

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 192/2023 del R.Es. promossa da:

contro:

PERIZIA DI STIMA

IL PERITO STIMATORE
Paolo Sardus geom. Fontana



Tribunale Ordinario di Cagliari

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO

esecuzione immobiliare iscritta al R.G.E. n. 192/2023

promossa da [REDACTED]

contro
[REDACTED]

G.E.

dott.ssa Silvia Cocco

PERITO STIMATORE

geom. Paolo Sardus Fontana

UDIENZA

18/02/2025

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo	Decreto ingiuntivo		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	83.568,50
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	27870	21013	di data 10.08.2023
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		11.07.2023
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		12.08.2023
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		11.07.2023
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata	precetto		si
	atto di pignoramento		si
	nota di trascrizione		si
#VALORE!	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	28.08.2023
#VALORE!			
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		28.08.2023
Scadenza in festivo?	Ottenuta proroga del termine?		no
	Numero immobili pignorati		1
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	QUARTU SANT'ELENA (CA) - Catasto Fabbricati: Foglio 9, Particella 2935, Subalterno 126		
#VALORE!			
Nome	(si/no)		
Notifica ex art. 498 c.p.c.			
Nome	(si/no)		
Notifica ex. art.599 c.p.c.			
Nome			
Annotazione altri pignoramenti			

PERIZIA DI STIMA

La presente perizia estimativa, si compone dei seguenti paragrafi:

1_ Premessa

2_ Indicazione dei beni oggetto di pignoramento

3_ Operazioni peritali

4_ Risposte ai quesiti

5_ Conclusione

1_ PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione dott.ssa Silvia Cocco, con incarico conferitogli il 14/09/2023, il sottoscritto Paolo Sardus Fontana, nato ad Iglesias il 31 gennaio 1965, geometra libero professionista con studio in Selargius, Loc. Su Planu, Via Ariosto n. 3, regolarmente iscritto al Collegio provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Cagliari col n. 2234 e con il n. 263 nell'Elenco Nazionale dei Consulenti Tecnici tenuto in modalità digitale e gestito dal Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato Perito Stimatore nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito in data 20/09/2023, accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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



che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

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

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

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

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

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento

evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 5) proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il

deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di

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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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;

- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2_ INDICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Identificazione debitore: [REDACTED]
Riferimento bene: MAGAZZINO
Proprietà Frazione: 100 su 100

- MAGAZZINO
Indirizzo: VIA IRLANDA, QUARTU SANT'ELENA
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (C2) Magazzini e locali di deposito
Dati Catastali:
Foglio: 9 Particella: 2935
Sub Part: Sub Alt: 126 Sub Alt2: Graffato



Sovrapposizione mappa catastale su foto satellitare Google estratta dal sito web Stimatrix forMaps

3_ OPERAZIONI PERITALI

A seguito dei necessari preliminari accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (allegato n. 01) ed in seguito alle richieste di accesso agli atti trasmesse all'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu S.Elena, senza però ottenere la documentazione richiesta, le operazioni peritali sono comunque iniziate, presso i beni oggetto di esecuzione, in data 17/12/2024 alle ore 10.00, previa comunicazione al custode nominato dal Tribunale di Cagliari.

Nella suddetta giornata, alla presenza di un funzionario dell'IVG e di un collaboratore, lo scrivente Perito procedeva all'esame dello stato dei luoghi per verificare le caratteristiche e la consistenza dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

4_ RISPOSTE AI QUESITI

4.1 _ provveda – prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio

Lo scrivente perito ha trasmesso l'informativa per il debitore a mezzo Raccomandata con avviso di ricevimento in data 04/11/2023. Tale missiva non è stata ritirata dall'esecutato ed è stata riconsegnata allo scrivente per compiuta giacenza.

4.2 _ **a) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;** **c) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti; **e) verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, C. 2, C.P.C.

Prima di ogni altra attività è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., attraverso l'analisi del certificato notarile accluso in atti di causa, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino alla data del 10.08.2023. Con riferimento a detto certificato, si riporta, nella sottostante tabella, l'elenco delle trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:

Periodo/Immobile	Proprietà	Atti			
Periodo	A favore: [REDACTED] sede Quartu S.E., (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/1	Fusione di società per incorporazione			
Dal 10/12/1992 al 20/11/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bassi E.Q.	10/12/1992	60321	
Immobile	Contro: [REDACTED] sede Cagliari, (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/1	Trascrizione			
Catasto Fabbricati		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Foglio 9 Part. 754 Sub. 126		Cagliari	08/01/1993	438	368
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	A favore: [REDACTED] sede Quartu S.E., (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/1	Compravendita			
Dal 20/11/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bassi E.Q.	20/11/2007	94182	38068
Immobile		Trascrizione			
Catasto Fabbricati		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Foglio 9 Part. 754 Sub. 126		Cagliari	27/11/2007	46925	30869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

In relazione a quanto sopra si evidenzia che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame del certificato notarile in atti di causa sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca della riscossione** per l'importo totale di euro 105.760,18 e importo capitale di euro 52.880,09
Iscritta a Cagliari in data 27/11/2007, Reg. Gen. n. 46926 – Reg. Part. n. 9090
A favore di: [REDACTED] sede di Firenze (FI), codice fiscale [REDACTED], piena proprietà 1/1
Contro: [REDACTED], sede Quartu S.E. (CA), codice fiscale [REDACTED], piena proprietà 1/1
Immobile sito in Quartu S.E. (CA), Via Irlanda, in C.F. al Foglio 9, Mappale 2935, Sub. 126, Cat. C/2, mq 70, magazzino e locali di deposito
- **Ipoteca volontaria** per la complessiva somma di euro 136.000,00, derivante da concessione a garanzia di finanziamento di euro 68.000,00
Iscritta a Cagliari in data 27/11/2007, Reg. Gen. n. 46926 – Reg. Part. n. 9090
A favore di: [REDACTED] sede di Cagliari (CA), codice fiscale [REDACTED], piena proprietà 1/1
Contro: [REDACTED], sede Quartu S.E. (CA), codice fiscale [REDACTED], piena proprietà 1/1
Immobile sito in Quartu S.E. (CA), Via Irlanda, in C.F. al Foglio 9, Mappale 754, Sub. 126, Cat. C/2, mq 76, magazzino e locali di deposito

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 10/08/2023, Reg. Gen. n. 27870 – Reg. Part. n. 21013
A favore di: [REDACTED] – Conegliano (TV) - [REDACTED], piena proprietà 1/1
Contro: [REDACTED], sede Quartu S.E. (CA), codice fiscale [REDACTED], piena proprietà 1/1
Immobile sito in Quartu S.E. (CA), Via Irlanda n. 16, in C.F. al Foglio 9, Mappale 2935, Sub. 126, Cat. C/2, mq 70, piano primo sotterraneo

MAPPE CENSUARIE

Si allegano l'estratto della mappa censuaria e l'elaborato planimetrico catastale per la corretta identificazione del bene (allegato n. 02).

ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Non è stato acquisito, giacché non depositato.

CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Non acquisito giacché la debitrice è una società.

4.3 _ 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.)

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, rappresentata nell'unico elaborato grafico (allegato n. 03), ha la destinazione catastale di magazzino e/o locale di deposito. La stessa u.i.u., collocata al piano seminterrato di un complesso edilizio residenziale edificato su sette livelli fuori terra, allo stato attuale risulta trasformata in ufficio. Risulta accessibile, tramite la rampa carrabile, dalla via Irlanda al nc. 16 (allegato n. 04, attraverso l'ingresso comune costituito da un tratto di area condivisa con l'adiacente magazzino.

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che l'intero corpo di fabbrica, di tipologia *in linea*, caratterizzato dalla facciata principale prospettante la pubblica via ed il prospetto secondario rivolto verso un area a verde prospiciente la S.S. 554, risulta contraddistinto da una struttura portante in elevazione in pilastri in c.a. poggiata su una fondazione concretizzata con analogo materiale; l'immobile in verifica risulta perimetrato con murature di tamponamento in laterizio, intonacate e tinteggiate; il solaio orizzontale di copertura è in latero-cemento.

L'unità immobiliare, risulta distribuita con sala di accesso, piccolo vano utilizzato come cucinotto, bagno, locale archivio e due altri ambienti. I divisori interni sono in mattoni di laterizio intonacati e tinteggiati; le pareti concernenti il bagno, risultano parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica e con impianti elettrico da ultimare; le pavimentazioni ed i battiscopa sono in ceramica; le porte interne sono in legno. Gli impianti tecnologici,

elettrico e di riscaldamento/raffrescamento, sono nella quasi totalità da completare. In quasi tutti gli ambienti è presente un controsoffitto in cartongesso con allocati faretti per illuminazione.

Come si rileva nella allegata tavola grafica (allegato n. 03), l'unità immobiliare eseguita presenta delle difformità di sagoma rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. A tal riguardo si precisa che pur avendo richiesto formalmente a mezzo PEC la necessaria documentazione urbanistico/edilizia concernente l'unità immobiliare eseguita, così come si rileva da nota che segue

Data: 22 agosto 2024, 13:47:30
Da: paolo.sardus.fontana@geopec.it <paolo.sardus.fontana@geopec.it>
A: protocollo@pec.comune.quartusantelena.ca.it
Oggetto: Richiesta di accesso agli atti amministrativi relativi alle pratiche di Edilizia Privata
Allegato: Richiesta di accesso agli atti amministrativi relativi alle pratiche di Edilizia Privata.pdf (1.5 MB)

Spett. Comune di Quartu S. Elena
Settore: Edilizia Privata

OGGETTO: Richiesta di accesso agli atti amministrativi relativi alle pratiche di Edilizia Privata

In allegato trasmetto la richiesta relativa al procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al R.G.E. n. 192 /2023 presso il Tribunale Ordinario di Cagliari – Sezione Esecuzioni Immobiliari c/ [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Silvia Cocco

Distinti Saluti
geom. Paolo Sardus FONTANA

a tutt'oggi detta documentazione non è stata consegnata. In merito a ciò si precisa che con comunicazione PEC del 25/09/2024, l'Ing. [REDACTED], Dirigente del Settore 11 – Pianificazione Urbanistica - Pianificazione Strategica – SUAPE – Fondi U.E. - Paesaggio del Comune di Quartu S. Elena informava: "In relazione alla richiesta di accesso agli atti registrata al protocollo generale n. 72772 del 22/08/2024 per il Tribunale di Cagliari, si comunica che dalla ricerca effettuata secondo i dati forniti, e salvo eventuali e nuove indicazioni da parte vostra, agli atti del SUAPE, non è stata riscontrata documentazione".

NOTA: successivamente alla prima richiesta di accesso agli atti ne è seguita un'altra, trasmessa tramite PEC, con modulistica istituzionale, al Dirigente del Settore Edilizia Privata del Comune di Quartu S. Elena in data 27/09/2024 cui è seguito un sollecito, inoltrato tramite PEC il 19/11/2024 per l'ottenimento della documentazione richiesta. A tutt'oggi non risultano pervenute risposte in relazione alle suddette richieste.



Dall'analisi dello stato dei luoghi e dalle misurazioni effettuate in loco, si rileva che le difformità riscontrate riguardanti sia la destinazione d'uso (ufficio) sia la sagoma dell'unità immobiliare, rispetto alla planimetria catastale in atti, non sono sanabili.



CONSISTENZA ANALITICA DELL'IMMOBILE

CORPO DI FABBRICA	DESTINAZIONE	SUP. REALE		COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE EQUIVALENTE	
PIANO Seminterrato	non Residenziale	mq.	85,00	1,00	mq.	85,00



4.4 _ 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

Dalla verifica della descrizione contenuta nel pignoramento, non si evidenzia alcuna difformità.

L'immobile esecutato risulta ben definito ed individuabile.

4.5 _ 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

L'unità immobiliare pignorata risulta accatastata.

Si segnala che la planimetria catastale risulta difforme rispetto ai rilievi e misurazioni effettuati all'atto del sopralluogo.

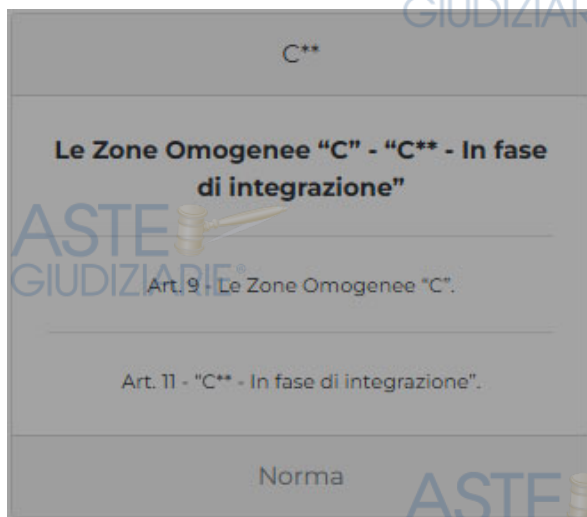
4.6 _ indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa 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

Come si rileva dall'estratto della tavola della zonizzazione del Comune di Quartu S.Elena, l'immobile esecutato ricade in Zona Omogenea "C" - "C** - In fase di integrazione.

ESTRATTO DAL PUC



Le Zone Omogenee "C" - "C** - In fase di integrazione"

Art. 9 - Le Zone Omogenee "C"

Le Zone Omogenee "C" destinate all'espansione urbana residenziale di Quartu S.Elena sono ben distinguibili in tre tipi di Sottozone:

"C* - Consolidate"

Si tratta degli ambiti coperti da Piani di Lottizzazione virtualmente definiti sia mediante gli strumenti convenzionali, sia dal punto di vista dell'edificazione e delle relative cessioni di spazi pubblici.

"C** - In fase di integrazione"

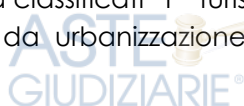
Si tratta degli ambiti già classificati "C" ai sensi del P. di F. pre-vigente, nei quali sussistono ancora porzioni interessate da P. di L. non compiutamente definiti nell'iter procedurale e/o nella realizzazione.



"C.E e C.F / Sobborghi-Giardino"



Si tratta dei nuovi ambiti classificati "di espansione" che si inseriscono nelle fasce maggiormente interessate da urbanizzazione ed edificazione della "città diffusa" costiera (in ambiti già classificati "F" turistici) e nelle fasce di Su Paris e Flumini-Separassiu, zone compromesse da urbanizzazione ed edificazione (in ambiti già classificati "E" agricoli).



I corpi di fabbrica destinati alla residenza non potranno superare la profondità massima di 13 ml. I corpi di fabbrica destinati esclusivamente ad attività non residenziali potranno avere profondità maggiori, ove necessario per lo svolgimento di particolari attività, anche in deroga a quanto diversamente disposto nelle norme di attuazione dei Piani attuativi in vigore".

Le sistemazioni a verde delle aree di cessione dovranno essere realizzate a cura dei lottizzanti nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde. Nelle more dell'approvazione del Regolamento del Verde, i lottizzanti si obbligano per sé, loro eredi e aventi causa a qualunque titolo, alla sistemazione a verde delle aree di cessione destinate a verde e servizi, nel rispetto assoluto delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed alla loro manutenzione fino alla consegna delle stesse all'Amministrazione Comunale, che avverrà solo a seguito del collaudo favorevole anche di dette opere, che sarà accertato a mezzo di apposito verbale. Solo da tale data l'Amministrazione Comunale ne assumerà la manutenzione ordinaria e straordinaria. Il progetto del verde pubblico sarà realizzato da un tecnico abilitato, a cura e spese dei lottizzanti. Esso dovrà prevedere: la messa a dimora delle piante e dei tappeti erbosi, la formazione di percorsi e spazi di sosta pedonali adeguatamente pavimentati, la realizzazione dell'impianto di illuminazione, la realizzazione di punti di allaccio alle reti di urbanizzazione (idrica, elettrica, fognaria e di illuminazione) in numero di 1 allaccio per ogni 2000 mq di superficie di cessione, il tutto secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale. Dovrà inoltre essere previsto e realizzato un impianto di irrigazione automatizzato attingendo all'acqua della falda sotterranea."

Art. 11 - "C - In fase di integrazione"**

Si tratta degli ambiti già classificati "C" ai sensi del P. di F. pre-vigente, nei quali sussistono ancora porzioni interessate da P. di L. non compiutamente definiti nell'iter procedurale e/o nella realizzazione.

Il PUC conferma le previsioni degli strumenti attuativi approvati o comunque il quadro normativo che presiede agli strumenti in adozione alla data di adozione del presente PUC. In particolare conferma i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

indice di fabbricabilità territoriale: non superiore a 1,5 mc/mq
altezza massima: 20 m , con l'eccezione del cuneo tra la Via Fiume e la SS.554 per il quale il limite è 4 piani.
distacchi dai confini: non minori di 5 m e di ½ dell'altezza dell'edificio più alto
distacchi tra edifici: non minori di 10 m e dell'altezza dell'edificio più alto
cessioni per servizi: 18 mq/100 mc complessivi.





4.7 _ **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

Il bene pignorato può essere venduto in un unico lotto.

4.8 _ 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'unità immobiliare è di proprietà esclusiva della ditta esecutata.

4.9 _ **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

L'unità immobiliare risulta libera.

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

Non sussiste tale condizione.

4.11 _ **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Per quanto è stato possibile accertare non sussistono vincoli di tali tipologie.

4.12 _ **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

Per quanto è stato possibile accertare i beni pignorati non possiedono detti gravami.

4.13 _ **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



Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene adeguata allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto a valore di mercato. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'**indagine di mercato**, mediante **indagini dirette** (incentrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nel Comune di Quartu S. Elena ed eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame) ed **indicatori di mercato** (valori individuati nella fattispecie nell'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI), utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo dei magazzini e locali di deposito nelle diverse zone a Quartu S.Elena è compreso tra 900,00 €/mq e 1.100,00 €/mq.

Sulla base delle considerazioni precedentemente esposte, si è individuata una **valutazione media** di mercato di immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pari a **€/mq. 1.000,00** ed il conseguente **valore più probabile di mercato (Vm)**:

$$Vm = \text{€/mq } 1.000,00 \times \text{mq } 85,00 = \text{€ } 85.000,00 \text{ (€ ottantacinquemila/00)}$$

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

A seguito della richiesta inviata al rag. [REDACTED] in qualità di Amministratore protempore del Condominio in cui insiste l'unità immobiliare pignorata, è stato comunicato che il debito della società esecutata nei confronti del Condominio ammonta, al 31.12.2024, a complessivi € 1.349,71.

4.15 – **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;

E' stata predisposta la check list così come richiesta.

E' stato, altresì, predisposto il foglio riassuntivo dei dati ed allegato alla pagina 3 della presente perizia.

5_ CONCLUSIONE

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto Perito Stimatore, ritenendo di aver adempiuto il mandato assegnatogli, rassegna la presente perizia di stima unitamente alla documentazione allegata e resta a disposizione per eventuali delucidazioni qualora la S.V. Ill.ma dovesse valutarne la necessità.

Selargius (CA), 07/01/2025

IL PERITO STIMATORE
Paolo Sardus geom. Fontana



ELENCO ALLEGATI

- 01) Planimetria Catastale
- 02) Estratto di mappa ed elaborato planimetrico
- 03) Elaborato grafico
- 04) Documentazione fotografica