant'Elena (Ca), censito al N.C.E.U. al Foglio 14, Part. 1048, Sub. 3.

All'abitazione posta al piano primo si accede dal cortile tramite scala esterna in cemento alquanto deteriorata e con elementi di legno precari utilizzati come parapetto.

Tramite una veranda esterna si accede all'abitazione che risulta essere in ottime condizioni, comprendente: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale e bagno.

La copertura si presenta in legno a due falde con altezza al colmo di 3,70 m e nel punto più basso 2,70m.



Piano Primo:	
Soggiorno/angolo cottura	mq 37,40
Camera da letto singola	mq 13,70
Camera da letto matrimoniale	mq 20,00
Totale superficie utile	mq 71,10



Alla luce del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che le murature dell'unità immobiliare e le finiture interne risultano essere in ottime condizioni.

L'abitazione situata al piano primo risulta irregolare in quanto realizzata priva di formale titolo edilizio. Il fabbricato che comprende le due abitazioni è stato realizzato in tre fasi: le prime due sanate successivamente all'abuso, l'ultima, la realizzazione del piano primo, attualmente abusiva.

Solo al catasto la planimetria del piano primo è conforme allo stato di fatto, ma non vi è alcuna licenza edilizia che ne attesti la liceità.

Si accede all'abitazione tramite porta blindata.

L'abitazione presenta una copertura in legno a due falde.

La pavimentazione è realizzata in mattonelle in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in pvc con zanzariere e persiane, in ottimo stato.

Le porte interne di accesso alle stanze sono in legno con maniglie in ottone dorato lucido.

Le finiture delle superfici, sia verticali che orizzontali sono realizzate con intonaco civile liscio e tinteggiate, tranne le pareti del bagno e della cucina realizzate in piastrelle di ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante del tipo sottotraccia.

L'impianto di illuminazione è presente tramite elementi a sospensione dal soffitto.

L'impianto idrico risulta funzionante e l'acqua calda sanitaria è affidata ad uno



scaldabagno presente in bagno.

Sono presenti l'impianto TV e telefonico.

È presente l'impianto di climatizzazione con split nel soggiorno e nelle camere da letto.

Dall'ingresso si accede al soggiorno/angolo cottura: l'ambiente è illuminato sia in maniera naturale (tramite due finestre) che artificiale.

Il bagno presenta placcaggio di piastrelle fino a circa 1 m di altezza; i sanitari all'interno del bagno sono in ottime condizioni.

Le camere da letto sono dotate ciascuna di ampia finestra.

QUESITO N. 4

Dagli accertamenti e dal sopralluogo effettuati è emerso che l'immobile corrisponde a quanto descritto nel verbale di pignoramento.

QUESITO N. 5

Gli immobili oggetto della perizia risultano accatastati in data 07/09/2009.

L'immobile presente al piano terra risulta regolare in quanto sono presenti due concessioni in sanatoria per i fabbricati realizzati senza titolo edilizio.

L'immobile presente al piano primo, con planimetria catastale che rispecchia lo stato di fatto, risulta invece essere irregolare in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio.

QUESITO N. 6

Il fabbricato, al quale appartiene l'immobile oggetto del pignoramento, ricade nel Comune di Quartu Sant'Elena (Ca) in zona E3c.N / Zone "E" agricole - Sottozona E3c.N del vigente Piano Urbanistico Comunale: "Zona E3c.N - La campagna abitata ed i nuclei di concentrazione insediativa."

La sottoscritta C.T.U. ha acquisito la documentazione progettuale relativa all'unità oggetto del pignoramento, presso l'Ufficio tecnico del Comune di



Quartu Sant'Elena, che consiste in copia della Concessione in Sanatoria del 26/06/1989, copia della licenza di abitabilità del 13/04/1992, copia della concessione in sanatoria del 14/03/2003 e copia dei relativi elaborati progettuali (timbrati e firmati dall'Ufficio Tecnico).

L'immobile al piano terra risulta conforme agli elaborati approvati con concessione edilizia in sanatoria, ma la costruzione al piano primo risulta essere irregolare. Infatti nella concessione in sanatoria era previsto un "piano sottotetto mansarda" non abitabile di altezza 1,40 m.

In riferimento alla sottozona E3c.n l'indice di fabbricabilità è di 0.25 mc/mq, ed essendo il lotto di 1068 mq, non vi è volumetria residua in quanto:

$0.25 \text{ mc/mq} \times 1068 \text{ mq} = 267 \text{ mc}$.

Attualmente la volumetria sviluppata è di 397,95 mc.

In considerazione di quanto sopra esposto si deduce che la costruzione realizzata al piano primo debba essere demolita.

(Allegato 4: Elaborati del Progetto edilizio, Concessioni edilizia in sanatoria e Agibilità).

ASTE GIUDIZIARIE.it QUESITO N. 7

A seguito della demolizione dell'immobile al primo piano per il ripristino dello stato regolare dei luoghi, rimane l'immobile sito al piano terra vendibile in un unico lotto.

QUESITO N. 8

Quesito non applicabile.

QUESITO N. 9

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 22/04/2022, la sottoscritta ha potuto constatare che l'immobile sito al piano terra risultava occupato XX XXX XXX mentre l'immobile sito al piano primo risultava

ASTE GIUDIZIARIE.it



occupato dal Sig. XXX XXX.

È stata richiesta copia, presso lo studio Notarile Carlo Mario de Magistris di Cagliari, dell'atto di compravendita stipulato tra XXX XXX e Margherita Cosentino, Daniele XXX, Isabella XXX, Raffaella XXX e Lucia XXX, che ne attesta quindi la proprietà. L'atto ha data 14/05/2008, antecedente alla data di Trascrizione del pignoramento, ovvero 21/05/2021 (*Allegato 7: Atto di compravendita*).

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari, Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Territoriale di Cagliari 2, si è verificato che non esistono contratti di locazione attivi, registrati relativamente al bene pignorato. (*Allegato 5: Certificazione Agenzia delle Entrate*)

QUESITO N. 10

Quesito non applicabile.

QUESITO N. 11

Dalla documentazione acquisita e dalle ricerche effettuate, è stato verificato che sugli immobili non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N. 12

Dalla documentazione acquisita e dalle ricerche effettuate, è stato verificato che l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

QUESITO N. 13

Si procede col determinare il valore del solo immobile al piano terra, dal cui importo si decurteranno gli oneri di demolizione della costruzione realizzata al



piano primo (*Allegato 8: Computo metrico estimativo demolizioni*).

Per determinare il valore commerciale dell'immobile al piano terra oggetto della perizia si adatterà il criterio di stima sintetico-comparativa. La stima verrà definita facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato sul sito dell'Agenzia del Territorio e a pubblicazioni relative alle compravendite effettuate per quanto riguarda beni simili. Si sono inoltre applicati i coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, valutando in tal modo situazioni contingenti riguardanti sia l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, sia lo stabile del quale quest'ultimo fa parte.

Immobile piano terra:

I coefficienti applicati sono:

- Coefficienti delle pertinenze (0,18)
- Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (0,65)
- Coefficienti di livello di piano (0,97)
- Coefficienti correttivi (0,95, 0,90)

Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a **362,84 mq** (*comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali e della superficie delle pertinenze esterne computate con i relativi coefficienti*).

Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate è stimato pari a 1.100,00 €/mq che, moltiplicato per il prodotto dei coefficienti correttivi (*coeff. di età, qualità e stato, coeff. livello di piano, coeff. correttivi*) si ottiene il valore corretto per unità di superficie lorda pari a **693,55 €/mq**:

$$1.100,00 \text{ €/mq} \times 0,65 \times 0,97 \times 0,95 \times 0,90 = 592,98 \text{ €/mq}$$

Quindi il valore complessivo dell'immobile sarà

$$592,98 \text{ €/mq} \times 362,84 \text{ mq} = \mathbf{215.158,77 \text{ €}}$$



Da questo importo deve essere decurtato il costo per la regolarizzazione del piano primo con demolizione e successivo accatastamento.

Oneri di demolizione e ripristino della situazione conforme al progetto approvato con sanatoria edilizia: 12.940,60 €. (Allegato 8: Computo metrico estimativo demolizioni)

QUESITO N. 14

Quesito non applicabile.

CONCLUSIONI

Si riporta quindi di seguito un prospetto di riepilogo della stima economica:

DESCRIZIONE	Mq (sup. commerciale)	€/mq	€
Immobile sito in Via Is Ammostus 71 a Quartu Sant'Elena (Ca), censito al N.C.E.U. al Foglio 14, Part. 1048, Sub. 3.	326,84	592,98	215.158,77
Totale			215.158,77
<i>A dedurre:</i>			
Spese per demolizione delle opere abusive			12.940,60
Successivo accatastamento			300,00

QUADRO ECONOMICO	€
<u>TOTALE VALORE DELL'IMMOBILE</u>	<u>201.918,17</u>

Sulla base degli accertamenti e delle valutazioni effettuate, poste le suddette conclusioni, il CTU ritiene di aver compiuto con rigore e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.

La presente perizia è composta di 18 (diciotto) pagine e n. 8 allegati.

Cagliari, 10/06/2022

Il C.T.U.

Ing. Valentina Angius

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Verbale di sopralluogo
3. Visura e planimetrie catastali
4. Elaborati del Progetto Edilizio, Concessioni edilizie in sanatoria e Agibilità
5. Certificazione Agenzia Entrate
6. Certificato di Stato civile
7. Atto di compravendita
8. Computo metrico estimativo demolizioni

