

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 217/2024, R.Es.

Promosso da

Intesa Sanpaolo Spa, sostituita attualmente per cessione del credito dalla Soc.

Yoda SPV S.r.l. (Creditore Procedente) rappresentata e difesa da Avv. [REDACTED]

[REDACTED] con studio in Cagliari, [REDACTED] Agenzia delle Entrate -Riscossione

(Creditore intervenuto) rappresentata dalla Dott.ssa [REDACTED]

contro

[REDACTED] (Debitore Esecutato)

G.E. Dott.ssa Valentina Frongia

Relazione di
Consulenza Tecnica D'Ufficio
con allegatiL'Esperto Stimatore C.T.U.
Dott. Ing. Antonio Ibba

Cagliari, 12/04/2026

PREMESSA

Il Tribunale Ordinario di Cagliari aveva incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Antonio Ibba, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, al n. 2516, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, quale Esperto C.T.U. nell'ambito della alla Procedura esecutiva immobiliare n. 217/2024 R.Es. del Tribunale di Cagliari promossa da **"Intesa Sanpaolo Spa"**, sostituita attualmente per cessione del credito dalla **"Soc.Yoda SPV S.r.l."** (Creditore Procedente), rappresentata e difesa da Avv. [REDACTED] con studio in Cagliari, [REDACTED] **"Agenzia delle Entrate. - Riscossione"** già Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. (Creditore Intervento) rappresentata dalla Dott.ssa [REDACTED] con sede in Cagliari [REDACTED] contro [REDACTED] (debitore esecutato).

Il sottoscritto aveva accettato l'incarico, conferitogli dall'Ill.mo G.Es. Dott. Francesco De Giorgi, sostituito attualmente dalla Dott.ssa Valentina Frongia, con Decreto di Nomina in data 14/05/2025, con giuramento telematico del 22/05/2025. Tale incarico, con i relativi quesiti, poi di seguito riepilogati, riguardava il seguente immobile gravato da pignoramento:

- 1) Fabbriato unifamiliare sito in Comune di Quartu Sant'Elena, Località Su Stangioni, via Amalfi n. 24, censito al C.F. al Foglio 59, Part. 316 - Cat.A/2 - classe 3 - vani 9,5 - R.C. 637,82.**

I questi posti dal G.Es. sono così riepilogati:

- 1) Provveda, prima di tutto, ad inviare all' esecutato l' informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio.
- 2a) 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

Ing. Antonio Ibba, [REDACTED]

- Tel. [REDACTED]

e-mail [REDACTED]

1

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 06 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 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;

In ottemperanza a tale richiesta è stata redatta la seguente Consulenza Tecnica d'Ufficio, in risposta ai quesiti posti e tenendo conto degli atti del procedimento, dei rilievi effettuati e delle ricerche catastali ed urbanistiche svolte.

1) ANDAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il sottoscritto Esperto C.T.U. ha proceduto inizialmente ad un attento esame degli atti del

procedimento con particolare riferimento a:

- 1) Atto di pignoramento immobiliare del 13/09/2024, notificato in data 16/09/2024, n.rep.4950, nel quale l'immobile oggetto del pignoramento veniva testualmente così descritto:

-".... In Quartu Sant'Elena, località Su Stangioni: - unità abitativa composta al piano terra da quattro vani, disimpegno, cucina, servizio e giardino circostante in cui si trovano un forno, un ripostiglio ed un servizio; al primo piano da due vani ed un balcone; confinante con strada, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] [REDACTED] Censito- nel N.C.E.U alla partita 5322, F 59, mappale 316, località Su Stangioni, piano T-1, categoria A/2, classe 3, vani 9,5."

- 2) Relazione notarile, redatta dal Notaio Dott. Luca Dell'Aquila, in data 02/10/2024, inerente il suddetto immobile pignorato (ai sensi della Legge 3 agosto 1998 n.302) relative alle indagini storiche catastali ventennali, provenienza degli immobili ed iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli..

In seguito il sottoscritto C.T.U., tramite il collegamento telematico con gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, di Cagliari (Catasto) ha estrapolato al Catasto Terreni e Fabbricati, l'estratto di mappa catastale, la planimetria e la visura storica catastale all'attualità dell'immobile in oggetto. (vedere allegato n.2).

Prima ancora dell'inizio delle operazioni di sopralluogo peritale, lo scrivente, veniva contattato diverse volte per le vie brevi dall'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), Custode Giudiziario dell'immobile, nella persona del Funzionario addetto Sig. [REDACTED] il quale manifestava al sottoscritto le difficoltà nel contattare l'esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED] risultante, dalla ricerche anagrafiche effettuate, residente presso l'immobile pignorato in oggetto, sito in Comune di Quartu Sant'Elena, loc. Su Stangioni via Amalfi n. 24, ma purtroppo resosi irreperibile. Lo scrivente comunque procedeva in data 03/11/2025 alla richiesta di accesso agli atti urbanistici presso l'ufficio Edilizia Privata e Condono Edilizio del Comune di Quartu Sant'Elena, estrapolando tutti gli atti presenti in entrambi i

suddetti uffici (sostanzialmente costituiti da licenza edilizia originale con grafici allegati ed istanza di Condono edilizio per ampliamento con grafici allegati) in data 22/11/2025.

Tali suddette difficoltà nei contatti con il debitore esecutato Sig. [REDACTED] nel conseguente mancato accesso all'immobile pignorato, venivano finalmente risolte dallo stesso I.V.G. con la disponibilità dell'esecutato alla collaborazione, consentendo pertanto ad effettuare l'inizio delle operazioni peritali in data 27/11/2025.

Pertanto in tale data 27/11/2025 il sottoscritto, alla presenza del funzionario dell' I.V.G.

Sig. [REDACTED] e del debitore esecutato Sig. [REDACTED] effettuava l'accesso all'immobile pignorato sito in Comune di Quartu Sant'Elena, Loc. Su Stangioni,, via Amalfi n.24. Distinto al C.F. al F.59, part.316, Cat A/2, costituito da fabbricato unifamiliare su 2 livelli piano terra e piano primo, con ampia corte di pertinenza fronte mare, alla quale si accede attraverso lo stradello sterrato di via Amalfi, le cui condizioni sono comuni a tutta la viabilità interna della zona residenziale poichè inserita nel P.R.U.

“Piano di Risanamento Urbanistico Su Stangioni”, con le opere di urbanizzazione ancora da completare. A tale zona si accede dalla S.P. 17 Cagliari-Villasimius, attualmente denominata via Leonardo da Vinci, percorrendo la viabilità interna sterrata fino al raggiungimento della via Amalfi fronte mare, come suddetto.

Tale fabbricato risulta a pianta rettangolare con struttura portante in muratura e copertura mista in parte a due falde ed in parte piana con evidente canna fumaria in muratura; al piano terra all'interno attualmente vi sono: ingresso con ampio soggiorno-pranzo, cucina, una camera, bagno e disimpegno; al piano primo, al quale si accede con scala interna in legno, vi sono due camere da letto, disimpegno e ampio studio fronte mare; nell'area cortilizia di pertinenza esclusiva. insiste un fabbricato accessorio, con lavatoio e ripostiglio, a pianta rettangolare con copertura ad una falda leggermente inclinata, posto in aderenza con la recinzione in muratura confinante con altro fabbricato al piano terra; tali fabbricati presentano la muratura confinate in comune; l'area cortilizia in parte pavimentata, è dotata di alcune essenze arboree di medio ed alto fusto e presenta accesso

diretto alla spiaggia fronte mare. Nel corso del sopralluogo si è verificato lo stato dei luoghi attuale, le caratteristiche tipologiche e lo stato di conservazione delle finiture e degli impianti, le caratteristiche del terreno di pertinenza e della recinzione, eseguendo il rilievo metrico dell'immobile ed un accurato rilievo fotografico. (vedere allegato n.3 verbali operazioni peritali)

In merito ai suddetti atti urbanistici dell'immobile, estrapolati dall'Ufficio Tecnico, Sezione Edilizia Privata e Condono Edilizio, del Comune di Quartu Sant'Elena, nonché dall'Ufficio Demanio Marittimo di Cagliari è risultato quanto segue:

Comune di Quartu Sant'Elena, fabbricato sito in loc. "Su Stangioni", via Amalfi n.24, distinto al C.F. al F. 59, part. 316, cat. A/2, classe 2, cons. 9,5 vani, Rendita € 637,82.

- Licenza edilizia del 27/05/1963 prot. n.1880 per la costruzione di una villetta in regione "Su Stangioni" in agro di Quartu Sant'Elena intestata alla precedente proprietaria Sig.ra [REDACTED] con allegata tavola unica di progetto;
- Certificato di nuova costruzione n. 143 del 26/03/1966 che attesta la conclusione dei lavori del suddetto progetto in data 31/07/1965 con villino composto al piano terra da tre vani, bagno e garage: piano primo, con accesso da scala esterna, composto da sala-pranzo cucina e terrazza a livello rilasciato su richiesta della precedente proprietaria Sig.ra [REDACTED] in Guzzetti.
- Certificato di abitabilità del suddetto fabbricato in data 19/07/1966 a nome della precedente proprietaria Sig.ra [REDACTED] in Guzzetti.
- Istanza di rilascio della Concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, trasmessa in data 24/02/1986, prot.3562, pratica n.528146709 a nome della precedente proprietaria Sig.ra [REDACTED] corredata della tavola unica di progetto di ampliamento, relazione tecnica a firma del Geom Elio Manca, ricevuta pagamento intera oblazione, dichiarazione di atto notorio della proprietaria, documentazione fotografica.

- Nulla osta paesaggistico della R.A.S. Ass.to Beni Culturali del 23/05/1988, prot.n 3203, corredata da relazione tecnica e tavola grafica timbrata, avente come oggetto “Progetto a sanatoria fabbricato loc. Su Stangioni Quartu Sant’Elena a nome [REDACTED]
- Autorizzazione Demanio Marittimo n. 9, rep.atti n.394, del 09/04/1968 ai sensi del art.55 del codice della Navigazione relativa al progetto del villino sito in Quartu Sant’Elena, località “Su Stangioni”, su richiesta della precedente proprietaria Sig.ra [REDACTED] in Guzzetti..
- Autorizzazione Demanio Marittimo n. 5/88, rep.atti n.41/88 del 02/03/1988 ai sensi del art.55 del codice della Navigazione relativa al progetto a sanatoria di un forno, una doccia ed una recinzione al servizio del villino sito in Quartu Sant’Elena, località “Su Stangioni”, su richiesta della precedente proprietaria Sig.ra [REDACTED] in Guzzetti..
- Nota del Comune di Quartu Sant’Elena, Ufficio Condonò Edilizio, del 11/11/1987 prot. n.3562 relativa alla comunicazione di sospensione dei termini di rilascio della Concessione in sanatoria con domanda presentata in data 24/02/1986 prot, n.3562 reg,2/146, motivata dal fatto che il fabbricato in oggetto ricade in zona “P.R.U. Piano Risanamento Urbanistico” non ancora approvato, adottato ed attuato. (vedere allegato n.1)

Successivamente, a seguito della disamina di tutti i documenti estratti e delle risultanze del rilievo effettuato nel sopralluogo suddetto, lo scrivente si recava per chiarimenti in merito, in data 01/12/2025 presso l’Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Condonò Edilizio del Comune di Quartu Sant’Elena. Nel corso dell’incontro con il Funzionario tecnico, ing. Franco Ibba, veniva esplicitata la possibilità attuale di poter procedere comunque al rilascio della Concessione in sanatoria richiesta, nonostante ancora il P.R.U. nella quale area ricade il fabbricato in oggetto, non sia stato ancora approvato. Infatti le modalità derogate dalla art.13, comma 60 della L.R. n.17/2021 prevedono lo snellimento delle

procedure di approvazione delle pratiche di Condonio Edilizio nelle aree interessate da Piani di Risanamento Urbanistico non ancora approvati, a condizione che i Comuni adottino una Delibera specifica per la valutazione dei costi di urbanizzazione primaria e i criteri di calcolo dei costi di espropriazione delle aree soggette ad urbanizzazione secondaria, oltre d altre modalità varie; a tale scopo il Comune di Quartu Sant'Elena con Decreto del Consiglio Comunale D.C.C. n. 58 del 25/07/2024 ha elaborato tutti i criteri necessari per il calcolo dei suddetti costi e tutte la modalità complessive per richiedere l'approvazione dei Condoni Edilizi in sospeso, definite di seguito in risposta a quesito n.6.

A seguito di tale complessità accertate e dalle risultanze del rilievi effettuati nel primo sopralluogo. il sottoscritto richiedeva in data 09/12/2025 un proroga di giorni 60 per la consegna della relazione peritale, che veniva accettata dall'Ill.mo G.Es. in data 15/12/2025 con rinvio all'udienza del 31/03/2026. Successivamente il sottoscritto, in data 14/01/2026, effettuava un secondo sopralluogo presso l'immobile in oggetto, onde completare il rilievo delle misure esterne del villino ed il suo posizionamento rispetto alla recinzione del lotto ed il rilievo della recinzione medesima. Infine il G.Es., Dott.ssa Valentina Frongia, ha concesso un ulteriore rinvio dell'udienza al 14/05/2026 su richiesta d'impegno del sottoscritto al deposito della relazione peritale entro il 10/04/2026.

2) RISPOSTA AI QUESITI POSTI

2.1) In risposta al quesito n.1, lo scrivente a causa della suddetta difficoltà di reperibilità dell'esecutato Sig. [REDACTED] ha in un primo momento inviato all' Esecutato, con racc. a.r., l'informativa al debitore che però non è stata mai recapitata e mai ritirata dalla giacenza all'Ufficio postale; pertanto lo scrivente ha potuto solo al momento del 2°sopralluogo del 14/01/2026, consegnare a mano tale informativa al debitore.

2.2a) In risposta al quesito n.2a, lo scrivente ha verificato dalla relazione notarile del Dott. Luca Dell'Aquila agli atti, la regolarità delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

2.2b) In risposta al quesito n.2b, il sottoscritto sulla base delle risultanze del Certificato notarile in atti suddetto, di seguito elenca la cronistoria dei titoli di provenienza del ventennio e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ai danni del Debitore esecutato

██████████ con riferimento all'immobile pignorato così descritto nella suddetta relazione notarile secondo le attuali risultanze dei Registri Catastali:

-Immobile censito nel Catasto fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena intestato

██████████ il ██████████ propr. 1000/1000, **al F.59, part.316 Cat.**

A/2, loc. Su Stangioni Piano T-1 Classe 3, Cons. 9,5 vani, sup.totale 118 mq, Rendita € 637,82.

Cronistoria titoli di provenienza del ventennio:

1. **COMPRAVENDITA** fabbricato rogito del Notaio Dott. Vittorio Giua Marassi, sede Cagliari, in data 05/10/1999, rep. 108998, raccolta 21353, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliare di Cagliari in data 26/10/1999 ai nn. 30204 Reg. generale. e n.19570 Reg. part.

a favore: Sig. ██████████ il ██████████ quota 1000/1000 piena proprietà.

Contro: Sig.ra ██████████ il ██████████

relativa all' immobile sito in Quartu Sant'Elena (CA) distinto al C.F. al F.59, part.316 Cat.

A/2, Classe 3, Cons. 9,5 vani, Rendita € 636,82

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

2. **ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE**, registro generale n. 8668 registro particolare n.2144 del 15/03/2010 di € 42.604,04

a favore: Equitalia Sardegna Spa con sede in Sassari cod.fisc. 01667270928, domicilio ipotecario eletto in Cagliari, ██████████

Contro: ██████████ il ██████████

In virtù di atto Equitalia Sardegna Spa Agente Riscos. Cagliari con sede Sassari del 04/03/2010 repertorio n.2500/2010. A garanzia della somma di € 21.302,02. Ipoteca

l'immobile su: intera proprietà dell' unità immobiliare in Quartu Sant'Elena, località Su Stangioni, distinta al C.F. al F.59, part.316 Cat. A/2, Classe 3, Cons. 9,5 vani

3. **TRASCRIZIONE VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, registro generale n. 29471 registro particolare n.21834 del 17/10/2010

a favore: ISP OBG S.r.l. con sede in Milano cod.fisc. 05936010965,

Ing. Antonio Ibba, ██████████ - Tel. ██████████ e-mail ██████████

Contro: [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]

In virtù di Atto dell' Ufficiale Giudiziario di Cagliari del 19/09/2017, repertorio n.5383/2017.

Pignoramento su intera proprietà dell' unità immobiliare in Quartu Sant'Elena, località Su Stangioni, distinta al C.F. al F.59, part.316 Cat. A/2, Classe 3, Cons. 9,5 vani al piano T-1

4. **ISCRIZIONE IPOTECA IN RINNOVAZIONE**, registro generale n. 23572, registro particolare n.3484 del 02/08/2019 di € 309.874,14

a favore: ISP OBG S.r.l. con sede in Milano cod.fisc. 05936010965, domicilio ipotecario eletto in Cagliari, viale Bonaria

Contro: [REDACTED] il [REDACTED] quale terza datrice di ipoteca e [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]

In virtù di Atto del notaio Vittorio Giua Marassi di Cagliari del 19/09/2017, repertorio n.10864. Formalità di riferimento: iscrizione del 13/09/1999 registro particolare n.4653, Mutuo di €154.937,07 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su intera proprietà dell' unità immobiliare in Quartu Sant'Elena, località Su Stangioni, distinta al C.F. al F.59, part.316 Cat. A/2, Classe 3, Cons. 9,5 vani al piano T-1 di Proprietà del Sig. [REDACTED]

5. **TRASCRIZIONE VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, registro generale n. 30952 registro particolare n.24125 del 30/09/2024

a favore: YODA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) cod.fisc. 05111630264,

Contro: [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]

In virtù di Atto dell' Ufficiale Giudiziario dell' Unep della Corte di Appello di Cagliari del 16/09/2024 repertorio n.4950. Pignoramento su intera proprietà dell' unità immobiliare in Quartu Sant'Elena, località Su Stangioni, distinta al C.F. al F.59, part.316 Cat. A/2, Classe 3, Cons. 9,5 vani al piano T-1

Dai documenti identificati e verificati nella Relazione Notarile suddetta in atti, in merito alla provenienza degli immobili in oggetto, si conferma che sussiste la continuità delle trascrizioni su esposte relative all'ultimo ventennio.

2.2c) In risposta al quesito n.2c, come suddetto il sottoscritto ha acquisito, in via telematica dall'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'estratto di mappa, la planimetria catastale e le visure storiche del cespite pignorato necessari ad una corretta identificazione del bene (vedere allegato n.2).

2.2d) In risposta al quesito n.2d il sottoscritto osserva che l'atto di provenienza dell'immobile in oggetto, citato nella Relazione notarile in atti ed in precedenza riepilogato, garantisce la continuità delle trascrizioni relative all'ultimo ventennio, in ogni caso, poiché non presente in atti, è stato acquisito, dall' Archivio notarile di Cagliari, tale ultimo atto di provenienza del 05/10/1999, rep.108998, racc.213536, relativo alla compravendita del cespite pignorato da parte del debitore esecutato. (vedere allegato n.1)

2.2e) In risposta al quesito n.2e il sottoscritto osserva che dagli atti non risulta che il creditore procedente abbia depositato agli atti i certificati di stato civile dell'esecutato. Pertanto lo scrivente, in data 18/03/2026, ha acquisito presso l'ufficio di Anagrafe del Comune di Quartu Sant'Elena, il Certificato di stato civile del debitore esecutato dal quale risulta che: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] risulta di stato civile libero. (vedere allegato n.6).

2.3) In risposta al quesito n.3, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato, come anzidetto, l'accesso presso l'immobile pignorato così descritto:

fabbricato unifamiliare (villino) su 2 livelli piano terra e piano primo, con ampia corte di pertinenza su 4 lati di cui uno fronte mare, sito in Comune di Quartu Sant'Elena, località Su Stangioni, via Amalfi n. 24, al quale si accede attraverso lo stradello sterrato di via Amalfi, le cui condizioni sono comuni a tutta la viabilità interna della zona residenziale poiché inserita nel P.R.U. "Piano di Risanamento Urbanistico Su Stangioni", con le opere di urbanizzazione ancora da completare. A tale zona si accede dalla S.P. 17 Cagliari-Villasimius, attualmente denominata via Leonardo da Vinci, percorrendo la viabilità interna sterrata fino al raggiungimento della via Amalfi fronte mare, come suddetto.

Tale fabbricato risulta a pianta rettangolare con struttura portante in muratura, piano di calpestio piano terra su massetto cementizio con vespaio di sottofondo, solai intermedio e di copertura in laterocemento con tetto in parte a due falde ed in parte piano con canna fumaria in muratura, mentre la porzione di copertura, sovrastante il locale studio al P.1°, risulta ad una falda con struttura in legno a vista, impermeabilizzata con finitura in

pannelli cementizi ondulati; al piano terra all'interno attualmente vi sono: ingresso con ampio soggiorno-pranzo, cucina, una camera, bagno e disimpegno; al piano primo, al quale si accede con scala interna in legno, vi sono due camere da letto, disimpegno e ampio studio fronte mare; nell'area cortilizia, di pertinenza esclusiva su 4 lati, insiste un fabbricato accessorio, con lavatoio e ripostiglio, a pianta rettangolare con copertura ad una falda leggermente inclinata, posto in aderenza con la recinzione in muratura confinante con altro fabbricato al piano terra di altra proprietà; tali fabbricati presentano la muratura confinante in comune; l'area cortilizia in parte pavimentata, è dotata di alcune essenze arboree di medio ed alto fusto e presenta accesso diretto alla spiaggia fronte mare. Le finiture interne del villino, in buone condizioni, sono costituite da pavimenti in ceramica monocottura in tutti gli ambienti; bagno P.T. rivestito con piastrelle ceramiche a tutta altezza, con sanitari in vetrochina e rubinetterie monocomando; infissi esterni al piano terra e camere 1 e 2 al piano primo in alluminio laccato bianco, con vetrocamera e scuri in alluminio color marrone; gli infissi esterni dello studio al piano primo sono in legno con vetro monolitico e scuri in alluminio color marrone; porte interne con telaio in alluminio laccato bianco e pannello cieco in melaminico; impianto elettrico a norma con quadro elettrico dotato di interruttori magnetotermici differenziali; impianto idrico/sanitario con scaldacqua elettrico e con scarico connesso a fossa settica nelle corte; impianto di riscaldamento costituito da stufa a pellet nel soggiorno al piano terra con canna fumaria esterna a vista al P.T. e posta entro muratura al P.1° nella camera 1, con bocchette in alluminio per diffusione del calore in tale ambiente. Prospetti, in discrete condizioni, in parte intonacati e tinteggiati con pittura al quarzo ed in parte in mattoni a vista, con marcapiano intermedio a sbalzo rivestito in tegole curve.

Per quanto riguarda il fabbricato accessorio, con lavatoio e ripostiglio che, come suddetto, insiste nell'area cortilizia, esso risulta a pianta rettangolare con copertura ad una falda leggermente inclinata, posto in aderenza con la recinzione in muratura confinante con altro fabbricato al piano terra; la struttura risulta in muratura portante con piano di

calpestio su massetto cementizio con vespaio di sottofondo e copertura con solaio in laterocemento con finitura in pannelli cementizi ondulati; le finiture interne del lavatoio sono: pavimento e rivestimento delle pareti in piastrelle ceramiche; sanitari, quali wc e vaschetta di lavaggio, in vetrochina e rubinetteria monocomando; porta ingresso in alluminio e finestra in alluminio laccato bianco con vetro monolitico; ripostiglio con pavimento in piastrelle di gres e porta metallica.

La recinzione del lotto, in discrete condizioni risulta costituita, lato via Amalfi e lato locale accessorio, in muratura di altezza di circa 2,00 in blocchi di cemento prefabbricati vibrocompressi e pilastri di rinforzo, intonacata e tinteggiata, mentre lato alla sinistra dell'ingresso carrabile risulta con una base di fondazione in blocchi di cemento prefabbricati vibrocompressi, solamente intonacata di altezza di circa cm 60 con infissi elementi in profilati metallici che sorreggono una rete a maglie in materiale metallico rivestito in plastica; il cancello carrabile, posto sullo via Amalfi, risulta di tipo scorrevole costituito da elementi in profilati metallici, sorretto da due montanti in profilati d'acciaio infissi nella fondazione entro terra. La recinzione fronte mare risulta costituita da muratura in blocchi di cemento vibrocompressi con pilastri di rinforzo atti al contenimento della spiaggia sabbiosa; a tale muratura risultano infissi degli elementi metallici a sez. quadrata connessi tra loro da tre file di cime nautiche, inoltre è presente un cancello a due ante in doghe ed elementi metallici connesso a due murature in blocchi di cemento vibrocompressi, intonacate; tale cancello permette l'accesso diretto alla spiaggia fronte mare (vedere allegato n.11 doc. fotografica).

La superficie utile (calpestabile) del villino risulta al P.T. pari 45,46 mq, al P.1° pari a 44,96 mq., per un totale di superficie utile (calpestabile) del villino di 90,42 mq.; la superficie utile calpestabile del locale accessorio risulta per il ripostiglio pari a 3,74 mq e per la lavanderia pari a 2.34 mq., per un totale di 6,08 mq.

Il lotto di mq. 415 catastali complessivi, confina partendo da Nord in senso antiorario, con la via Amalfi; ad ovest con la corte di pertinenza del fabbricato distinto al C.F. alla

part. 320 e con la porzione di fabbricato in aderenza, part. 2293 C.F., proprietà [REDACTED] per entrambi; a sud con la spiaggia di proprietà del Demanio Marittimo; ad est con la corte di pertinenza del fabbricato distinto al C.F. alla part. 317, proprietà [REDACTED]. Come suddetto il villino risulta attualmente distinto al catasto fabbricati al F.59, part.316 Cat. A/2, loc. Su Stangioni Piano T-1 Classe 3, Cons. 9,5 vani, sup.totale 118 mq Rendita € 637,82.

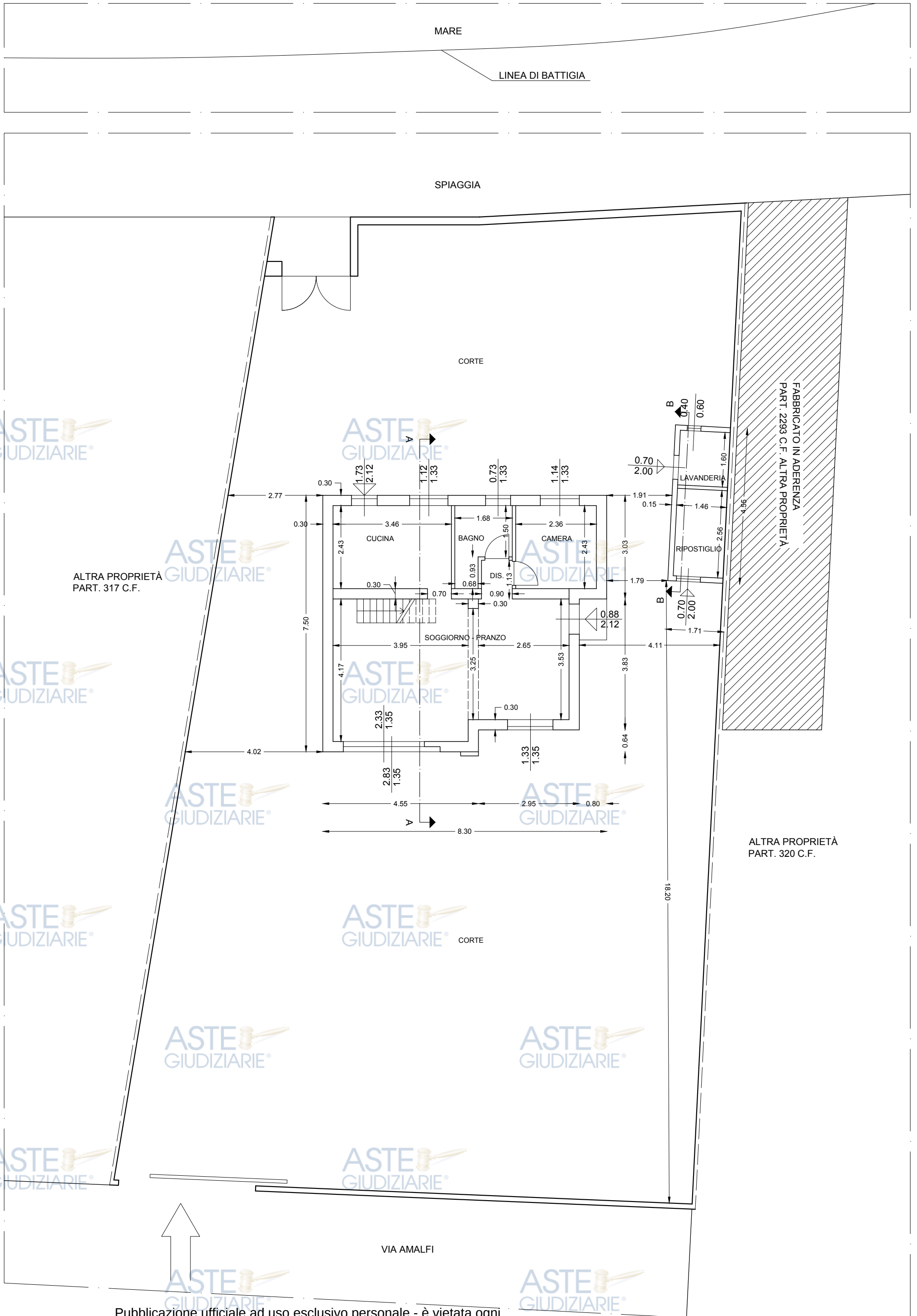
2.4) In risposta al quesito n. 4, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato, come anzidetto, l'accesso e descritto compiutamente l'immobile pignorato e pertanto di seguito si può affermare che, l'immobile costituito da:

“Fabbricato unifamiliare (Villino) al P.T-1. sito in Comune di Quartu Sant'Elena (CA), loc. Su Stangioni, via Amalfi n.24 distinto al C.F. al F.59, part.316 Cat. A/2, Classe 3, Cons. 9,5 vani, sup.totale 118 mq, Rendita € 637,82.

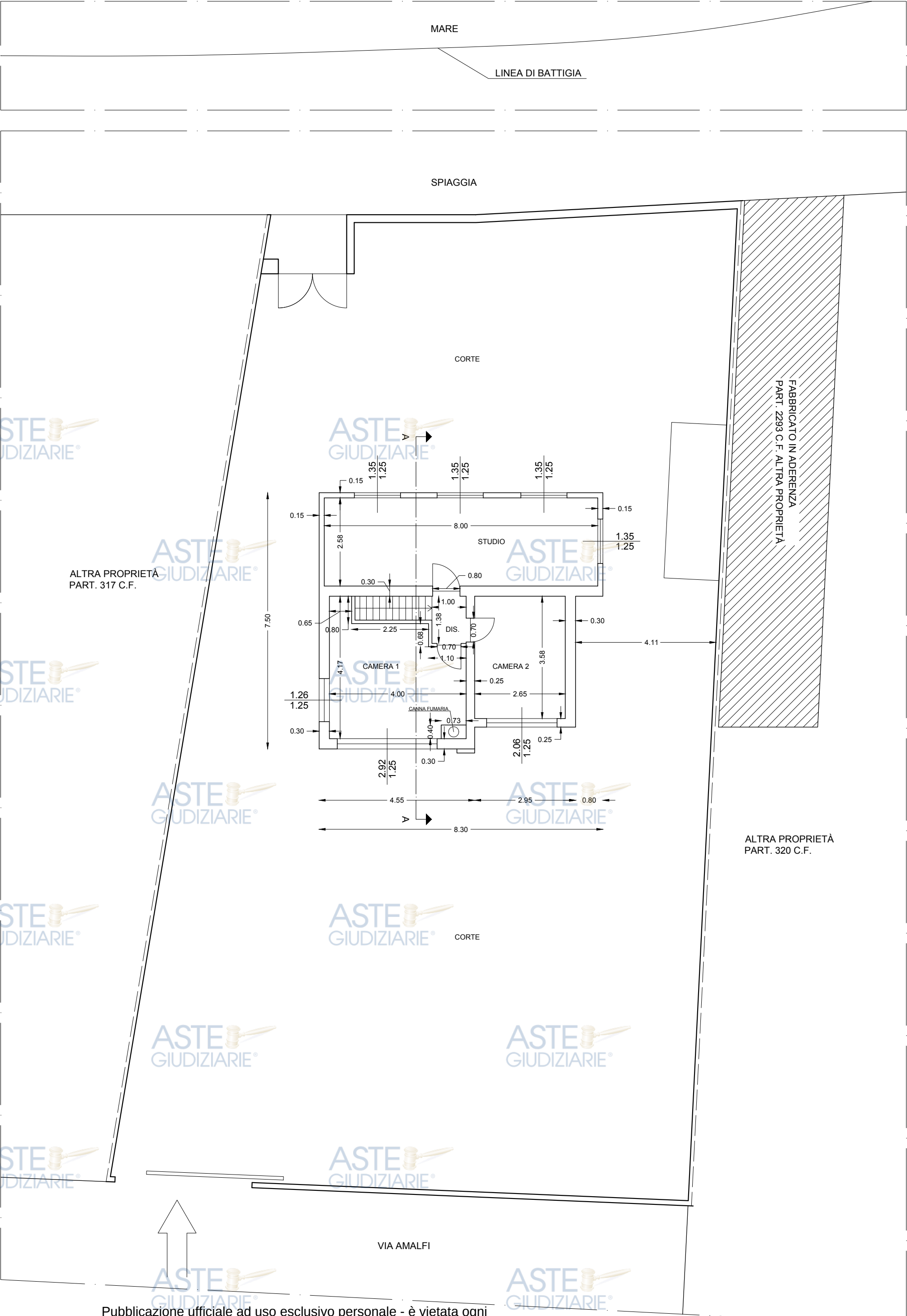
confinante sinteticamente, come ampiamente sopradescritto, con via Amalfi, corte e fabbricato part.320 e part. 2293 C.F., proprietà [REDACTED]; spiaggia fronte mare proprietà “Demanio Marittimo”; corte fabbricato part.317 C.F., proprietà [REDACTED], la descrizione attuale di tale cespite è conforme a quella contenuta nel pignoramento e consente la identificazione di tale bene in oggetto.

2-5) In risposta al quesito n. 5, lo scrivente, durante il sopralluogo effettuato ha potuto constatare che la planimetria catastale del fabbricato in oggetto, non corrisponde allo stato attuale rilevato; infatti dal confronto tra la planimetria catastale e la planimetria generale di rilievo stato attuale, si evince quanto segue: premesso che il lotto catastale attuale della part.316 in oggetto, così come anche ovviamente i lotti catastali confinanti descritti in precedenza, risultano traslati tutti verso ovest, come si evince nell'estratto di mappa aggiornato ove tale traslazione è comunque indicata dal catasto con una linea tratteggiata che rappresenta la situazione attuale dei lotti, avvallata anche dal rilievo dello stato attuale del lotto effettuato dallo scrivente di seguito indicato nella figura 1 e figura 2.

PIANTA RILIEVO PIANO TERRA



PIANTA RILIEVO PIANO PRIMO



La superficie catastale risulta dalla visura catastale al C.T. al F.59 part.316 pari a mq 415; a seguito del rilievo effettuato con la traslazione e lo sconfinamento accertato attualmente la superficie lorde del lotto risulta pari a mq 446. Tale situazione dovrà essere regolarizzata con procedura di riconfinamento con i lotti catastali confinanti nelle modalità esplicitate nel seguente punto 2.6) in risposta al quesito n.6.

Come si evince dalle piante di rilievo al piano terra risultano modificati gli spazi interni con la realizzazione di un unico ambiente pranzo-soggiorno con la demolizione parziale del muro divisorio centrale portante e la creazione di un arco tra i due ambienti; la cucina risulta ampliata con la demolizione del tramezzo divisorio con la camera confinante; il bagno risulta ampliato a discapito di una porzione del disimpegno originale con la creazione di un box doccia; nel locale pranzo-soggiorno suddetto risulta realizzata una scala in legno di accesso al piano primo con la demolizione della scala esterna di accesso al piano primo originale. Al piano primo, con accesso dalla nuova scala interna suddetta, risultano realizzate due nuove camere da letto con nuovi tramezzi e disimpegno costituito dal pianerottolo di arrivo della scala, a fronte dell'eliminazione del locale cucina, mentre l'ampio locale studio risulta pressoché invariato ad eccezione della chiusura della porta d'accesso esterna originale e di un'altra porta interna con una sola porta d'accesso originale in corrispondenza del nuovo disimpegno suddetto. Anche il locale accessorio originale è stato modificato con la eliminazione del forno originale e la modifica interna del vano ripostiglio ampliato rispetto alla lavanderia-wc-doccia originale.

Lo scrivente, a seguito delle considerazioni relative all'inoltro di una nuova pratica urbanistica finalizzata all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, attualmente sospesa come sopraccennato, e poi di seguito esplicitata in risposta al punto 2-6) seguente, in risposta al quesito specifico, e dopo aver nel corso di un colloquio informale con il G.Es. Dott.ssa Valentina Frongia, illustrato tali difformità catastali e le problematiche urbanistiche riscontrate, ha concordato con l'Ill.mo G.Es. di considerare meramente i costi necessari per addivenire al riconfinamento dei lotti catastali ed all'aggiornamento

della planimetria catastale, esplicitati nel punto 2-6) seguente.

2-6) In risposta al quesito n. 6, l'immobile pignorato al P.T-1. in oggetto, sito in Comune di Quartu Sant'Elena, loc. "Su Stangioni" n via Amalfi n.24, ricade all'interno della zona urbanistica **"F Turistica sottozona F.Tur. Edilizia turistica-residenziale strutturata"**, così come definita dal vigente **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Quartu Sant'Elena**. (vedere allegato n.5 stralcio tavola PUC e Norme d'attuazione).

Lo scrivente, come descritto in precedenza, ha estratto presso l'Ufficio Tecnico Edilizia privata e Condoni Edilizi del Comune di Quartu Sant'Elena, e dall' Ufficio Demanio Marittimo della Capitaneria di Porto di Cagliari con riferimento al fabbricato in oggetto, i seguenti atti concernenti la regolarità urbanistica, acquisiti con accesso agli atti del 22/11/2025 e 25/11/2025 :

- Licenza edilizia del 27/05/1963 prot. n.1880 per la costruzione di una villetta in regione "Su Stangioni" in agro di Quartu Sant'Elena intestata alla precedente proprietaria Sig.ra [REDACTED] con allegata tavola unica di progetto;
- Certificato di nuova costruzione n. 143 del 26/03/1966 che attesta la conclusione dei lavori del suddetto progetto in data 31/07/1965 con villino composto al piano terra da tre vani, bagno e garage: piano primo, con accesso da scala esterna, composto da sala-pranzo cucina e terrazza a livello rilasciato su richiesta della precedente proprietaria Sig.ra [REDACTED] in Guzzetti.
- Certificato di abitabilità del suddetto fabbricato in data 19/07/1966 a nome della precedente proprietaria Sig.ra [REDACTED] in Guzzetti.
- Istanza di rilascio della Concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, trasmessa in data 24/02/1986, prot.3562, pratica n.528146709 a nome della precedente proprietaria



Sig.ra [REDACTED] corredata della tavola unica di progetto di ampliamento, relazione tecnica a firma del Geom Elio Manca, ricevuta pagamento intera oblazione, dichiarazione di atto notorio della proprietaria, documentazione fotografica.

- Nulla osta paesaggistico della R.A.S. Ass.to Beni Culturali del 23/05/1988, prot.n 3203, corredata da relazione tecnica e tavola grafica timbrata, avente come oggetto “Progetto a sanatoria fabbricato loc. Su Stangioni Quartu Sant’Elena a nome [REDACTED]
- Autorizzazione Demanio Marittimo n. 9, rep.atti n.394, del 09/04/1968 ai sensi del art.55 del codice della Navigazione relativa al progetto del villino sito in Quartu Sant’Elena, località “Su Stangioni”, su richiesta della precedente proprietaria Sig.ra [REDACTED] in Guzzetti..
- Autorizzazione Demanio Marittimo n. 5/88, rep.atti n.41/88 del 02/03/1988 ai sensi del art.55 del codice della Navigazione relativa al progetto a sanatoria di un forno, una doccia ed una recinzione al servizio del villino sito in Quartu Sant’Elena, località “Su Stangioni”, su richiesta della precedente proprietaria Sig.ra [REDACTED] in Guzzetti..
- Nota del Comune di Quartu Sant’Elena, Ufficio Condono Edilizio, del 11/11/1987 prot. n.3562 relativa alla comunicazione di sospensione dei termini di rilascio della Concessione in sanatoria con domanda presentata in data 24/02/1986 prot, n.3562 reg,2/146, motivata dal fatto che il fabbricato in oggetto ricade in zona “P.R.U. Piano Risanamento Urbanistico” non ancora approvato, adottato ed attuato. (vedere allegato n.1)

Sulla base della suddetta documentazione, risulta pertanto che il debitore esecutato ha



acquisto l'immobile con atto di compravendita del 05/10/1999, nel quale veniva citata l'istanza di concessione in sanatoria, in ampliamento del fabbricato rispetto al progetto approvato e realizzato nel 1965, ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, trasmessa in data 24/02/1986, prot.3562, pratica n.528146709 a nome della precedente proprietaria Sig.ra [REDACTED] con i pagamenti completi delle oblazioni dovute; di seguito poi nonostante la trasmissione delle integrazioni richieste dall'Ufficio Condono del Comune di Quartu Sant'Elena, tale procedura risulta attualmente ancora sospesa poiché, come suddetto, l'area in oggetto ricade in zona "P.R.U. Piano Risanamento Urbanistico" non ancora approvato, adottato ed attuato. Onde poter procedere pertanto alla riapertura della procedura di rilascio della Concessione edilizia in sanatoria in aree interessate da P.R.U., attualmente ciò sarà possibile grazie alle modalità derogate dall'art.13, comma 60 della L.R. n.17/2021 che prevedono lo snellimento delle procedure di approvazione delle pratiche di Condono Edilizio nelle aree interessate da Piani di Risanamento Urbanistico non ancora approvati, a condizione che i Comuni adottino una Delibera specifica per la valutazione dei costi di urbanizzazione primaria e i criteri di calcolo dei costi di espropriazione delle aree soggette ad urbanizzazione secondaria, oltre ad altre modalità varie; a tale scopo il Comune di Quartu Sant'Elena, con Decreto del Consiglio Comunale D.C.C. n. 58 del 25/07/2024, ha elaborato tutti i criteri necessari per il calcolo dei suddetti costi e tutte le modalità complessive per richiedere l'approvazione dei Condoni Edilizi in sospeso. (vedere allegato n.7). In tale Decreto vengono esplicitati i calcoli analitici per poter definire tutti gli oneri richiesti, una volta accertata la completezza e regolarità della pratica. Premesso che poiché la suddetta istanza di condono, riguardava l'ampliamento delle superfici e volumi rispetto al progetto approvato e realizzato nel 1965 con regolare abitabilità, tali superfici e volumi attuali vanno confrontati con le suddette superfici e volumi approvati e realizzati in precedenza.

Di seguito vengono riepilogati e calcolati tutti gli oneri richiesti attraverso le formule e le modalità esplicitate nella suddetta Delibera D.C.C. n.58/2024:

1) Calcolo Oneri di urbanizzazione primaria **U1**
 $U1 = V(mc) * 95,42(€/mc) = €$ _____

2) Calcolo Oneri di urbanizzazione secondaria **U2**
 $U2 = V(mc) * 14,87(€/mc) = €$ _____ per le **zone F**

3) Calcolo monetizzazione delle cessioni **Mc**
 $Mc = SL(mq) * 24,00(€/mq) * 30/100 = €$ _____

4) Calcolo spese di istruttoria **Si**
 $Si = V(mc) * 95,42(€/mc) * 1,5/100 = €$ _____

Dove **V**= volume edilizio del Fabbricato attuale in mc detratto il volume del fabbricato approvato in precedenza e calcolati nella seguente tabella 1 con riferimento ai grafici di rilievo dello stato attuale e di progetto approvato=
 $V = (328,29 - 232,76) mc = 95,53 mc$

SL= superficie lorda del lotto ricadente nel P.R.U. comprensivo di cessioni, allargamenti stradali, viabilità, servitù, ecc. che, a seguito del necessario riconfinamento da effettuare dovuto alla traslazione attuale dei lotti verso ovest rispetto al lotto originale come evidenziato dalla linea tratteggiata dell'estratto di mappa, risulta attualmente da rilievo pari a:

SL=446 mq

Pertanto avremo:

1) Calcolo Oneri di urbanizzazione primaria **U1**
 $U1 = V(mc) * 95,42(€/mc) = 95,53 mc * 95,42€/mc = € 9.115,47$

2) Calcolo Oneri di urbanizzazione secondaria **U2**
 $U2 = V(mc) * 14,87(€/mc) = 95,53 mc * 14,87 = € 1.420,53$ per le **zone F**

3) Calcolo monetizzazione delle cessioni **Mc**
 $Mc = SL(mq) * 24,00(€/mq) * 30/100 = 446 mq * 24€/mq * 30/100 = € 3.211,20$

4) Calcolo spese di istruttoria **Si**
 $Si = V(mc) * 95,42(€/mc) * 1,5/100 = 95,53 mc * 95,42€/mc * 1,5/100 = € 136,73$

Per quanto riguarda la determinazione del Contributo sul Costo di Costruzione **CC** si è ottenuto inserendo i dati di **S.U.** e **S.N.R.** nella Tabella 3 ministeriale di seguito allegata compilata sulla base del costo convenzionale di **€/mq 270,82** con un incidenza del Contributo sul costo di costruzione del **11,5%** poiché l'immobile ricade in **zona F**:

dove **S.U.**=superficie utile abitabile calpestabile data dalla differenza tra la S.U. abitabile calpestabile del fabbricato attuale e la S.U. abitabile calpestabile del fabbricato di progetto approvato espressa nella tabella 2 seguente con riferimento ai grafici di rilievo attuale e del progetto approvato pari a: **S.U.= (90,42-51,70)mq=38,72 mq**

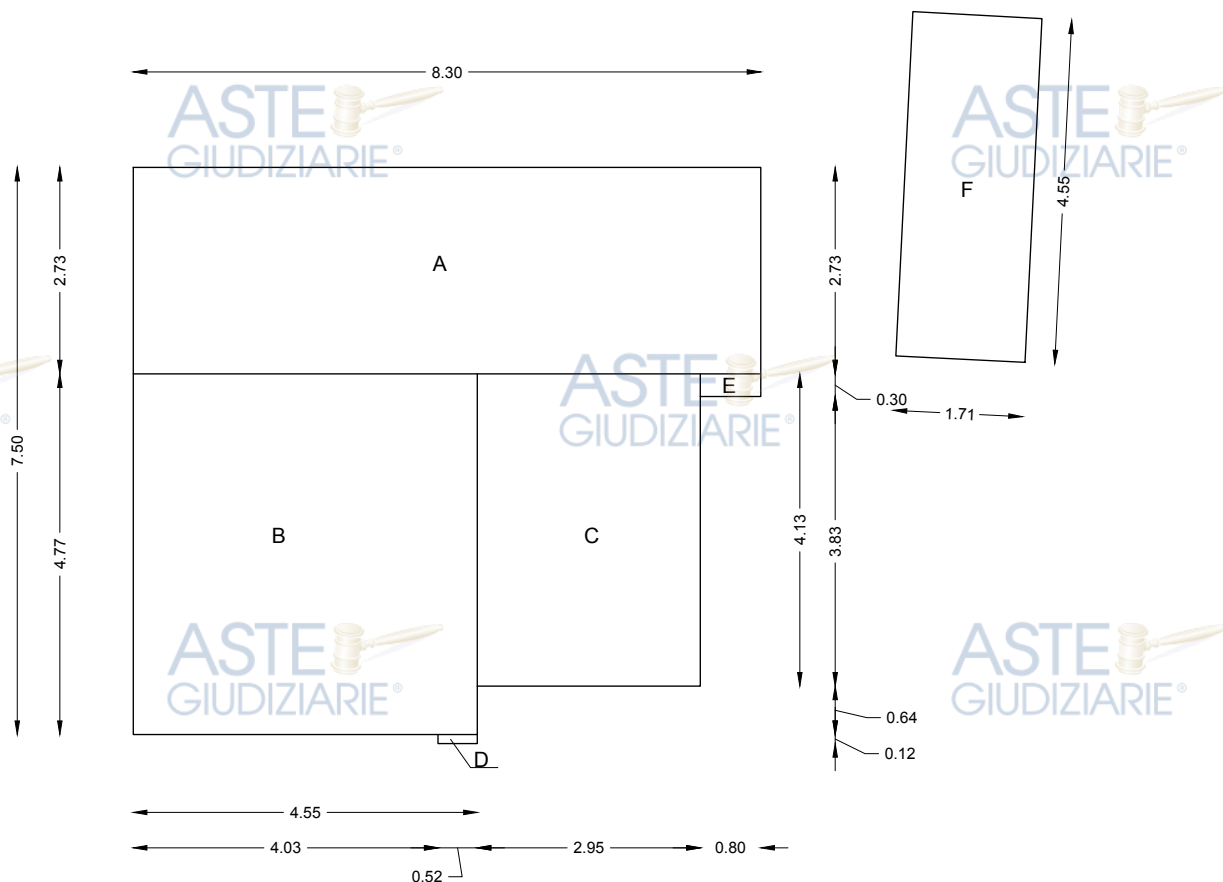
dove **S.N.R.**=superficie utile non residenziale calpestabile data dalla differenza tra la S.N.R. calpestabile del fabbricato attuale e la S.N.R. calpestabile del fabbricato di progetto approvato espressa nella tabella 2 seguente con riferimento ai grafici di rilievo attuale e del progetto approvato pari a: **S.N.R.=(6,08-35,83)mq=-29,75mq** (valore negativo non inseribile nella tabella)

CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI

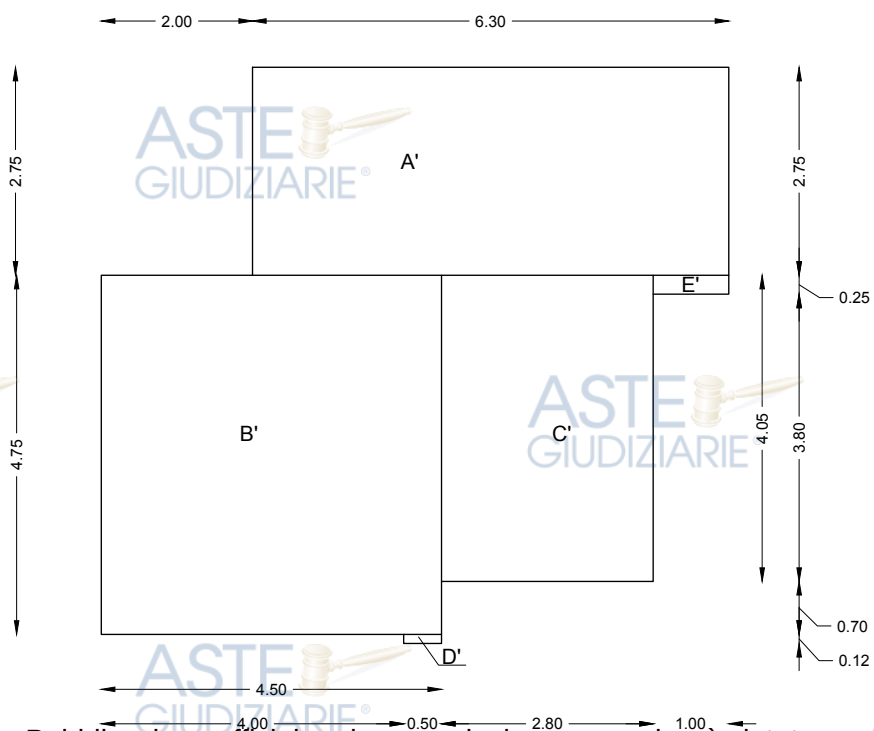
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUP. COPERTA PROG. VARIANTE (CONDONO)



SUP. COPERTA PROG. PROGETTO APPROVATO



CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI

CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI rilievo attuali				
Sup. zona	Calcolo sup. lorde (m. x m.)	Sup tot. parz. (mq)	Calcolo volumi	Vol. tot. parz. (mc)
A	(8.30 x 2.73) =	22.66	(22.66 x 5.45 h) = 123.50	123.50
B	(4.55 x 4.77) =	21.70	(21.70 x 5.55 h) = 120.43	120.43
C	(2.95 x 3.83) =	11.30	(11.30 x 5.55 h) = 62.71	62.71
D	(0.52 x 0.12) =	0.06	(0.06 x 5.55 h) = 0.33	0.33
E	(0.80 x 0.30) =	0.24	(0.24 x 5.55 h) = 1.33	1.33
Tot. sup e volumi Resid.		55.96		308.30
F	(4.55 x 1.71) =	7.78	(7.78 x 2.57 h) = 19.99	19.99
Tot. sup e volumi non resid.		7.78		19.99
Tot. sup e volumi complessivi		63.74		328.29

CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI progetto approvato				
Sup. zona	Calcolo sup. lorde (m. x m.)	Sup tot. parz. (mq)	Calcolo volumi	Vol. tot. parz. (mc)
A'	(6.30 x 2.75) =	17.32	(17.32 x 2.915 h) = 50.49	50.49
B'	(4.50 x 4.75) =	21.37	(21.37 x 5.52 h) = 117.96	117.96
C'	(2.80 x 4.05) =	11.34	(11.34 x 5.52 h) = 62.60	62.60
D'	(0.50 x 0.12) =	0.06	(0.06 x 5.52 h) = 0.33	0.33
E'	(1.00 x 0.25) =	0.25	(0.25 x 5.52 h) = 1.38	1.38
Tot. sup e volumi prog. appr.		50.34		232.76

Calcolo incremento volumetrico del fab. attuale rispetto al vol del prog.orig. appr.

Volume fabbricato attuale	328.29 mc
Volume fabbricato approvato	232.76 mc
Incremento volumetrico da condonare (V)	(328.29 - 232.76) = 95.53 mc

CALCOLO SUPERFICI UTILI attuali da rilievo

VANI	calcolo Sup. utile residenziale (mq)	tot. parziale sup utili residenziali (mq)
Soggiorno-pranzo (P.T.)	$(2,65*3,53)=9,35$ $(0,30*3,25)=0,98$ $(3,95*4,17)=16,47$	26,80
Cucina (P.T.)	$(3,46*2,43)=8,41$ $(0,70*0,30)=0,21$	8,62
Camera (P.T.)	$(2,36*2,43)=5,73$	5,73
Bagno (P.T.)	$(1,68*1,50)=2,52$ $(0,68*0,93)=0,63$	3,15
Disimpegno (P.T.)	$(0,90*1,13)=1,02$ $(0,10*0,70)=0,07$ $(0,10*0,70)=0,07$	1,16
Camera 1 (P.1°)	$(0,65*4,17)=2,71$ $(2,25*3,37)=7,58$ $(1,10*2,69)=2,96$ $-(0,73*0,40)=-0,29$	12,96
Camera 2 (P.1°)	$(2,65*3,58)=9,49$	9,49
Studio (P.1°)	$(8,00*2,58)=20,64$	20,64
Disimpegno (P.1°)	$(1,00*1,38)=1,38$ $(0,80*0,30)=0,24$ $(0,25*0,70)=0,18$ $(0,10*0,70)=0,07$	1,87
Tot Sup utili Residenziali (mq)		90,42

	calcolo Sup. utile non residenz. (mq)	
Ripostiglio	$(1,46*2,56)=3,74$	3,74
Lavanderia	$(1,46*1,60)=2,34$	2,34
Tot Sup utili non Residenziali (mq)		6,08

Calcolo incremento superfici utili residenz. del fabbricato attuale rispetto al progetto approvato		
Tot Sup utili Residenziali da rilievo attuale		90,42 mq
Tot Sup utili Residenziali progetto approvato		51,70 mq
incremento superfici utili residenziali da condonare (S.U.)		(90,42-51,70)= 38,72 mq

CALCOLO SUPERFICI UTILI progetto approvato

VANI	calcolo Sup. utile residenziale (mq)	tot. parziale sup utili residenziali (mq)
Letto 1 (P.T.)	$(2,55 \times 2,25) = 5,74$	5,74
Letto 2 (P.T.)	$(2,50 \times 2,50) = 6,25$	6,25
Letto 3 (P.T.)	$(1,85 \times 2,50) = 4,62$	5,73
Bagno (P.T.)	$(1,52 \times 1,60) = 2,43$	2,43
Disimpegno (P.T.)	$(1,52 \times 0,90) = 1,37$ $(1,10 \times 0,25) = 0,28$ $(2,50 \times 1,20) = 3,00$	4,65
Pranzo (P.1°)	$(6,80 \times 2,45) = 16,66$ $(4,00 \times 1,80) = 7,20$ $-(0,50 \times 1,55) = -0,78$	23,08
Cucina (P.1°)	$(2,55 \times 1,50) = 3,82$	3,82
Tot Sup utili Residenziali (mq)		51,70

	calcolo Sup. utile non residenz. (mq)	
Garage (P.T.)	$(4,00 \times 4,25) = 17,00$	17,00
Terrazza (P.1°)	$(6,30 \times 2,75) = 17,33$ $(1,00 \times 1,50) = 1,50$	18,83
Tot Sup utili non Residenziali (mq)		35,83

Calcolo incremento superf. utili non residenz. del fabbricato attuale rispetto al progetto approvato

Tot Sup utili non Residenziali da rilievo attuale		6,08 mq
Tot Sup utili non Residenziali progetto approvato		35,83 mq
incremento negativo superfici utili non residenziali (S.N.R.)		$(6,08 - 35,83) = -29,75$ mq

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superfici (mq.)	Alloggi (n.)	Superficie utile abitabile (mq.)	Rapporto rispetto al totale su	% Incremento (art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
		Su	SOMMA		
					i1

TABELLA 2 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq.)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza	
b Autorimessa □ singole □ collettive	
C Androni d'ingresso e porticati liberi	
d Logge e balconi	
* $\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\dots\dots\%$ Snr *	

TABELLA 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 5)

Intervallo di variabilità del rapporto percentuale : $\frac{Snr \times 100}{Su}$	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	☐	0
> 50 → 75	☐	10
> 75 → 100	☐	20
> 100	☐	30
		i 2

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

Sigla (17)	Denominazione (18)	Superficie (19)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	
3 60% Snr	Superficie ragguagliata	
4= 1+3 Sc (art. 2)	Superficie complessiva	

TABELLA 4 – Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche (12)	Ipotesi che ricorre (13)	% increm. (14)
0	☐	0
1	☐	10
2	☐	20
3	☐	30
4	☐	40
5	☐	50

SUPERFICIE PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI (art. 9)

Sigla	Denominazione	Superficie
(20)	(21)	(22)
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3 60% Sa	Superficie ragguagliata	
4= 1+3 St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	

i 3	CLASSE EDIFICIO	% MAGGIO RAZIONE
	(15)	(16)
	M	
Totale incrementi= i1 + i2 + i3		
La classe dell'edificio e la relativa maggiorazione si individuano in base a quanto prescritto dall'art. 8 del D.M. 10 maggio 1977 riportato nella pagina seguente		

A COSTO DI COSTRUZIONE =

B COSTO A mq. DI COSTRUZIONE MAGGIORATO $A \times (1 + \frac{M}{100})$ =

C COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (Sc + St) x B =

€ 270,82

€
€/mq.

€

dalla "tabella 3 determinazione del costo di costruzione" sopra allegata si evince che il valore ricavato avrà una incidenza del Contributo sul Costo di costruzione CC pari al 11,5% poiché l'immobile ricade in zona F pertanto avremo:

$$CC = \text{Costo di costruzione} \times 11,5\% = €10.486,15 \times 11,5/100 = € 1.169,20$$

Per quanto riguarda le modalità ed i costi relativi alla pratica di riconfinamento dei lotti catastali ed aggiornamento della planimetria catastale, descritto in precedenza al punto 2.5) in risposta al quesito, si possono comunque definire due scenari tecnici operativi così riepilogati:

- 1) Frazionamento dei lotti catastali conforme alla realtà dei confini attuali, in accordo con i proprietari confinanti citati in precedenza, e successivo atto notarile di assegnazione delle porzioni di terreno effettivamente occupate e successivo aggiornamento della planimetria catastale.

I costi complessivi necessari per tale ipotesi sono così riepilogati:

Oneri tecnici pratica frazionamento catastale compresa IVA	=€ 2.200,00
Onerari e spese pratica notarile IVA compresa	=€ 2.500,00
Oneri e spese tecniche DOCFA aggiorn. planim. catastale+IVA	=€ 1.000,00
Costo complessivo ipotesi 1	=€ 5.700,00
(diconsi euro cinquemilasettecento/00)	

- 2) In caso di mancato accordo con i proprietari confinanti, citati in precedenza, si potrà comunque eseguire il frazionamento dei lotti catastali conformi alla realtà dei confini attuali, previo incarico del proprietario per regolarizzazione dei confini con possesso ultraventennale, e successivo aggiornamento della planimetria catastale e successivo incarico legale per pratica di causa di usucapione.

I costi complessivi necessari per tale ipotesi sono così riepilogati:

Oneri tecnici pratica frazionamento catastale compresa IVA	=€ 2.200,00
Onerari e spese pratica legale causa usucapione	=€ 3.000,00
Oneri e spese tecniche DOCFA aggiorn. planim. catastale+IVA	=€ 1.000,00
Costo complessivo ipotesi 2	=€ 6.200,00
(diconsi euro seimiladuecento/00)	

Per quanto riguarda i costi relativi alla presentazione da parte di un tecnico abilitato della nuova istanza di richiesta di rilascio della Concessione edilizia in sanatoria, secondo le

modalità suddette sulla base dei criteri dettati dal D.C.C. n.58/2024, essi sono così riepilogati:

1) Oneri tecnici professionali presentazione nuova istanza condono comprendente: rilievo fabbricato, restituzione grafica piante, prospetti, sezioni rilievo attuale, relazioni tecniche, calcoli analitici oneri da versare, compresa IVA+cassa= **= € 2.000,00**
(diconsi euro duemila/00)

Infine poichè allo stato attuale risulta realizzato all'interno del villino e del locale accessorio una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto ai grafici di progetto di condono presentato nel 1986, occorrerà presentare, immediatamente dopo il rilascio del Concessione Edilizia in sanatoria, una pratica urbanistica di mancata SCIA i cui costi sono così riepilogati:

1) Oneri tecnici pratica mancata SCIA +IVA e cassa= € 1.500,00
2) Costi sanzione amministrativa = € 500,00
Totale costi complessivi pratica mancata SCIA= € 2.000,00
(diconsi euro duemila/00)

2-7) In risposta al quesito n. 7, il bene pignorati, costituiti dal villino e dal fabbricato accessorio, non può essere diviso in più lotti dato che rappresenta un unico cespite urbanisticamente indivisibile.

2-8) In risposta al quesito n.8. Il bene pignorato, non risulta pignorato pro quota, giacché è di proprietà al 100% del Debitore esecutato.

2-9) In risposta al quesito n.9, è stato accertato, come suddetto, che il bene è occupato dal debitore esecutato Sig. [REDACTED]

2-10) In risposta al quesito n.10, è stato accertato, come suddetto, che il bene è occupato esclusivamente dal debitore esecutato Sig. [REDACTED]

2-11) In risposta al quesito n.11, sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

2-12) In risposta al quesito n. 12, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

2-13) In risposta al quesito n. 13:

Per determinare il valore di mercato dei villino pignorato in oggetto, si è considerato il criterio del “metodo di confronto di mercato cosiddetto M.C.A.” (in linguaggio anglosassone Market Comparison Approach) universalmente riconosciuto da numerosi organismi internazionali quali I.V.S. (International Valuation Standard) nonché in applicazione delle Linee Guida dell’A.B.I. (Associazione Bancaria Italiana). Al fine dell’applicazione del M.C.A., lo scrivente, attraverso un’attenta indagine di mercato, con l’ausilio di banche dati di Società Immobiliari operanti nella zona, ha individuato due immobili, ubicati nelle vicinanze, costituiti da due villini, di cui uno compravenduto di recente con atto notarile del 30/09/2024 e l’altro con avanzata trattativa di vendita, e quindi, con i servizi principali (trasporti, collegamenti, scuole, ecc..) identici a quelli del soggetto da valutare e con caratteristiche tipologiche e dimensionali similari, acquisendo, tramite le suddette Società, le caratteristiche tipologiche, nonché le visure storiche catastali. Inoltre lo scrivente, onde avallare la ricerca suddetta, ha tenuto conto, come parametro di riferimento, dei valori di mercato degli immobili della **“Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia Delle Entrate** (aggiornata al 09/04/2026). In tale pubblicazione, il Comune di Quartu Sant’Elena viene diviso per fasce e zone di interesse commerciale differenti. L’immobile in oggetto risulta ubicato, come suddetto, in loc. suburbana “Su Stangioni” nei pressi dell’agglomerato suburbano di “Sant’Andrea”, risulta pertanto compreso nella pubblicazione nella fascia/zona “suburbana/Sant’Andrea-Flumini”; per tali zone nella pubblicazione, si attribuisce un valore medio di mercato tra gli immobili residenziali con stato conservativo **“normale”** per abitazioni civili compreso tra **1.600 e 2.200 €/mq** di superficie lorda, e per ville e villini compreso tra **1.700 e 2.300 €/mq** di superficie lorda, (vedere allegato n. 8).

L’immobile da valutare (denominato subject) costituito da villino su 2 livelli f.t. con ampia corte di pertinenza fronte mare con fabbricato accessorio destinato a ripostiglio/sgombero e lavanderia, per tutte le considerazioni precedenti, presenta le seguenti caratteristiche, con riferimento alla planimetria di rilievo dello stato attuale: (vedere allegato n.4)

Villino sito in Quartu Sant’Elena loc. “Su Stangioni”, via Amalfi n.24, P.T-1°, composto da piano terra con ingresso su ampio soggiorno-pranzo, cucina, una camera, bagno e disimpegno; al piano primo, al quale si accede con scala interna in legno, vi sono due camere da letto, disimpegno e ampio studio fronte mare aventi superficie esterna lorda complessiva di mq. 113,72; nell’area cortilizia di pertinenza esclusiva su 4 lati, insiste un fabbricato accessorio, con lavatoio e ripostiglio, della superficie esterna lorda complessiva di mq.7,78; il lotto, a seguito del rilievo effettuato, risulta attualmente avere una superficie

complessiva di mq 446, mentre l'area cortilizia esclusiva risulta di 342 mq al netto dell'area di sedime del villino e del locale accessorio. Lo stato di conservazione interno ed esterno complessivo, come suddetto, risulta discreto. Impianti elettrico, idrico a norma di discreta qualità; impianto di riscaldamento con stufa a legna/pellet; climatizzazione assente.

I dati complessivi degli immobili di confronto definiti attraverso l'indagine del segmento di mercato in questione, con l'ausilio delle visure catastali e delle caratteristiche tipologiche trasmesse allo scrivente sono i seguenti:

1) Immobile comparabile 1: costituito da villino sito in Quartu Sant'Elena zona suburbana loc. "Sa Tiacca", via La Nurra n.c.10, distinto al C.F. al, F.59, part.558. sub.2, Cat. A/7, disposto su 2 livelli f.t. e piano semint., composto da 6,5 vani catastali, 2 bagni, cantina, balcone, portico e corte, realizzato presumibilmente nel 1984, compravenduto di recente con atto notarile del 30/09/2024 con valore di mercato di € 225.000; tale immobile presenta le seguenti caratteristiche dimensionali e tipologiche: superficie principale lorda di 78 mq, cantina di 56 mq, balcone di 2 mq, portico di 9 mq, corte di 245 mq. Lo stato di conservazione degli interni sufficiente e delle facciate esterne sufficiente. Impianto elettrico ed idrico a norma, climatizzazione assente. (vedere visura, elaborato planimetrico catastale e foto google street view allegato n.9)

2) Immobile comparabile 2: costituito da villino sito in Quartu Sant'Elena, zona suburbana, loc. "Niu Crobu", via Delle Zinnie n.c.96, distinto al C.F. al F.40, part.120, sub.1, Cat. A/2, disposto su un livello f.t. e piano semint., composto da 6,5 vani catastali, 2 bagni, cantina e portico realizzato presumibilmente nel 1979, con valore di mercato attuale di € 224.000; tale immobile presenta le seguenti caratteristiche dimensionali e tipologiche: superficie principale lorda di 78 mq, cantina di 16 mq, portico di 35 mq, corte di 301 mq. Lo stato di conservazione degli interni sufficiente e delle facciate esterne discreta. Impianto elettrico ed idrico a norma. climatizzazione presente. (vedere visura catastale, foto google street view allegato n.10)

1) Valutazione MCA villino F.59 part. 316

Il sottoscritto ritiene che per le caratteristiche tipologiche riscontrate:

- Il rapporto mercantile per la superficie del cantina/sgombero sia pari al 50%.
- Il rapporto mercantile per la superficie del balcone sia pari al 25%.
- Il rapporto mercantile per la superficie del portico sia pari al 25%.
- Il rapporto mercantile per la superficie del corte/giardino sia pari al 8%.

Superficie commerciale dell'immobile da valutare (villino) data da:

Sup. com. Subject=(113,72+7,78*0,50+342*0,08)=144,97 mq

Le superfici commerciali dei suddetti immobili di confronto sono date da:

Sup. com. Unità 1 $= (78 + 56 \cdot 0,50 + 9 \cdot 0,25 + 245 \cdot 0,08) = 127,85$ mq

Sup. com. Unità 2 $= (78 + 16 \cdot 0,50 + 35 \cdot 0,25 + 310 \cdot 0,08) = 119,55$ mq

Il sottoscritto attraverso una analisi dei costi rileva che:

- Il costo marginale per il passaggio da un livello di stato di conservazione interno dell'immobile ad uno superiore (da "sufficiente" a "discreto" e poi a "buono") in quella zona e per quella tipologia costruttiva, è dato da:

Passaggio da livello sufficiente a discreto

P(STMi)=20.000 euro

Passaggio da livello discreto a buono

P(STMi)=20.000 euro

- Il costo marginale per il passaggio da un livello di stato di conservazione esterno dell'edificio ad uno superiore (da "sufficiente" a "discreto" e poi a "buono") in quella zona e per quella tipologia costruttiva, è dato da:

Passaggio da livello sufficiente a discreto

P(STMe)=8.000 euro

Passaggio da livello discreto a buono

P(STMe)=8.000 euro

- Il costo di realizzazione a nuovo di un bagno, in quella zona e per quella tipologia costruttiva, è pari a € 9.000

SVOLGIMENTO APPLICATIVO DEL M.C.A. (Market Comparison Approach)

1) riepilogo Tabella Dati

Prezzo e caratteristica	Immobili comparabili			Immobile da valutare
	Unità 1	Unità 2		
Prezzo di mercato PRZ €	225.000,00	224.000,00		-
Superficie principale SUP (mq)	78	78		113,72
Cantina CAN (mq)	56	16		7,78
Balcone BAL (mq)	2	0		0
Portico POR (mq)	9	35		0
Corte COR (mq)	245	310		342
Servizi SER (n)	2	2		2
Stato di manutenzione immobile STMi (n)	3	3		4
Stato di manutenzione edificio STMe (n)	3	4		4



Legenda stato di manutenzione:

- 1 Pessimo
- 2 Scarso
- 3 Sufficiente
- 4 Discreto
- 5 Buono



2) Riepilogo degli indici mercantili

Indice e informazione	Importo
p(CAN)/ p (SUP)	0,50
p(BAL)/ p (SUP)	0,25
p(POR)/ p (SUP)	0,25
p(COR)/ p (SUP)	0,05



3) Analisi dei Prezzi Marginali

Superficie principale (SUP); prezzo medio dei contratti calcolato sulla superficie commerciale:

P1(SUP) (euro/mq)	P2(SUP) (euro/mq)
225.000,00/127,85= 1.759,87	224.000,00/119,55= 1.873,69

IL prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi supponendo il rapporto di posizione inferiore all' unità

$$P(SUP)=1.759,87 \text{ euro/mq}$$

Cantina (CAN): prezzo marginale calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$P(CAN)= 1.759,87 \cdot 0,50 \text{ euro/mq} = 879,84 \text{ €/mq}$$

Balcone (BAL): prezzo marginale calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$P(BAL)= 1.759,87 \cdot 0,25 \text{ euro/mq} = 439,97 \text{ €/mq}$$

Portico (POR): prezzo marginale calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$P(POR)= 1.759,87 \cdot 0,25 \text{ euro/mq} = 439,97 \text{ €/mq}$$

Corte (COR): prezzo marginale calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$P(COR)= 1.759,87 \cdot 0,08 \text{ euro/mq} = 140,78 \text{ €/mq}$$

Stato di manutenzione immobile (STMi): il prezzo marginale è posto pari al costo d'intervento per interni dell'immobile per passare da un livello ad un altro superiore; dai dati risulta:

Passaggio da livello sufficiente a discreto

$$P(STMi)=20.000 \text{ euro}$$

Passaggio da livello discreto a buono

$$P(STMi)=20.000 \text{ euro}$$



Stato di manutenzione edificio (STMe): il prezzo marginale è posto pari al costo d'intervento per esterni dell'edificio per passare da un livello ad un altro superiore; dai dati risulta:

Passaggio da livello sufficiente a discreto

P(STMe)=8.000 euro

Passaggio da livello discreto a buono

P(STMe)=8.000 euro

4) Riepilogo Tabella dei prezzi marginali

Prezzo e caratteristica			
	Unità 1	Unità 2	
Prezzo di Mercato PRZ (euro)	225.000,00	224.000,00	
Superficie principale SUP (euro/mq)	1.759,87	1.759,87	
Superficie cantina CAN (euro/mq)	879,84	879,84	
Superficie balcone BAL (euro/mq)	439,97	439,97	
Superficie portico POR (euro/mq)	439,97	439,97	
Superficie corte COR (euro/mq)	140,78	140,78	

5) Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica			
	Unità 1	Unità 2	
Prezzo originario PRZ €	225.000,00	224.000,00	
Superficie principale SUP (euro)	$(113,72 - 78) * 1.759,87 = 62.862,56$	$(113,72 - 78) * 1.759,87 = 62.862,56$	
Superficie cantina CAN (euro)	$(7,78 - 56) * 879,84 = -42.425,88$	$(7,78 - 16) * 879,84 = -7.232,28$	
Superficie balcone BAL (euro)	$(0-2) * 439,97 = -879,94$	$(0-0) * 439,97 = 0$	
Superficie portico POR (euro)	$(0-9) * 439,97 = -3.959,73$	$(0-35) * 439,97 = -15.395,45$	
Superficie corte COR (euro)	$(342-245) * 140,78 = 13.655,66$	$(342-301) * 140,78 = 5.771,98$	
Servizi SER (n)	2-2=0	2-2=0	
Stato di manutenzione immobile STMi (euro)	(4-3)= 20.000	(4-3)= 20.000	
Stato di manutenzione edificio STMe (euro)	$(4-3) * 8.000 = 8.000$	$(4-4) * 8.000 = 0$	
Prezzo corretto (euro)	282.252,67	290.006,81	

TEST DI VERIFICA PREZZI CORRETTI

1) Divergenza percentuale assoluta

$d\% = (290.006,81 - 282.252,67) / 282.252,67 * 100 = 0,0275 * 100 = 2,75\%$ (valore inferiore con il valore limite del 10%)

Possiamo considerare il valore di stima dell'immobile in oggetto come la media dei prezzi corretti considerando gli immobili comparabili definiti come Unità 1 e Unità 2

$$V_{\text{stima}} = (290.006,81 + 282.252,67) / 2 = \text{€ } 286.129,74 = \text{€ } 287.000,00$$

arrotondato

Pertanto il valore di stima più probabile del cespite pignorato in oggetto costituito da Villino al P.T.-1° con corte e fabbricato accessorio, sito in Comune di Quartu Sant'Elena, Loc. su Stangioni, via Amalfi, n.24, distinto al C.F. al F.59, Part.316, cat A/2, Classe 3. Cons. 9,5 vani, Sup.cat 118 mq, R.C. 637,82, è pari a:

Valore di mercato (calcolato con MCA) = $V_m = \text{€ } 287.000,00$

Diconsi (Euro duecentottantasettemila/00)

A tale importo vanno detratti i costi complessivi necessari per presentare la nuova istanza integrativa per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria dell'immobile in oggetto esplicitati al punto 2.6) così riepilogati

1) Valore più probabile di mercato villino al P.T.-1° con corte e fabbricato accessorio =	€ 287.000,00
a dedurre	
2) Oneri tecnici professionali presentazione nuova istanza condono comprendente: rilievo fabbricato, restituzione grafica piante, prospetti, sezioni rilievo attuale, relazioni tecniche, calcoli analitici oneri da versare, compresa IVA+cassa=	= -€ 2.000,00
3) Oneri di urbanizzazione primaria U1	= -€ 9.115,47
4) Oneri di urbanizzazione secondaria U2 per le zone F	= -€ 1.420,53
5) Monetizzazione delle cessioni Mc	= -€ 3.211,20
6) Spese di istruttoria Si	= -€ 136,73
7) Contributo sul Costo di costruzione CC	= -€ 1.169,20
8) Costi complessivi pratica mancata SCIA=	= -€ 2.000,00
sommano costi	= -€ 19.053,13
9) Costi complessivi necessari pratica frazionamento catastale, pratica notarile e aggiorn. planimetria Catastale (ipotesi 1) compresa IVA	= -€ 5.700,00
10) Costi complessivi necessari pratica frazionamento catastale, pratica legale usucapione e aggiorn. planimetria Catastale (ipotesi 2) + IVA	= -€ 6.200,00

Totale valore più probabile di mercato al netto dei costi complessivi per nuova istanza richiesta condono e dei costi agg. catastali ipotesi 1 arrotondato

(diconsi euro duecentosessantaduemilatrecento/00)

Totale valore più probabile di mercato al netto dei costi complessivi per nuova istanza richiesta condono e dei costi agg. catastali ipotesi 2 arrotondato

(diconsi euro duecentosessantunomilaottocento/00)

Ing. Antonio Ibba, [redacted] - Tel. [redacted] e-mail [redacted]

27

2-14) In risposta al quesito n.14, lo scrivente segnala che l'immobile pignorato essendo un villino indipendente non presente oneri e spese di carattere condominiale.

2-15) In risposta al quesito n. 15, il sottoscritto ha compilato la Check list con tutti i dati richiesti e allegata in epigrafe alla presente relazione.

3) OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Il sottoscritto ha inviato via pec, in data 12/04/2026, al Legale difensore del Creditore procedente, Avv. [REDACTED] al Creditore intervenuto rappresentato dalla Dott.ssa [REDACTED] ed al Debitore esecutato Sig. [REDACTED] la propria relazione peritale dando termine tassativo di giorni 15 per l'invio al sottoscritto delle eventuali osservazioni che saranno oggetto di eventuale replica da parte dello scrivente nel corso dell'udienza fissata in data 14/05/2026.

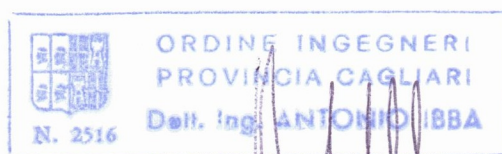
4) CONCLUSIONI

Per quanto è stato possibile in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo G.Es. Dott.ssa Valentina Frongia, il sottoscritto Esperto C.T.U. Dott. Ing. Antonio Ibba ritiene con la consegna della presente relazione, completata degli 11 allegati compresa la documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico ricevuto, relativo agli immobili pignorati in oggetto, restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni eventuale chiarimento.

CAGLIARI, li 12/04/2026

L'Esperto Stimatore C.T.U.

(Dott. Ing. Antonio Ibba)





ALLEGATO 1

- 1.1) Licenza edilizia del 27-05-1963 prot. 1880 con tavola unica allegata
- 1.2) Certificato nuova costruzione n.143 26-03-1966
- 1.3) Certificato abitabilità del 19-07-1966
- 1.4) Istanza Condono del 24/02/1986 con allegati Tavola - Relaz. - Boll. oblaz.- Dich atto not. -Foto
- 1.5) Nulla Osta Paesaggistico RAS del 23/05/1988 con tavola allegata
- 1.6) Autorizzazione Demanio n.9.68 del 09/04/1968 con tavola allegata
- 1.7) Autorizzazione Demanio n.5.88 del 02/03/1988 con tavola allegata
- 1.8) Nota Comune Quartu SE 11/11/1987 sospensione condono
- 1.9) Atto compravendita del 05/10/1999, rep.108998





ALLEGATO 2

- 2.1) Visura storica catastale C.T. F.59 part.316 villino
- 2.2) Visura storica catastale C.F. F.59 part.316 villino
- 2.3) Visura storica catastale C.F. F.59 part.317 corte confinante
- 2.4) Visura storica catastale C.T. F.59 part.318 terreno
Confinante (attualmente via Amalfi)
- 2.5) Visura storica catastale C.F. F.59 part.320 corte confinante
- 2.6) Visura storica catastale C.F. F.59 part.2293 fabbricato
confinante in aderenza
- 2.7) Planimetria catastale F.59 part.316
- 2.8) Estratto di mappa catastale F.59 part.316
- 2.9) Stralcio estratto di mappa catastale F.59 part.316 con confini
reali attuali e Demanio Marittimo





ALLEGATO 3



- 3.1) Verbale sopralluogo operazioni peritali del 27/11/2025
Villino Loc. "Su Stangioni", via Amalfi n.24, Comune di Quartu
Sant'Elena.
- 3.2) Verbale sopralluogo operazioni peritali del 14/01/2026
Villino Loc. "Su Stangioni", via Amalfi n.24, Comune di Quartu
Sant'Elena.



Ing. Antonio Ibba,

- Tel.

e-mail

31





ALLEGATO 4

4.1) Planimetria generale rilievo stato attuale, Villino Loc. “Su Stangioni”, via Amalfi n.24, Comune di Quartu Sant’Elena. C.F. F.59 , part.316



ALLEGATO 5

- 5.1) Stralci Tav PUC Comune di Quartu Sant'Elena, “zona F sottozona F.Tur” via Amalfi 24, F.59 part. 316
- 5.2) Stralcio Norme attuazione PUC, Comune di Quartu Sant'Elena “zona F, sottozona F.Tur”.



ALLEGATO 6



nagrafico di stato civile del Debitore esecutato





ALLEGATO 7

- All. 7.1) Istruzioni e allegati Provvedimento sanatoria nei P.R.U.
ai sensi D.C.C. n.58-2024
- All. 7.2) Stralcio art.13 comma 60, L.R. n.17 del 22-11-2021





ALLEGATO 8

- All. 8.1) Scheda valori OMI zona suburbana Sant'Andrea -Flumini
Quartu Sant'Elena





ALLEGATO 9

- 9.1) Visura storica catastale “Comparabile 1”- Villino F.59 - part.558 sub.2, Cat A/7, via La Nurra n.10 Quartu Sant’Elena
- 9.2) Elaborato planimetrico catastale “Comparabile 1” - Villino F.59 part.558 -sub.2, Cat A/7, via La Nurra n.10 Quartu Sant’Elena
- 9.3) Foto google street view “Comparabile 1”, Villino F.59 part.558 sub.2, Cat A/7, via La Nurra n.10, Quartu Sant’Elena





ALLEGATO 10

- 10.1) Visura storica catastale “Comparabile 2”- Villino F.40 - part.120 sub.1, Cat A/2, via Delle Zinnie n.96, Quartu Sant’Elena
- 10.2) Foto accesso da via Dell Zinnie da google street view “Comparabile 2”- Villino F.40 - part.120 sub.1, Cat A/2, via Delle Zinnie n.96, Quartu Sant’Elena
- 10.3) Foto prospetto villino da google street view “Comparabile 2”- Villino F.40 - part.120 sub.1, Cat A/2, via Delle Zinnie n.96, Quartu Sant’Elena

➤





ALLEGATO 11



➤ 11.1) Documentazione fotografica

