

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO UNICO ESECUZIONI E PROTESTI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA N. 427/2021

RELAZIONE DI PERIZIA E DI STIMA

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI: DOTT.^{SSA} FLAMINIA IELO

CREDITORE:



CREDITORE INTEVENUTO:



DEBITORI:



Esperto Estimatore (CTU)

Ing. Maria Giustina Fanari



Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo		Decreto ingiuntivo	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo	€ 659.857,79
Pignoramento		R.G.	R.P.
Annotaz./trascriz.	775	542	di data 14/01/2022
Atti opponibili?	no	Quali?	NESSUNO
		Data di notifica (497 c.p.c.)	1) 07/12/2021- 2) 10/12/2021
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	13/12/2021
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.	17/02/2022
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
Documentazione depositata		precetto	1 si
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.		atto di pignoramento	1 si
		nota di trascrizione	1 si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	5 si
Istanza di vendita		Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	14/01/2022
Scadenza in festivo?	no	#VALORE!	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Data dep. documentazione	03/05/2022
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	si
		Numero immobili pignorati	2
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			0
N. estratto/i catastale/i depositato/i			0
Individuazione beni pignorati		1) Comune di Quartu sant'Elena n. 55, Via la Nurra, C.F.: F. 58, P.994 ,sub. 5, A/2, vani 7,5; 198 mq, Piano S-T-1;	
		2) Comune di Quartu sant'Elena n.53, Via la Nurra, C.F.: F. 58, P. 994 ,sub. 6, A/2, vani 4,5; 92 mq, Piano S-T;	
		1) Rendita catastale 759,19; 2) Rendita catastale 488,05;	
		Nome	(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			no
Notifica ex. art.599 c.p.c.		Nome	(si/no)
		Nessuno	no
Annotazione altri pignoramenti		Nome	
		NESSUNO	

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Con il Decreto di Nomina del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Flaminia Ielo, del 14/09/2022, con notificata in data 08/05/2023, e rinoltro con proroga dei termini del 10/05/2023, conferisce alla sottoscritta, Ing. Maria Giustina Fanari, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 5686, di seguito denominata Consulente, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio e Perito Estimatore/CTU nell'ambito della Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 427/2021, depositata presso lo stesso Tribunale. Il Consulente accetta formalmente l'incarico il giorno 8 maggio 2023, mediante la sottoscrizione del Verbale di Giuramento¹. Le parti in causa nella suddetta procedura sono le seguenti:

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]

DEBITORI:

[REDACTED]

Dall'Atto di Pignoramento del 14/01/2022², si estrapola la descrizione dei beni all'oggetto della Procedura:

1. **Immobile sito in Comune di QUARTU SANT'ELENA, ad uso civile abitazione identificato al C. F. del predetto Comune al foglio 58 part. 994 SUB. 5, di 198 mq, vani 7,5; cat. A/2; piano S-1- Piena Proprietà [REDACTED];**
2. **Immobile sito in Comune di QUARTU SANT'ELENA, ad uso civile abitazione identificato al C. F. del predetto Comune al foglio 58 part. 994 SUB. 6, di 92 mq, vani 4,5; cat. A/2; piano S1-T - Piena Proprietà [REDACTED];**

¹ - Agli Atti.

² - Pignoramento notificato il 07/12/2021 e il 10/12/2021 ai debitori, Trascritto all'agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari il 14/01/2022 rg n. 775, rp n. 542. Agli Atti.

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

Il *Decreto di nomina del perito estimatore*³ ex art. 569 c.p.c., fissava l'udienza di comparizione delle parti in data del 18/05/2023, ore 11:00, posticipata poi al 18/05/2024⁴. presso il Tribunale di Cagliari, Stanza n. 79 (Piano II, ala nuova).

Fasi dell'incarico:

- 12 maggio 2023: inizio delle operazioni peritali, mediante esame della documentazione agli atti (di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.); si evince l'assenza degli estratti del Catasto e la presenza del Certificato Ultraventennale⁵ redatto dal Notaio Dott.^{ssa} Antonietta Piras del 05/04/2022;
- 12 maggio 2023: inoltro richiesta accesso agli atti⁶, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Quartu sant'Elena.
- 24 maggio 2023: inoltro richiesta accesso agli atti, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Quartu sant'Elena, per i Certificati di Stato Civile⁷ dei Debitori;
- 29 giugno 2023: inoltro Informativa per i Debitori e l'Avviso di sopralluogo⁸; data del sopralluogo posticipata per impegni dei Debitori;
- 09 agosto 2023 comunicazione della nuova data di sopralluogo, a seguito di contatto telefonico con il Curatore e di accordo telefonico con i Debitori, per accesso ai beni ed espletamento delle operazioni peritali;
- 04 luglio 2023: ricezione dei documenti del condono richiesti con accesso agli atti⁹, presso l'Ufficio Edilizia Privata condono del Comune di Quartu sant'Elena.
- 05/07/2023, 28/08/2023, 22/09/2023: sollecito per nuove ricerche presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Quartu sant'Elena.
- 29 agosto 2023: copia parziale delle Visure Catastali¹⁰ dei beni, SISTER dell'Agenzia delle Entrate.
- 01 settembre 2023: sopralluogo dei beni pignorati, da parte del CONSULENTE e del collaboratore, l'Ing. Marcello Schirru (Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 5351) alla presenza dei DEBITORI, [REDACTED]. Al termine delle operazioni, è stato compilato, letto e firmato il *Verbale di Sopralluogo*¹¹.
- 10 Ottobre 2023: inoltro richiesta accesso agli atti, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Iglesias e di Gonnessa, per i Certificati di Matrimonio¹² dei Debitori;
- 11 Ottobre 2023: visione documenti accesso atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Quartu sant'Elena, per la ricerca degli stati assentiti dei due immobili precedenti alla richiesta di condono¹³;
- Richiesta di proroga, ed ottenimento¹⁴;
- 21 ottobre 2023: completamento delle copie Visure Catastali¹⁵ dei beni, SISTER dell'Agenzia delle Entrate.
- 14 febbraio 2024: acquisizione di documentazione dai Debitori, Atto di Divisione 2006, Accatastamento 2005, ricevute di pagamento delle Oblazioni abuso edilizio.¹⁶

3 - Agli Atti.

4 - Agli Atti.

5 - Agli Atti.

6-Inoltrato richiesta a mezzo PEC del 12/05/2023 indirizzato a "protocollo@pec.comune.quartusantelena.ca.it"

Identificativo messaggio: opec21004.20230512185547.71858.110.1.51@pec.aruba.it

7 - Allegato IA. Inoltrato richiesta a mezzo PEC del 24/05/2023 indirizzato ed indirizzato a: "protocollo@pec.comune.quartusantelena.ca.it"

Identificativo messaggio: opec21004.20230524182727.84974.920.1.52@pec.aruba.it

8 - Inoltrato al debitore a mezzo raccomandata A/R n. 20048735103-3 e A/R n. 20048735100-0 del 29/06/2023.

9- Allegato IG - Allegato IH.

10 - Allegato ID.

11 - Allegato IIA.

12 - Allegato IB.

13 - Allegato IE - Allegato IF.

14 - Agli Atti.

15 - Allegato ID.

16 - Allegato II.

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Di seguito sono riportati i quesiti posti dal Giudice delle Esecuzioni, come da *Decreto di Nomina del Perito Estimatore*. Onde agevolare la lettura e l'enunciazione delle argomentazioni, a ciascun quesito segue la relativa risposta.

QUESITO N. 1

Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.

Informative ai Debitori inoltrate a mezzo raccomandata A/R n. 20048735103-3 e A/R n. 20048735100-0 del 29/06/2023.

QUESITO N. 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;

A seguito della verifica sulla documentazione agli atti, si evidenzia l'assenza dell'Elaborato Planimetrico e della Visura Catastale, nonché la presenza del Certificato Ultraventennale¹⁷, redatto dal Notaio Dott.^{ssa} Antonietta Piras del 05/04/2022, con le iscrizioni e le trascrizioni effettuate nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento.

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;

Si estrapolano dal Certificato Ultraventennale che attesta fino al 01 aprile 2022 e per il ventennio antecedente:

DESCRIZIONE IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE:

Nel Comune di Quartu Sant'Elena, alla via La Nurra n. 53, e precisamente:

1) fabbricato posto su tre piani (seminterrato, terra e mansarda), collegati della consistenza di 7 vani catastali; distinto nel competente Catasto Fabbricati al foglio 58, particella 2944, sub. 5 via La Nurra n. 53, p. SI-T-1 - Cat. A/7, Cl. 1°, vani 7. Superficie Catastale Totale 182 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 177 mq, Rendita Euro 759,19;

2) fabbricato posto su due piani (seminterrato e terra), della consistenza di 4,5 vani catastali; distinto nel competente Catasto Fabbricati al foglio 58, particella 2944, sub. 6, via La Nurra n. 53, p. SI-T - Cat. A/7 - Cl. 1°, vani 4,5. Superficie Catastale Totale 92 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 92 mq, Rendita Euro 488,05.

Si precisa che dette unità immobiliari derivano dalle unità immobiliari originariamente distinte nel competente Catasto Fabbricati, rispettivamente, al foglio 58 - particella 994 - sub. 5 ed al foglio 58 - particella 994 - sub. 6, giusta variazione identificativo per allineamento mappe nn. 30095.3/2006 e 30096.3/2006 del 13 ottobre 2006 (pratica n. CA0273584), a loro volta derivanti dalle unità immobiliari originariamente distinte nel competente Catasto Fabbricati, rispettivamente, al foglio 58 - particella 994 - subalterni 3 e 1 ed al foglio 58 - particella 994 - subalterni 4 e 2, giusta diversa distribuzione degli spazi interni-

¹⁷ - Agli Atti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

frazionamento e fusione n. 11363.1/2005 del 16 giugno 2005 (pratica n. CA0146766)

CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Gli immobili sopra descritti risultano pervenuti ai Debitori in virtù dei seguenti titoli:

-atto di compravendita a rogito dott. Vittorio Loriga, Notaio in Cagliari-Monserrato in data 11 dicembre 1985, rep. 109.564/7.099, trascritto a Cagliari in data 17 dicembre 1985 ai nn. 23.096 di Registro Generale e 17.013 di Registro Particolare;

-atto di divisione a rogito dott. Massimiliano Vadilonga, Notaio in Quartu Sant'Elena in data 20 gennaio 2006, rep. 4.143, trascritto a Cagliari in data 25 gennaio 2006 ai nn. 2.612 di Registro Generale e 1.627 di Registro Particolare.

Si precisa che con atto di compravendita a rogito dott. Vittorio Loriga, Notaio in Cagliari-Monserrato in data 11 dicembre 1985, rep. 109.564/7.099, sopra citato, gli immobili in oggetto sono stati acquistati per la nuda proprietà dai sopra generalizzati [REDACTED]

e per il diritto d'usufrutto [REDACTED]

[REDACTED] e che, sebbene il successivo atto di divisione abbia ad oggetto la piena proprietà degli immobili oggetto della presente certificazione in capo ai signori [REDACTED], come sopra generalizzati, non risulta volturato il ricongiungimento d'usufrutto in morte [REDACTED]

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE IN OGGETTO.

Alla data del 1° aprile 2022 e per il periodo ispezionato, le porzioni immobiliari oggetto della presente certificazione, come di seguito meglio specificato, risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Cagliari in data 23 febbraio 2006 ai nn. 8.432 di Registro Generale e 1.216 di Registro Particolare, dell'importo di Euro 100.000,00, a garanzia del contratto di mutuo a rogito dott. Massimiliano Vadilonga, Notaio in Quartu Sant'Elena, in data 22 febbraio 2006 rep. 4.274/2.548, in favore [REDACTED]

[REDACTED], sopra generalizzato, gravante sull'immobile sito a Quartu Sant'Elena foglio 58, particella 994, sub. 6;

2) COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, con atto a rogito dott. Massimiliano Vadilonga, Notaio in Quartu Sant'Elena in data 26 gennaio 2004, rep. 2.078, trascritto a Cagliari in data 27 gennaio 2004 ai nn. 2.846 di Registro Generale e 2.223 di Registro Particolare, [REDACTED]

[REDACTED], gravante sull'immobile sito a Quartu Sant'Elena foglio 58, particella 994, sub. 5, per la quota indivisa di 1/2;

3) COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, con atto a rogito dott. Massimiliano Vadilonga, Notaio in Quartu Sant'Elena in data 26 gennaio 2004, rep. 2.079, trascritto a Cagliari in data 27 gennaio 2004 ai nn. 2.847 di Registro Generale e 2.224 di Registro Particolare, [REDACTED]

[REDACTED] gravante sull'immobile sito a Quartu Sant'Elena foglio 58, particella 994, sub. 6, per la quota indivisa di 1/2;

4) COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, con atto a rogito dott. Massimiliano Vadilonga, Notaio in Quartu Sant'Elena in data 20 gennaio 2006, rep. 4.144, trascritto a Cagliari in data 27 gennaio 2006 ai nn. 2.875 di Registro Generale e 1.766 di Registro Particolare, [REDACTED]

[REDACTED], gravante sull'immobile sito a Quartu Sant'Elena foglio 58, particella 994, sub. 5, per l'intero. Si precisa che detta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

trascrizione risulta annotata di inefficacia relativa in data 12 agosto 2014 ai nn. 19.882 di Registro Generale e 1.783 di Registro Particolare;

5) COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, con atto a rogito dott. Massimiliano Vadilonga, Notaio in Quartu Sant'Elena in data 20 gennaio 2006, rep. 4.145, trascritto a Cagliari in data 27 gennaio 2006 ai nn. 2.876 di Registro Generale e 1.767 di Registro Particolare,

[REDACTED], gravante sull'immobile sito a Quartu Sant'Elena foglio 58, particella 994, sub. 6, per l'intero. Si precisa che detta trascrizione risulta annotata di inefficacia relativa in data 12 agosto 2014 ai nn. 19.883 di Registro Generale e 1.784 di Registro Particolare;

6) DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, trascritta a Cagliari in data 28 febbraio 2011 ai nn. 5.729 di Registro Generale e 4.029 di Registro Particolare, gravante sugli immobili siti a Quartu Sant'Elena foglio 58, particella 994, sub.ni 5 e 6, riguardanti gli atti di costituzione di fondo patrimoniale di cui ai nn. 4 e 5;

7) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 7 gennaio 2011, rep. 20, iscritta a Cagliari in data 7 ottobre 2019 ai nn. 28.541 di Registro Generale e 4.268 di Registro Particolare, dell'importo di Euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero), in favore

[REDACTED] sopra generalizzati, sulla piena proprietà, gravante sugli immobili siti a Quartu Sant'Elena foglio 58, particella 994, sub.ni 5 e 6;

8) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Cagliari in data 14 gennaio 2022 ai nn. 775 di Registro Generale e 542 di Registro Particolare, [REDACTED]

sopra generalizzati, sulla piena proprietà, gravante sugli immobili siti a Quartu Sant'Elena foglio 58, particella 994, sub.ni 5 e 6.

A fronte di quanto sopra riportato sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

Ad integrazione di quanto riportato nell'Ultraventennale si riporta e allegano¹⁸:

- ISTANZA al giudice Tribunale di Cagliari per la richiesta di Divisione della proprietà, l'Autorizzazione del Tribunale di Cagliari e la relativa ricevuta della divisione da parte dell'Agenzia del Territorio.
- ATTO DI DIVISIONE, a rogito dott. Massimiliano Vadilonga, Notaio in Quartu Sant'Elena in data 20 gennaio 2006, rep. 4.143, trascritto a Cagliari in data 25 gennaio 2006 ai nn. 2.612 di Registro Generale e 1.627 di Registro Particolare,

[REDACTED], in cui si effettua la divisione dell'intera proprietà in due Lotti:

1. Lotto 1 sito a Quartu Sant'Elena in via Nurra n. 53, identificato al C. F. del predetto Comune al foglio 58 part. 994 SUB. 5, di s.c. 198 mq, vani 7,5; cat. A/2; classe 5; piano S-T-1- di Piena Proprietà [REDACTED]

18 - Allegato II. Documento consegnato dai debitori in data 14/02/2024.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. Lotto 2 sito a Quartu Sant'Elena in via Nurra n. 53, identificato al C. F. del predetto Comune al foglio 58 part. 994 SUB. 6, di s.c. 92 mq, vani 4,5; cat. A/2; classe 7; piano S1-T – Piena Proprietà [REDACTED];

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;

Nelle date del 29/08/2023 e del 27/10/2023, attraverso la piattaforma online SISTER dell'Agenzia delle Entrate, si è provveduto ad acquisire Visure Catastali¹⁹, documentazione non presente in atti. Gli Elaborati planimetrici catastali non sono recuperabili dalla piattaforma, come sotto evidenziato, pertanto, si farà riferimento a quelle fornite dai Debitori che erano allegate all'accatastamento del 2005²⁰. Si sono verificati sia i mappali del CT che quelli del NCU.

Ufficio provinciale di: CAGLIARI Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune: QUARTU SANT'ELENA Sezione:

Sezione urbana: Foglio: 58 Particella: 994 5

Ufficio provinciale di: CAGLIARI Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune: QUARTU SANT'ELENA Sezione:

Sezione urbana: Foglio: 58 Particella: 2994 5

Ufficio provinciale di: CAGLIARI Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune: QUARTU SANT'ELENA Sezione:

Sezione urbana: Foglio: 58 Particella: 994 6

Ufficio provinciale di: CAGLIARI Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune: QUARTU SANT'ELENA Sezione:

Sezione urbana: Foglio: 10 Particella: 2994 6

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

L'atto di Provenienza Ultraventennale è agli atti, non sono presenti 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

19 - Allegato ID.

20 - Allegato IC.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.;

I Certificati di Stato Civile degli esecutati non sono presenti in atti; pertanto, sono stati richiesti all'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Quartu Sant'Elena. I Debitori risultano coniugati rispettivamente presso il Comune di Iglesias e di Carbonia²¹. Dai Certificati di Matrimonio²² si apprende che sono stati celebrati nelle date del 31/07/1999 e del 02/09/2001, in regime di separazione legale dei beni, come da annotazioni a margine. Il successivo pignoramento dei beni, del 14/01/2022, è stato notificato agli esecutati in quanto proprietari del singolo bene nella quota del 100/100.

QUESITO N. 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.);

Dati identificativi del bene: I beni sottoposti a pignoramento sono due immobili ubicati nel Comune di Quartu Sant'Elena (CA), Località Foxi, in via Nurra ai numeri civici n. 55 e n. 53, rispettivamente il Bene A di proprietà [REDACTED] ed il Bene B del [REDACTED]. Gli immobili facenti parte di una unità architettonica bifamiliare sono divisi da un muro di confine e, lungo i restanti lati, sono circondati entrambi da un giardino di pertinenza esclusiva. Il Bene A presenta uno sviluppo su tre livelli (piano interrato, terra e primo), il Bene B su due livelli (piano interrato e terra). Entrambe le residenze, con lotti di pertinenza interclusi su tre lati, presentano l'accesso a nord dalla via Nurra. L'insieme dei due lotti confina con le seguenti proprietà: sud fascia di rispetto stradale SP17 - Via Leonardo da Vinci; ad est con la Ditta Perra Franco; ad ovest con la Ditta Perra Marco.

Dati immobili:

1. Bene A - Immobile ad uso civile abitazione identificato al C. F. del Comune di Quartu sant'Elena via La Nurra n. 55, al foglio 58 part. 994 SUB. 5, Particelle C.T.: Foglio 58 Particella 2944.
2. Bene B - Immobile ad uso civile abitazione identificato al C. F. del Comune di Quartu sant'Elena via La Nurra n. 53, al foglio 58 part. 994 SUB. 6, Particelle C.T.: Foglio 58 Particella 2944.

21 - Allegato IA.

22 - Allegato IB.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Descrizione del Bene A²³:

Il Bene A, come da relazione fotografica²⁴, è una residenza di tipo abbinata, confinante a nord con la via Nurra, a ovest con la proprietà di a sud con la fascia di rispetto della strada statale provinciale SP17 - Via Leonardo da Vinci, ad est è in aderenza con il Bene B. Il fabbricato, con l'accesso carrabile/pedonale al civico n. 55 di via Nurra, si compone di un piano interrato, terra ed uno mansardato. L'edificio è circondato sui tre prospetti da un'area cortilizia ad uso esclusivo, destinata a giardino con piante di ulivo e zona barbecue in muratura. In corrispondenza dell'ingresso, a nord, è presente una pergola con struttura in legno, sistema pilastro/trave, ancorata a secco al pavimento mediante bulloni e piastre metalliche con invito per l'ancoraggio dei pilastri. Ad ovest, in prosecuzione della veranda, è stata realizzata una struttura simile alla pergola in legno, completata stavolta con un tavolato in legno ed impermeabilizzazione. Tra i due è presente l'invito della scala esterna che consente l'accesso diretto al piano interrato ed al locale tecnico. La veranda d'ingresso conduce al salotto da cui, mediante due distinte rampe di scale, si raggiungono il piano interrato ed il piano primo mansardato. Al piano terra, con altezza interna variabile, secondo andamento delle falde di copertura, sono collocati un salotto/pranzo, una cucina, due camere da letto, un servizio igienico con quattro sanitari e due ripostigli soppalcati, nel disimpegno e nella camera matrimoniale. Nel piano interrato, con altezza interna di 2,50 m trovano collocazione un salotto/pranzo, munito di caminetto lungo il prospetto sud. L'ambiente principale del seminterrato è illuminato ed areato attraverso due infissi con affaccio su bocca di lupo collocati lungo il prospetto sud e nord, quest'ultimo con affaccio sulle scale secondarie esterne. Completano il livello un piccolo ambiente, destinato a lavanderia/ripostiglio, che funge anche da ingresso secondario dalla scala esterna. Ai piedi della rampa esterna è presente il locale tecnico dove si trovano la caldaia e la cisterna dell'impianto di riscaldamento. Al piano primo mansardato, con altezze interne comprese tra 1,90 m e 2,40 m, trovano collocazione uno studio con balcone, ad affaccio lungo il prospetto sud, un servizio igienico con quattro sanitari, un disimpegno.

L'edificio è stato realizzato in muratura portante dello spessore di 30 cm, solai in coperture a falde inclinate in laterocemento e il rivestimento con tegole di tipo coppo. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, così come le murature interne, e presentano un parziale rivestimento in mattoni decorativi. Tutti gli ambienti residenziali nei tre livelli sono muniti di infissi a riscontro diretto d'aria, per l'aerazione ed illuminazione dei vani.

Gli infissi sono in legno, muniti di persiane, fatta eccezione per la cucina dove sono in PVC. I rivestimenti a pavimento sono realizzati con piastrelle in cotto e legno nelle scale; mentre quelli a parete, nella cucina e nei servizi igienici, sono in ceramica.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, nonché quello per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas installata nel cortile, risalgono ai lavori eseguiti all'inizio degli anni '90. Il riscaldamento e raffrescamento della cucina e della camera matrimoniale sono affidati a pompe di calore split, con motore collocato nel prospetto retrostante l'abitazione e nel balcone al piano superiore, anch'esso del medesimo periodo. Il bene, in buon stato manutentivo, è sprovvisto di agibilità e di certificazione degli impianti. Da

23 - Allegato IIB - 1 ed Allegato IIC

24 - Allegato IIC



Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

sopralluogo ed esame degli stati assentiti, si evidenzia che non sono state individuate, all'interno del lotto di pertinenza, opportune aree di stallo.

Descrizione del Bene B²⁵.

Il Bene B, come da relazione fotografica²⁶, è una residenza abbinata alla precedente, confinante a nord con la via Nurra, ad est con la proprietà di a sud con la fascia di rispetto della strada statale provinciale SP17 - Via Leonardo da Vinci, ad ovest confina con il Bene A. L'immobile con l'accesso pedonale al n. 53 della Via Nurra è sprovvisto di accesso carrabile.

Il fabbricato si compone di un piano interrato ed un piano terra ed è circondato sui tre prospetti da un'area cortilizia ad uso esclusivo, destinata a giardino con piante di ulivo e zona barbecue prefabbricata. L'accesso all'immobile avviene da est attraverso un porticato che prosegue, a sud, in una veranda addossata al prospetto, entrambi realizzati con pilastri in muratura, travatura in legno e tavolato impermeabilizzato o coppo. Il piano terra, con altezza interna da 2,70 m a 3,90 m, si compone di un salotto/pranzo con cucina comunicante, un servizio igienico con quattro sanitari e il disimpegno. Tutti gli ambienti residenziali nel piano terra sono muniti di infissi a riscontro diretto d'aria, per l'aerazione ed illuminazione dei vani. Dal salotto mediante una rampa di scale si raggiunge il piano interrato, con altezza interna di 2,50 m, dove trovano collocazione uno studio, un disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio ed un servizio igienico, con quattro sanitari. Il servizio igienico, a riscontro diretto d'aria, si apre sul cavedio da cui è possibile raggiungere il locale tecnico destinato in parte a ripostiglio/lavanderia.

Lo studio è cieco mentre la camera da letto matrimoniale ed il ripostiglio sono illuminati ed areati attraverso infissi con affaccio su bocche di lupo collocate lungo i prospetti est e nord. La camera da letto singola, così come il servizio igienico, presentano un riscontro diretto d'aria affacciando sul cavedio, lungo il prospetto sud.

L'edificio è stato realizzato in muratura portante dello spessore di 30 cm, solai in laterocemento e coperture realizzate con falde inclinate a differenti quote rivesti da tegole di tipo coppo. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, la medesima cosa per le murature interne. Tutti gli ambienti al PT e parzialmente al PI sono muniti di infissi per l'aerazione ed illuminazione. Gli infissi sono tutti in legno, muniti di persiane. I rivestimenti a pavimento sono realizzati con piastrelle in cotto e legno nelle scale; mentre quelli a parete, presenti nella cucina e nei bagni, sono stati realizzati in ceramica.

Gli impianti elettrico, idrico, riscaldamento, nonché quello per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas installata nel cortile, risalgono alla data di realizzazione delle opere, ovvero agli anni '90. A sud e nord sono presenti due canne fumarie anche se i vani non presentano caminetti. Non sono presenti sistemi di riscaldamento e raffrescamento dell'unità. Il bene si presenta in un medio stato manutentivo con qualche lesione strutturale di assestamento; è privo di agibilità e certificazione gli impianti esistenti. Da sopralluogo, ed esame degli stati assentiti, si evidenzia che non sono state individuate, all'interno del lotto di pertinenza, opportune aree di stallo. Si rammenta che il lotto è privo di accesso carrabile.

25 - Allegato IIB - 1 ed Allegato IIC

26 - Allegato IIC

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUESITO N. 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;

Si accerta la parziale conformità tra lo stato attuale dei beni e le descrizioni agli atti. La categoria catastale degli immobili, in entrambi i casi, è A/7 - abitazione Villini -, come si evince dalle visure allegate, non A/2 come indicato in atti. Inoltre, entrambe le residenze hanno il Piano Interrato e non Piano Seminterrato, secondo quanto prescritto dal Piano Urbanistico vigente.

Il Bene A ha accesso del civico n. 55 della via Nurra, anziché dal n. 53 come riportato in atti, e si compone in Piani Interrato, Terra e Primo; non è, quindi, presente il livello seminterrato S-1 indicato in atti. Il Bene B è suddiviso nei Piani Interrato e Terra, diversamente da quanto riportato nell'Atto di Pignoramento. In entrambe le residenze, risultano differenti il numero dei vani, le superfici parziali e totali delle aree edificate e di quelle scoperte rispetto a quanto contenuto in atti e nelle visure catastali. A tal proposito, si evidenzia che l'ultimo elaborato catastale, risalente al 2005²⁷ presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi e della descrizione riportata nell'Atto di Pignoramento. Le planimetrie catastali non sono allo stato attuale scaricabili dalla piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate; si farà, quindi, riferimento agli elaborati consegnati dagli stessi Debitori. Si precisa che entrambi i beni sono indentificati dalla particella 2994 nel Catasto Terreni anziché dalla 994 del Nuovo Catasto Urbano, come da immagine allegata.

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
⊙	F	Proprietà per 1/1	QUARTU SANT'ELENA(CA) VIA LA NURRA n. 53 Piano S1-T - 1	58	2944	5	Cat.A/7	01	7 vani Euro: 759,19		

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Si ricade pertanto nel caso b) i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene.

QUESITO N. 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;

Come esplicitato al Quesito 4, i beni risultano al momento accatastati. La situazione reale dei due immobili risale al 2005 e differisce dalle mappe catastali e dallo stato assentito: Domanda di Condono in Sanatoria per il Bene A; Autorizzazione Edilizia n. 328 del 03/10/1983 per il Bene B. A seguito di sopralluogo²⁸, si riscontrano le seguenti opere edilizie non incluse negli elaborati catastali²⁹ ma presenti negli stati assenti:

- differente indicazione dell'indirizzo e del civico di entrambi i beni, ubicati attualmente in Via Nurra, ai civici 53 - Bene B - e 55 - Bene A -;
- differente divisione dei lotti lungo il prospetto nord/est con conseguente variazione delle superfici di pertinenza;
- nel Bene A, incremento di volume al Piano Terra, in corrispondenza del servizio igienico, e diversa distribuzione planimetrica e destinazione d'uso dei vani ai Piani Interrato, Terra e Primo. Si evidenziano, inoltre, modifiche di posizione e dimensionamento degli infissi interni/esterni e dei cavedi nei tre livelli³⁰.
- nel Bene B, incremento di volume al Piano Terra, in corrispondenza del servizio igienico, nel prospetto a sud ed est, e realizzazione di un servizio igienico al Piano Interrato. Diversa distribuzione planimetrica e destinazione d'uso dei vani ai Piani Interrato e Terra. Presenza di vani non assentiti, come i ripostigli. Modifica del cavedio e del locale tecnico. Differente disegno e verso di percorrenza della scala di collegamento interno tra i due livelli, ed assenza della rampa esterna dal cavedio al Piano Terra, prevista in progetto. Realizzazione di opere in difformità, tra cui la veranda a sud/ovest e del ripostiglio esterno. Si evidenziano modifiche sulla posizione e dimensionamento degli infissi, interni ed esterni, e dei cavedi nei due livelli³¹.

Pertanto, a seguito del perfezionamento della corrispondenza tra stato dei luoghi e relativi stati assentiti si evidenzia la necessità di procedere con l'accatastamento delle unità e l'aggiornamento degli elaborati planimetrici dei due beni.

QUESITO N. 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

28 - Allegato IIB - 1.

29 - Allegato IC.

30 - Allegato IIB -2.

31 - Allegato IIB -2.

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

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;

Strumento urbanistico

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Quartu sant'Elena è il Piano Urbanistico (PUC), che identifica l'area in cui insistono entrambi i beni in Zone C.F.³² - Sobborghi giardino, sottozona 3) C.F. Flumini - Sant'Andrea³³.

Norme di attuazione PUC³⁴

L'ambito 3) C.F. di Flumini - S. Andrea coincide con una vasta area caratterizzata dalla presenza del più consistente nucleo insediativo del litorale di Quartu, totalmente pianificato in forma attuativa mediante Piani di Lottizzazione, Piani di Risanamento Urbanistico approvati o adottati, nonché frazionamenti-lottizzazioni ante "Legge-Ponte".

Per l'intero ambito, il PUC conferma le previsioni degli strumenti attuativi vigenti o adottati (nonché le perimetrazioni del Piano Regionale Urbanistico), che soddisfano pienamente i valori minimi di standard di servizi previsti per le Zone "C". In caso di variante ai Piani Attuativi, non occorrerà procedere all'aggiornamento del PUC se saranno rispettati i parametri urbanistici fondamentali (indice territoriale ed estensione delle cessioni pubbliche) e l'eventuale localizzazione vincolata degli stessi servizi o della viabilità nei casi in cui tali elementi risultano esplicitamente individuati negli elaborati di "Zonizzazione".

Vincolo paesaggistico

Il Bene A ed il Bene B, all'oggetto dell'esecuzioni, insistono su un territorio soggetto a tutela paesaggistica in quanto ricadente all'interno della fascia dei 300 metri dalla costa. Pertanto, sugli immobili ed i lotti, grava il vincolo paesaggistico di competenza della Regione Autonoma Sardegna (RAS), secondo la Legge Regionale del 12 agosto 1998, n. 28.

Conformità urbanistica

I Beni oggetto della procedura pur facendo parte di un edificio bifamiliare, come da progetto assentito negli anni '80 hanno subito, dal decennio successivo, trasformazioni con evidenti differenze tra stato assentito ed opere realizzate. Pertanto, le rispettive conformità urbanistiche e la loro eventuale sanabilità sono da esaminarsi e approvare distintamente.

Si evidenzia che negli elaborati grafici degli stati assentiti si rilevano discordanze tra le quote degli elaborati grafici e la dimensione delle parti architettoniche raffigurate nonché la mancata corrispondenza tra piante e prospetti. Per tali ragioni, la scrivente farà riferimento alle quote indicate nelle piante e, per quanto riguarda gli alzati, alle quote delle sezioni nel planivolumetrico.

Conformità urbanistica Bene A

32 - Art. 12 - "C.E. e C.F. / Sobborghi-Giardino", pag. 23 Norme di Attuazione PUC Allegato IM.

33 - 3. C.F. Flumini - S. Andrea pag. 27 Norme di Attuazione PUC Allegato IM.

34 - Allegato IM.

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito di accesso agli atti si attesta che, il bene, è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 122 del 31/05/1979³⁵ a nome [REDACTED] ai Piani Terra e Primo e successivamente modificato mediante Autorizzazione Edilizia n. 328 del 03/10/1983³⁶ con la realizzazione del Piano Interrato. Agli inizi degli anni '90, hanno fatto seguito la realizzazione di illeciti edilizi e la successiva presentazione della Domanda di Condono Edilizio in Sanatoria (L.R. 4 del 25/02/2004 e L.R. 326 del 24/11/2023 terzo condono)³⁷. La pratica, presentata esclusivamente [REDACTED], in data 10/12/2004 prot. 51940 e successive integrazioni, ha come oggetto la ristrutturazione dell'edificio raffigurato come unica entità indivisa, ma con incremento volumetrico per la sola porzione corrispondente attualmente al Bene A.

In data 17/11/2014, prot. int. 851, il Comune di Quartu Sant'Elena sospende la pratica, richiedendo alla [REDACTED] la produzione di documentazione aggiuntiva: in particolare il frazionamento e riaccatastamento distinto delle due unità, al fine di individuare nel modo migliore e corretto il bene oggetto dell'istanza di condono. L'Ufficio Tecnico richiede, inoltre, la planimetria catastale aggiornata nonché la produzione di nuovi elaborati progettuali relativi al solo Bene A ed il Nulla Osta RAS. Fino a quel momento, infatti, lo stato assentito dell'edificio identificava i due beni e l'intero lotto come unica entità, nonostante le unità fossero fisicamente distinte e dotate di aree cortilizie esclusive, senza formale frazionamento urbanistico e/o catastale.

Per integrare la documentazione richiesta dal Comune, i Debitori stipulano, in data 20/01/2006, un Atto di Divisione della proprietà, allegando l'accatastamento delle due unità distinte. Il frazionamento catastale e l'aggiornamento degli elaborati progettuali sono integrati alla domanda di condono che, concluso il suo iter, avrebbe dovuto formalizzare il frazionamento anche a livello urbanistico.

Allo stato attuale, la domanda di Condono Edilizio in Sanatoria non ha completato l'iter per la mancata richiesta di Autorizzazione paesaggistica alla RAS. Risultano, comunque, in regola i pagamenti relativi, dichiarati all'inoltro della domanda, pari a 6.224,80 €³⁸ (di cui 4.016,00 € di oblazioni per immobili residenziali e 2.208,80 € di oneri concessori per nuove costruzioni ed ampliamenti). Gli importi sono stati calcolati per una superficie pari a 40,16 mq anziché 35,49 mq indicati nell'integrazione. Risulta pertanto un'eccedenza di oneri ed oblazioni che deve essere verificata nella pratica di condono dello stato assentito.

A fronte di quanto esposto, il Bene A è attualmente una costruzione modificata in violazione alla normativa urbanistica, essendo difforme dall'ultimo stato assentito – Autorizzazione Edilizia n. 328 del 03/10/1983 -. Dagli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio in Sanatoria del 10/12/2004 prot. 51940, fino all'ultima integrazione del 26/02/2015 prot. 11155, si evidenziano difformità rispetto allo stato dei luoghi, rilevate in fase di sopralluogo. Sia lo stato assentito che quello rappresentato nella domanda di condono in sanatoria presentano difformità rispetto alla situazione catastale del 2005,

35 - Allegato IE.

36 - Allegato IF.

37 - Allegato IM.

38 - Allegato II.

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

allegata all'Atto di Divisione in cui è presente il frazionamento catastale. L'immobile risulta privo di dichiarazione di agibilità.

Sanabilità del Bene A

La costruzione realizzata e modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia non è stata sanata ma è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni. L'immobile sottoposto a procedura si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni. Pertanto, si potrà procedere con la richiesta di voltura della domanda al fine di completare l'iter del condono edilizio in sanatoria. Le opere edilizie abusive riscontrate, dichiarate concluse nel 1992 in difformità all'ultimo stato assentito del 1983, sono antecedenti all'entrata in vigore della legge di condono applicabile. Queste pur ricadendo in zona soggetta a vincolo paesaggistico, sono sanabili in quanto realizzate in data antecedente l'imposizione del vincolo regionale.

Pur essendo possibile proseguire l'iter della Domanda di Condono in Sanatoria (L.R. 4 del 25/02/2004 e L.R. 326 del 24/11/2023 terzo condono), si evidenzia la presenza di illeciti edilizi non rappresentati nella medesima domanda che dovranno essere contemplati in una integrazione degli elaborati progettuali allegati prima di giungere all'approvazione.

Per una più semplice individuazione degli illeciti, si consiglia l'esame degli elaborati di raffronto tra rilievo e stato assentito³⁹. Nel dettaglio gli illeciti edilizi sono distinti in:

Opere con aumento volumetrico, sanabili.

Gli illeciti edilizi sono sanabili, ai sensi della L.R. 4 del 25/02/2004, in quanto pur avendo comportato l'ampliamento del manufatto originario nella misura superiore al 25 per cento della volumetria originaria non hanno superato i 250 mc complessivi tra cubatura dichiarata o da integrare. Nel dettaglio:

- variazione altezze interne a seguito di prosecuzione della falda lungo il prospetto ovest, pari a 15,52 mc;
- ampliamento di 5,15 mc, nel servizio igienico del Piano Terra, dovuta all'avanzamento di 1,35 m della chiusura verticale, realizzata in continuità al muro del salotto e al volume del vano scala al Piano Primo. Il volume, della superficie 2,4 mq utile, presenta una variazione di quota del pavimento di – 12 cm ed un'altezza interna variabile da 2,40 m a 1,90 m, nonché il differente rivestimento ceramico a pavimento ed a parete rispetto alle restanti superfici. L'illecito occupa la superficie che, nello stato assentito del 1983, era destinata alla veranda, implicando a nord/est una modifica volumetrica e prospettica dell'immobile;

Opere prive di aumento volumetrico, sanabili:

realizzazione al Piano Terra di ripostigli soppalcati rispettivamente, sopra il

39 - Allegato IIB, raffronto stato attuale e l'ultimo stato assentito ed elaborato catastale.

disimpegno della zona notte (4,90 mq con altezza interna di 2,35 m) e nella camera da letto (3,60 mq con altezza interna massima di 1,50 m);

- difformità di alcuni infissi interni ed esterni, per dimensione e posizione planimetrica;
- modifiche planimetriche nel Piano Terra per la realizzazione e spostamento di alcuni setti divisorii tra salotto e camera matrimoniale che hanno comportato variazioni dimensionali dei vani;
- realizzazione, lungo il prospetto nord, di una pergola di circa 11 mq con struttura in legno, sistema pilastro/trave, ancorati a secco al pavimento mediante un sistema di bulloni e piastre metalliche con invito per l'ancoraggio dei pilastri. Trattasi di un'opera, priva di copertura, con mera funzione di arredo che presenta caratteristiche di amovibilità;
- caminetto al Piano Interrato, con canna fumaria lungo il prospetto sud.
- area barbecue realizzata in loco in muratura, su un massetto pavimentato collocata lungo il prospetto sud del lotto.
- realizzazione di 93,98 mq di superficie pavimentata e percorsi attorno alla residenza.
- a seguito del frazionamento in due unità si configura un aumento del carico urbanistico, pertanto, nella pratica di condono si dovrà prevedere come da L. 122/89 "Tognoli" l'individuazione di un'area per lo stallo dell'auto pari a 1 mq per 10 mc realizzati.

Opere sanabili con il ripristino dello stato dei luoghi:

- Divisione dei lotti a nord-est lungo il confine con il Bene B. La divisione fra i lotti si discosta dallo stato dei fatti rappresentato nella domanda di condono e dalla situazione catastale del 2005, allegata all'Atto di Divisione. La divisione attuale ha comportato l'annessione, nel lotto di pertinenza del Bene A, di una parte del lotto del Bene B e, viceversa, la cessione di una porzione a quest'ultimo. A tal riguardo bisognerebbe ristabilire la situazione di diritto tra le proprietà, come da Atto di divisione e relativo accatastamento, procedendo con la demolizione e il rifacimento del muro di divisione interno tra i due beni.
- Modifiche della destinazione d'uso. Alcune superfici dalla destinazione non abitativo sono state convertite in residenziali, rispettivamente nel Piano Interrato la cantina convertita in sala/pranzo e nel Piano Primo il locale di sgombero convertito in studio. Le destinazioni attuali sono contrarie alle norme del Regolamento Edilizio previste per i Piani Interrati e sottotetto. I vani, viste le caratteristiche intrinseche, non possono essere adibiti a funzioni residenziali, ragione per cui dovranno essere ripristinate le destinazioni d'uso originarie ed i relativi volumi esclusi ai fini della Volumetria totale dell'immobile.
- Prosecuzione della veranda esistente lungo il prospetto ovest. Realizzazione di una veranda di 9 mq attigua a quella esistente, con una struttura in legno sistema pilastro/trave, ancorato a secco al pavimento mediante piastre metalliche/bulloni con invito per l'ancoraggio dei pilastri. Trattasi di un'opera, realizzata come quella a nord, ma munita in questo caso di una copertura con tavolato di legno ed impermeabilizzazione, priva di tegole. Allo stato attuale, l'opera, per le caratteristiche planimetriche ed amovibilità, si configura, congiuntamente alla veranda assentita,



come incremento volumetrico, avendo una profondità superiore a quanto stabilito dalle norme. Reputando antieconomico il pagamento degli oneri e delle oblazioni previste per gli incrementi di volume e constatando che l'opera ha caratteristiche simili alla struttura realizzata a nord, si prevede la rimozione della sola copertura e la trasformazione in pergola avente mera decorativa. In alternativa, si può prevedere la completa rimozione.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, completando l'iter del condono le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta non eccederanno, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali.

Propedeutica alla definizione della domanda di condono, si dovrà inoltrare la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria, alla RAS, trattandosi di edificio costruito in difformità del titolo abilitativo che presenta caratteristiche di compatibilità con il paesaggio. L'accertamento della compatibilità paesaggistica comporterà il pagamento di una sanzione pecuniaria equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, da quantificarsi previa perizia di stima. L'opera da sanare dovrà soddisfare la condizione della cosiddetta doppia conformità (art. 46); rispettivamente agli strumenti urbanistici in vigore sia al tempo di commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda.

Ad ottenimento della Autorizzazione Paesaggistica e del conseguente condono, si dovrà procedere all'accatastamento del Bene A come da stato assentito definito con il Condono in Sanatoria.

Costi sanatoria Bene A

- I costi per il conseguimento del titolo di Condono in sanatoria e le eventuali oblazioni da corrispondere, oltre a quelli già corrisposti dal Debitore (pari a 6.224,80 €)⁴⁰ sono quantificabili, come da tabella di calcolo degli illeciti, in 516,15 € (di cui 333,00 € di oblazione per immobile residenziale e 183,15 € per oneri concessori nuova costruzione calcolati su un illecito residuo della superficie di 3,22 mq, e volume di 20,67 mc. Superficie e volume calcolati a fronte della falda 15,52 mc ed il Bagno al Piano Terra 3,22 mq, (per due differenti altezze interne di 1,90/2,52 m pari a 7,07 mc) ad un costo 55,00 €/mq di illecito edilizio realizzato. Il perfezionamento della pratica di condono prevede anche la richiesta ed ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica il cui costo si assume paria 2.000,00 €. Si rammenta che l'effettiva sanzione pecuniaria da corrispondere, previa perizia di stima da allegare alla domanda per RSA, verrà computata equivalentemente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.
- I costi per l'accatastamento quantificabili in 500,00 €.
- Il costo per le opere di demolizione, conferimento a discarica e ripristino del confine a nord-est tra il Bene A ed il Bene B e la sistemazione del porticato ad ovest, viene stimato in 600 €;
- La parcella del tecnico per le modifiche da apportare alla domanda di condono, la

⁴⁰ - Allegato II.



Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

presentazione della domanda di autorizzazione paesaggistica e quella di accatastamento quantificabili in 1.500,00 € comprensivo di IVA e cassa previdenziale. A fronte di quanto sopra descritto, il costo totale da sostenere per sanare il Bene A si arrotonda a 5.200,00 €.

Conformità urbanistica Bene B

A seguito di accesso agli atti si attesta che il Bene B è stato autorizzato al Piano Terra con Concessione Edilizia n. 122 del 31/05/1979⁴¹ a nome [REDACTED] e successive modifiche con la realizzazione del Piano Interrato assentito mediante Autorizzazione Edilizia n. 328 del 03/10/1983⁴². Agli inizi degli anni '90, sono stati realizzati illeciti a cui non ha seguito l'avvio di pratiche edilizie in sanatoria e/o condono presso il Comune di Quartu Sant'Elena. Fino a quel momento l'edificio dello stato assentito era unico, comprendeva i due beni e l'intero lotto, pur essendo di fatto frazionato in due unità distinte con rispettivi lotti di pertinenza ed era privo di frazionamento urbanistico e/o catastale.

Il 20/01/2006 i Debitori hanno stipulato, un Atto di Divisione della proprietà allegando, a questo, l'accatastamento delle due unità con i relativi lotti di pertinenza. Il frazionamento catastale, allegato all'Atto di Divisione, non trova riscontro diversamente da quanto accade per il Bene A, nella presentazione di alcuna pratica di frazionamento urbanistico relativa al Bene B presso il Comune di Quartu Sant'Elena.

A fronte di quanto sopra esposto, il Bene B è una costruzione modificata in violazione della normativa urbanistica in quanto non risulta conforme all'ultimo stato assentito – Autorizzazione Edilizia n. 328 del 03/10/1983 -; è formalmente frazionato anche se presenta difformità rispetto al frazionamento catastale del 2005 allegato all'Atto di Divisione. L'immobile è privo di dichiarazione di agibilità.

Sanabilità del Bene B

L'immobile sottoposto a procedura presenta illeciti non sanati e solo parzialmente sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni. Non sono presenti istanze di condono, completate o inoltrate al Comune di Quartu Sant'Elena. Essendo la Autorizzazione Edilizia n. 328 del 03/10/1983, l'ultimo stato assentito, si andranno ad esplicitare gli illeciti riscontrati rispetto agli elaborati di progetto di quest'ultimo. Per una più semplice individuazione degli illeciti, sotto riportati, si consiglia l'esame degli elaborati di raffronto tra rilievo e stato assentito⁴³. Nel dettaglio gli illeciti edilizi sono distinti in:

Opere con aumento volumetrico, non sanabili:

- realizzazione, in corrispondenza del servizio igienico al Piano Terra, di un aumento volumetrico di 2,30 mq paria 6,21 mc, ricavato dalla traslazione della chiusura verticale di 1,40 m rispetto a quella prevista in progetto. Il nuovo volume, della superficie utile di 1,60 mq, ha parzialmente occupato la superficie che, nello stato assentito, era stata destinata alla veranda, comportando un incremento volumetrico ed

41 - Allegato IE.

42 - Allegato IF.

43 - Allegato IIB, raffronto stato attuale e l'ultimo stato assentito ed elaborato catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



una variazione prospettica. L'illecito edilizio è computabile ai fini del volume totale del bene, secondo le norme del Regolamento Edilizio del PUC. Non essendo sanabile si prevede la demolizione ed il ripristino della chiusura verticale come da stato assentito.

- realizzazione nel Piano Terra, di una veranda coperta di circa 15 mq con struttura portante di pilastri in muratura, sovrastata da un'orditura in legno e un tavolato impermeabilizzato. L'opera, posta a sud, in aderenza lungo la chiusura verticale del fabbricato, con una profondità superiore ad 1,5 m, si configura come modifica della sagoma dell'edificio ed aumento volumetrico. Dal combinato del DPR 380/01, emerge che risulta priva del titolo abilitanti. Non essendo sanabile si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi come da stato assentito.
- realizzazione di un piccolo ripostiglio, di 0,46 mq, nel Piano Terra lungo il porticato d'ingresso, non essendo sanabile si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi come da stato assentito.

Opere con aumento volumetrico, sanabili: Ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta non eccedano per la singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali:

- realizzazione della chiusura verticale, in corrispondenza del prospetto est e sud, con una maggiorazione della dimensione di 10 cm per lato. L'illecito edilizio della superficie di 1,58 mq sarebbe computabile ai fini del volume totale del bene, secondo le norme del Regolamento Edilizio del PUC, ma risulta sanabile in quanto non eccede la tolleranza.

Opere prive di aumento volumetrico, sanabili:

- mancata presentazione della pratica di frazionamento urbanistico. Il Bene B risulta, come da ultimo stato assentito, parte integrante di un unico edificio che ricomprendeva anche il Bene A. Anche se allo stato dei fatti e catastalmente il bene è frazionato.
- realizzazione nel Piano Interrato, di 14,80 mq pari a 37,00 mc e sup. utile di 12,00 mq, destinato a ripostiglio, ricavato oltre la chiusura verticale lungo il prospetto est. Il vano non è computabile, ai fini del Volume totale, ed è da destinarsi a non abitativo, secondo le norme del Regolamento Edilizio del PUC.
- difformità degli infissi interni/esterni, dei cavedi e delle bocche di lupo per dimensione e posizione planimetrica.
- variazione planimetrica delle scale interne per posizione e verso di salita nonché, la mancata realizzazione della rampa esterna dal cavedio al Piano Interrato al Piano Terra.
- realizzazione vano al Piano Interrato, di 8,6 mq pari a 21,50 mc e sup. utile di 7,68 mq, destinato a servizio igienico con quattro sanitari, ricavata tra la chiusura verticale esistente e quella realizzata in continuità con il muro perimetrale prospiciente il cavedio. Il nuovo vano ha parzialmente occupato il cavedio previsto nello stato assentito, ma non è computabile come aumento volumetrico per le caratteristiche geometriche ed in quanto realizzata al Piano Interrato esclusa nel calcolo del Volume totale, secondo le norme del Regolamento Edilizio del PUC.
- area barbecue prefabbricata installata su un massetto pavimentato collocata lungo il



prospetto sud del lotto.

- realizzazione di 93,98 mq di superficie pavimentata di percorsi attorno alla residenza.
- a seguito del frazionamento in due unità si configura un aumento del carico urbanistico, pertanto, nella pratica di condono si dovrà prevedere come da L. 122/89 "Tognoli" l'individuazione di un'area per lo stallo dell'auto pari a 1 mq per 10 mc realizzati.

Opere per cui bisogna ripristinare lo stato dei luoghi:

- modifiche planimetriche nel Piano Interrato con l'inserimento di tramezzi e la creazione di tre vani destinati rispettivamente a studio, camera da letto matrimoniale e singola, al posto della cantina. A tal proposito si evidenzia che l'intero Piano Interrato non è idoneo per la destinazione d'uso residenziale, in difformità all'art. 58 norme generali del Regolamento Edilizio del PUC. Trattasi di difformità sanabile ripristinando, in tutti gli ambienti creati la precedente destinazione d'uso non abitativa come da stato assentito.
- variazione della distribuzione planimetrica al Piano Terra con l'eliminazione e modifica di alcuni tramezzi, della destinazione d'uso dei vani e la creazione di un'unica zona giorno con cucina/sala /pranzo con disimpegno e servizio igienico. A seguito della riscontrata non idoneità abitativa della zona notte nel Piano Interrato, l'attuale distribuzione planimetrica dell'immobile al Piano Terra, gli fa assumere la connotazione di monolocale con locali accessori comunicanti al Piano Interrato.
- divisione dei lotti a nord-est lungo il confine con il Bene A; la divisione fra i lotti si discosta dalla situazione catastale del 2005, allegata all'Atto di Divisione. La divisione attuale ha comportato l'annessione, nel lotto di pertinenza del Bene B, di una parte di lotto del Bene A e la cessione di una porzione del lotto a quest'ultimo. A tal riguardo bisogna ristabilire la situazione di diritto tra le proprietà, come da Atto di divisione e relativo accatastamento, procedendo con la demolizione e il rifacimento del muro di divisione.

Trattandosi di illeciti edilizi disomogenei tra loro, si prevede la sanabilità di buona parte di questi con la richiesta di una CILA in sanatoria, o CILA tardiva, Art. 6-bis, comma 1, lettera c), DPR 380/01, per gli interventi edilizi di natura ordinaria che non coinvolgono parti strutturali dell'edificio, non modificano la volumetria complessiva e non cambiano la destinazione d'uso dell'immobile. Tra questi anche il frazionamento urbanistico del Bene B dal lotto originario che nell'ultimo stato assentito - Autorizzazione Edilizia n. 328 del 03/10/1983 -, era in comunione per entrambi i Debitori.

In riferimento agli incrementi volumetrici riscontrati nel Piano Terra, interessando parti non strutturali e che non incidono sulla stabilità del fabbricato, non potendo essere sanati, si prevede la demolizione e il ripristino dei luoghi come da stato assentito.

Costi sanatoria Bene B

L'immobile sottoposto a procedura presenta illeciti non sanati e solo parzialmente 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. Nel dettaglio:



- I costi per il conseguimento della CILA in sanatoria, eseguita a lavori ultimati, al fine di perfezionare il frazionamento urbanistico e di sanare nei Piani Terra e Interrato l'attuale distribuzione planimetrica, il ripristino delle destinazioni d'uso dei vani in non residenziale posto pari a 1.000 €. Nel caso specifico, in cui l'abuso prevede un cambio di destinazione d'uso e il frazionamento del lotto, oltre alla sanzione amministrativa dovranno essere corrisposti il doppio del Contributo di costruzione (art. 36 T.U.E), rispetto a quelli da versato in caso di comunicazione precedente ai lavori pari 2.747,80 € (come da tabelle illeciti edilizi per una superficie complessiva di 24,98 mq ad un costo di 55,00 €/mq di illeciti realizzati).
- I costi per la sanabilità delle opere al Piano Terra. Non essendo presenti istanze di condono, e non potendo applicare l'art. 34, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001, in quanto trattasi di illeciti edilizi non strutturali, che non incidono sulla stabilità del fabbricato, si prevede la demolizione. Il ripristino dello stato dei luoghi con l'eliminazione delle opere realizzate in difformità rispetto alla Autorizzazione Edilizia del 1983, sono quantificabili in 2.000,00 €.
- I costi per l'accatastamento quantificabili in 500,00 €.
- il costo per le opere di demolizione, conferimento a discarica e ripristino del confine a nord/est tra il Bene A ed il Bene B, posto pari alla quota parte di 500 €;
- La parcella del tecnico per la presentazione della pratica di CILA in sanatoria e dell'accatastamento quantificabili in 1.000,00 € comprensivo di IVA e cassa previdenziale.

A fronte di quanto sopra descritto, il costo totale da sostenere per sanare il Bene B si arrotonda a 7.750,00 €.

QUESITO N. 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;

I Beni all'oggetto della procedura, in numero di due, sono distinti per atto di divisione e fisicamente, per dimensione e caratteristiche intrinseche. Si suggerisce pertanto la vendita in due lotti distinti Bene A e Bene B. Il frazionamento urbanistico delle proprietà, secondo suddivisione prevista nell'atto di divisione, sarà eseguito contestualmente al perfezionamento delle pratiche di Condono per il Bene A e CILA e ripristino dei luoghi per il Bene B.

QUESITO N. 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;

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

I Beni sono di proprietà dei DEBITORI nella quota di 100/100, come da Visure⁴⁴ e Certificato di Matrimonio⁴⁵, in entrambi i casi, per divisione legale dei beni con i rispettivi coniugi. Atto di divisione e accatastamento del 2005⁴⁶.

QUESITO N. 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);

I Beni sono entrambi occupati dai Debitori, secondo diritto di proprietà, con le rispettive famiglie. Di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento".

QUESITO N. 10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Situazioni non riscontrate nei casi specifici.

QUESITO N. 11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Gli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena non hanno evidenziato l'esistenza, su entrambi i beni pignorati, di vincoli di natura artistica, storica, alberghiera. Non si registrano limiti di inalienabilità o indivisibilità.

Vista la vicinanza dalla linea della costa, le due proprietà rientrano nella fascia di rispetto dei 300 m; pertanto, entrambi i lotti ed i rispettivi immobili sono gravati da Vincolo Paesaggistico di competenza RAS.

QUESITO N. 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;

Gli accertamenti condotti presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Quartu Sant'Elena non hanno evidenziato l'esistenza, su entrambi i beni pignorati, di diritti demaniali o usi civici.

QUESITO N. 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;

Al fine di determinare il valore del singolo Bene si è proceduto, su entrambi i lotti, al calcolo la Superficie Commerciale (SC) intesa quale somma delle "superfici ponderate" che

44 - Allegato ID.

45 - Allegato IB.

46 - Allegato II.

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

compongono l'immobile; ovvero la somma delle superfici utili nette dei singoli vani corrette con opportuni coefficienti secondo differenti categorie di appartenenza. Il calcolo della Superficie Commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Con il termine Superficie Interna Netta (o Superficie Utile Netta; o Superficie Calpestabile), si intende l'area interna di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata all'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. Le superfici e le destinazioni d'uso si riferiscono allo stato dei luoghi secondo rilievo grafico eseguito durante il sopralluogo. Si precisa che, per il calcolo della Superficie Commerciale, avendo riscontrato la presenza di illeciti non sanabili, le superfici e le destinazioni d'uso dei vani e degli spazi interni ed esterni sono stati classificati tenendo conto dell'eventuale insanabilità. Nel caso specifico i Piani Interrati di entrambi i beni ed il Piano Primo del Bene A, secondo Regolamento Edilizio del Comune di Quartu Sant'Elena, non sono idonei all'uso abitativo. Pertanto, i vani ivi compresi, attualmente destinati a residenziale, saranno computati come superfici accessorie non soggette ad eventuale cambio di destinazione d'uso. Le opere non sanabili, per cui si prevede la demolizione, non saranno computate. I giardini ed i percorsi saranno computati secondo i confini stabiliti con l'atto di Divisione. Si riporta lo schema per il singolo bene:

Calcolo della Superficie Commerciale - Bene A, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) Via Nurra n.55, Comune di Quartu Sant'Elena (Foglio 58 part. 2994 sub. 5)

	Vani	Sup. Int. Netta
Superficie calpestabile PI	Salotto	* mq
	Lavanderia/Ripostiglio	6,76 mq
Superficie calpestabile PT	Salotto/Pranzo	20,32 mq
	Cucina	26,10 mq
	Camera matrimoniale	14,60 mq
	Camera matrimoniale	15,65 mq
	Servizio Igienico 4 sanitari	6,71 mq
	Disimpegno	4,90 mq
Superficie calpestabile PP mansardato	Studio	* mq
	Servizio Igienico 4 sanitari	4,00 mq
	Disimpegno	2,18 mq
Superficie Totale Calpestabile		101,22 mq

Superficie Interna Netta/Superficie Utile Netta/Superficie Calpestabile
Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sotto finestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.
***NB: le superfici del Salotto al PI e dello Studio al PP non sono state computate nella superficie calpestabile, in quanto per la sanabilità del bene non sono configurabili come volumi residenziali secondo le norme del Regolamento Edilizio; sono state invece incluse tra le superfici accessorie.**

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

Superficie Commerciale (SC)

basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Ovvero la somma:

SUPERFICI CALPESTABILE

SUPERFICI DI ORNAMENTO

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

1. delle superfici coperte, ove i muri interni e perimetrali esterni sono computati per intero, fino allo spessore di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino allo spessore di 25 cm.

2. delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini:

3. delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.):

NB:La superficie dei giardini include anche le pergole ed i percorsi, secondo la suddivisione dei lotti come da Atto di Divisione della proprietà'.

Categorie	Sup.Int Netta		Sup. Ponderata	
Superficie calpestabile (100%)	101,22	mq	101,22	mq
Balconi e lastrici solari PP * fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% (25%)	3,29	mq	0,82	mq
Locali tecnico * locale caldaia PI (15%)	4,56	mq	0,68	mq
Verande PT come da stato assentito * con finiture analoghe ai vani principali PT (80 %)	9,00	mq	7,20	mq
Cantine, Soffitte e Locali accessori - Soppalco sul disimpegno e in camera matrimoniale PT * non collegati ai vani principali altezza minima di mt 1,50 (20 %)	9,03	mq	1,81	mq
Locali accessori - PI Salotto * collegati ai vani principali con altezza minima 2,40 m PI (35%)	47,49	mq	16,62	mq
Sottotetti non abitabili - PP Studio * Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50 PP (35%)	15,65	mq	5,48	mq
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" (10%) * fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	225,78	mq	6,52	mq
Tramezzi, setti e separazioni interni (100%)	6,19	mq	6,19	mq
Mura perimetrali non condivise (calcolare fino allo spessore max di 50 cm) (100%)	28,70	mq	28,70	mq
Muri perimetrali in comunione (calcolare fino allo spessore max di 25 cm) (50%)	18,88	mq	9,44	mq
Superficie Commerciale SC			184,68	mq
			185,00	mq

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Calcolo della Superficie Commerciale - Bene B, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) Via Nurra n.53, Comune di Quartu Sant'Elena (Foglio 58 part. 2994 sub. 6)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

	Vani	Sup. Int. Netta	
Superficie calpestabile PI	Studio	*	mq
	Camera matrimoniale	*	mq
	Camera singola	*	mq
	Servizio Igienico 4 sanitari	7,68	mq
	Disimpegno	3,50	mq
Superficie calpestabile PT	Salotto/Pranzo	27,59	mq
	Cucina	12,30	mq
	Servizio Igienico 4 sanitari	6,45	mq
	Disimpegno	1,64	mq
Superficie Totale Calpestabile		59,16	mq

Superficie Interna Netta/Superficie Utile Netta/Superficie Calpestabile

Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sotto finestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

***NB: le superfici dello Studio, Camera Matrimoniale, Camera Singola al PI non sono state computate nella superficie calpestabile in quanto per la sanabilità del bene non sono configurabili dalle norme del Regolamento Edilizie come volumi residenziali, sono state invece incluse tra le superfici accessorie.**

Superficie Commerciale (SC)

basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Ovvero la somma:
SUPERFICI CALPESTABILE
SUPERFICI DI ORNAMENTO
SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

delle superfici coperte, ove i muri interni e perimetrali esterni sono computati per intero, fino allo spessore di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino allo spessore di 25 cm.

2. delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

NB: La superficie dei giardini include anche le pergole ed i percorsi, secondo la suddivisione dei lotti come da Atto di Divisione della proprietà'.

Categorie	Sup.Int Netta	Sup. Ponderata
Superficie calpestabile (100%)	59,16 mq	59,16 mq
Locali tecnico * locale caldaia PI (15%)	7,20 mq	1,08 mq
Portici e Patii PT (35%) * fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	9,11 mq	3,19 mq
Corti e Cortili PI - Cavedio (10%) * fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	7,47 mq	0,75 mq
Locali accessori - Ripostigli - Cantina * collegati ai vani principali altezza minima 2,40 m PT e PI (35%)	54,39 mq	19,04 mq
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" e superficie percorsi e veranda da demolire (10%) * fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	140,13 mq	4,80 mq
Tramezzi, setti e separazioni interni (100%)	5,75 mq	5,75 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

Mura perimetrali non condivise (calcolare fino allo spessore max di 50 cm) (100%)	26,60 mq	26,60 mq
Muri perimetrali in comunione (calcolare fino allo spessore max di 25 cm) (50%)	18,88 mq	9,44 mq
Superficie	129,80 mq	
Commerciale SC	130,00 mq	

Calcolo del Valore del Bene

Nella determinazione del "valore venale" del Bene, ovvero del valore più probabile in regime di ordinarietà nel libero mercato, si sono adottati i metodi di Stima Sintetico Comparativo, della Capitalizzazione dei Redditi e del Valore Intrinseco.

Il metodo di Stima Sintetico Comparativo determina il valore più probabile dell'immobile tramite la comparazione con immobili di caratteristiche analoghe, situati nel medesimo mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale (€/mq). Il valore di mercato è stabilito, facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo conto di: condizioni generali di mercato; ubicazione; vicinanza ai servizi; consistenza; caratteristiche tecniche; finiture, stato d'uso e manutenzione.

Tramite i valori a mq così ottenuti, si sono calcolati: la media; la moda (media del valore superiore e di quello inferiore). Il valore di stima a mq corrisponde alla media tra i valori medi e la moda. Si riporta lo schema:

Metodo per Comparazione - Bene A**Via Nurra n.55, Comune di Quartu Sant'Elena (Foglio 58 part. 2994 sub. 5)***Immobili di confronto (simili in dimensione, ubicazione, tipologia edilizia, vetustà, manutenzione).*

	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA	LOCALI	PIANO	RISTR.	SUPERFICIE (mq)	STATO	PREZZO (€)	PREZZO (€/MQ)
1	Quartu Sant'Elena via Nurra	Villa unifamiliare su due livelli con giardino e locali annessi	6 locali 4 bagni	PT+PS	si	232,00	buono	359.000,00	1.547,41
2	Quartu Sant'Elena via Nurra	Villa unifamiliare su un livello con giardino e locali annessi	4 locali 2 bagni	PT	si	150,00	buono	350.000,00	2.333,33

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

3	Quartu Sant'Elena via Viareggio	Villa Bifamiliare due livelli con giardino e locali di sgombero	4 locali 2 bagni	PT+PS	si	151,00	buono	260.000,00	1.721,85
valori medi								1.867,53	

* Fonte: Sito Idealista.it

Bene pignorato

Quartu Sant'Elena via Nurra n. 55	Residenza bifamiliare con tre livelli con giardino e locali di annessi	PI+PT+ PP mansardato	si	185,00	buono	?	?
---	--	-------------------------	----	--------	-------	---	---

Suddivisione degli immobili
di confronto in classi di
frequenza

VALORE MEDIO	VALORE INFERIORE (€/mq)	VALORE SUPERIORE (€/mq)
1.940,37	1.547,41	2.333,33

moda

valore più frequente

Considerando lo scarto fra il valore a mq più frequente (1.550 €/mq) ed il valore medio (1.950 €/mq), adottiamo la media fra questi due valori

più frequente (€/mq)	valore medio (€/mq)	Media tra valori
1.550,00	1.950,00	1.750,00

Superficie commerciale = 185,00 mq

Valore di Mercato = 323.750,00 = 323.800,00

Valore a mq = 1.750,27 €

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®**Metodo per Comparazione - Bene B****Via Nurra n.53, Comune di Quartu Sant'Elena (Foglio 58 part. 2994 sub. 6)***Immobili di confronto (simili in dimensione, ubicazione, tipologia edilizia, vetustà, manutenzione).*ASTE
GIUDIZIARIE®

	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA	LOCALI	PIANO	RISTR.	SUPERFICIE (mq)	STATO	PREZZO (€)	PREZZO (€/MQ)
1	Quartu San'Elena via Nurra	Villa unifamiliare su due livelli con giardino e locali annessi	6 locali 4 bagni	PT+PS	si	232,00	buono	359.000,00	1.547,41
2	Quartu San'Elena via Nurra	Villa unifamiliare su un livello con giardino e locali annessi	4 locali 2 bagni	PT	si	150,00	buono	350.000,00	2.333,33
3	Quartu San'Elena via Viareggio	Bifamiliare due livelli con giardino e locali di sgombero	4 locali 2 bagni	PT+PS	si	151,00	buono	260.000,00	1.721,85
valori medi									1.867,53

* Fonte: Sito Idealista.it

Bene pignorato

Quartu San'Elena via Nurra n. 53	Residenza bifamiliare con due livelli con giardino e locali di annessi	PI+PT	si	130,00	sufficiente	?	?
----------------------------------	--	-------	----	--------	-------------	---	---

Suddivisione degli immobili di confronto in classi di frequenza

	VALORE MEDIO	VALORE INFERIORE (€/mq)	VALORE SUPERIORE (€/mq)
moda	1.940,37	1.547,41	2.333,33

valore più frequente

Considerando lo scarto fra il valore a mq più frequente (1.550 €/mq) ed il valore medio (1.950 €/mq), adottiamo la media fra questi due valori

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

più frequente (€/mq)	valore medio (€/mq)	Media tra valori
1.550,00	1.950,00	1.750,00

Superficie commerciale = 130,00 mq

Valore di Mercato = 227.500,00

Riduzione per vetusta' e
stato manutentivo 2% = 0,02**Valore di Mercato = 222.950,00 € = 223.000,00****Valore a mq = 1.715,38 €**

2) Il metodo di Stima della Capitalizzazione dei Redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina il capitale prodotto dal bene stimato. Si determina il valore di mercato V_m dividendo il Reddito Netto che il capitale produce R_n per il Saggio di Capitalizzazione r . Riportiamo lo schema:

Metodo della Capitalizzazione dei Redditi - Bene A**Via Nurra n.55, Comune di Quartu Sant'Elena (Foglio 58 part. 2994 sub. 5)**

$$V = B_f / r_m$$

$$B_f = R_{lt} - s$$

s = 20%

r = 0,045

Beneficio Fondiario

Canone lordo annuo totale

Spese (a
stima)Saggio di Capitalizzazione
medio (per immobili
residenziali oscilla tra 4,5-
5,5%)Calcolo secondo la tabella dell'Orefice con incrementi e decrementi di r_m :

		VALORI POSSIBILI	VALORE PRESCELTO
1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano ($\pm 0,15\%$). Livello dei collegamenti e dei trasporti ($\pm 0,07\%$) Adottati (-0,0%-0,05%=-0,05%)	$\pm 0,22\%$	-0,05%
2	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.)	$\pm 0,28\%$	0,20%
3	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	$\pm 0,18\%$	-0,05%
4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	$\pm 0,8\%$	-0,10%
5	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzati a parcheggio	$\pm 0,6\%$	-0,60%
6	Caratteristiche di panoramicità Adottati	$\pm 0,36\%$	-0,05%
7	Caratteristiche di prospicienza e luminosità.	$\pm 0,20\%$	-0,05%
8	Quota rispetto al piano stradale Adottati	$\pm 0,08\%$	-0,01%

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

9	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi scoperti o coperti Adottati	$\pm 0,06\%$	0,00%
10	Grado di rifinitura interna ed esterna ($\pm 0,12\%$). Livello tecnologico e di efficienza degli impianti ($\pm 0,4\%$) Adottati (-0,08%-0,02%+0,02% =-0,12%)	$\pm 0,16\%$	-0,12%
11	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria ($\pm 0,6\%$) . Sicurezza delle situazioni strutturali($\pm 0,6\%$) Adottati (-0,4%-0,4% =-0,08%)	$\pm 0,12\%$	-0,08%
12	Età dell'edificio	$\pm 0,10\%$	0,08%
13	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	$\pm 0,06\%$	-0,04%
14	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	$\pm 0,04\%$	-0,02%
Totale		r'	-0,89%

$$r_m = \quad r + r' = \quad 0,036$$

Saggio medio di capitalizzazione

I valori di locazione a mq per mese :

	MINIMO	MASSIMO	VALORE adottato
O.M.I.	6,20	8,80	7,50
		5,74	5,74
VALORE ADOTTATO			6,62

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Quartu Sant'Elena, Fascia Sub Urbana Margine Rosso/Foxi/, Sant'Anastasia, ville villini residenziale, stimano per il 2023 I semestre i seguenti valori di locazione a mq per mese e considerando una rivalutazione

Il borsinoimmobiliare.it per il Comune di Quartu Sant'Elena stima per il 2023 per la Zona, i seguenti valori medi di locazione a mq per mese

Superficie commerciale =	185,00	mq
Canone lordo mensile (C_m) =	185,00 mq * 6,62 €/mq =	1.224,70 €
Canone lordo annuo di locazione (R_l) =	C_m * 12 mesi =	14.696,40 €
$B_f = R_l - s =$	11.757,12	€

$$\text{Valore di Mercato} = B_f / r_m = 325.681,99 \quad \text{€} \quad \approx \quad 325.700,00 \quad \text{€}$$

$$\text{Valore a mq} = 1.760,54 \quad \text{€}$$

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

Metodo della Capitalizzazione dei Redditi - Bene B

Via Nurra n.53, Comune di Quartu Sant'Elena (Foglio 58 part. 2994 sub. 6)

$$V = B_r / r_m$$

$$B_r = R_{lt} - s$$

Beneficio Fondiario

R_{lt}

Canone lordo annuo totale

$$s = 20\%$$

Spese (a stima)

$$r = 0,045$$

Saggio di Capitalizzazione medio (per immobili residenziali oscilla tra 4,5-5,5%)

Calcolo secondo la tabella dell'Orefice con incrementi e decrementi di r_m :

		VALORI POSSIBILI	VALORE PRESCELTO
1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano ($\pm 0,15\%$). Livello dei collegamenti e dei trasporti ($\pm 0,07\%$) Adottati ($-0,0\%-0,05\%=-0,05\%$)	$\pm 0,22\%$	-0,05%
2	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.)	$\pm 0,28\%$	0,20%
3	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	$\pm 0,18\%$	-0,05%
4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	$\pm 0,8\%$	-0,10%
5	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzati a parcheggio	$\pm 0,6\%$	-0,60%
6	Caratteristiche di panoramicità Adottati	$\pm 0,36\%$	-0,04%
7	Caratteristiche di prospicienza e luminosità.	$\pm 0,20\%$	-0,04%
8	Quota rispetto al piano stradale Adottati	$\pm 0,08\%$	-0,01%
9	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi scoperti o coperti Adottati	$\pm 0,06\%$	0,00%
10	Grado di rifinitura interna ed esterna ($\pm 0,12\%$). Livello tecnologico e di efficienza degli impianti ($\pm 0,4\%$) Adottati ($-0,10\%-0,02\%+0,01\%=-0,11\%$)	$\pm 0,16\%$	-0,11%
11	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria ($\pm 0,6\%$). Sicurezza delle situazioni strutturali ($\pm 0,6\%$) Adottati ($-0,3\%-0,3\%=-0,06\%$)	$\pm 0,12\%$	-0,06%
12	Età dell'edificio	$\pm 0,10\%$	0,08%
13	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	$\pm 0,06\%$	-0,04%
14	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	$\pm 0,04\%$	-0,01%
	Totale	r'	-0,83%
$r_m =$	$r + r' =$	0,037	Saggio medio di capitalizzazione

I valori di locazione a mq per mese :

	MINIMO	MASSIMO	VALORE adottato
O.M.I.	6,20	8,80	7,50

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Quartu Sant'Elena, Fascia Sub Urbana Margine Rosso/Foxi/, Sant'Anastasia, ville villini residenziale, stimano per il 2023 I semestre i seguenti valori di locazione a mq per mese e considerando una rivalutazione

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

5,74

5,74

Il borsinoimmobiliare.it per il Comune di Quartu Sant'Elena stima per il 2023 per la Zona, i seguenti valori medi di locazione a mq per mese

VALORE ADOTTATO

6,62

Superficie commerciale = 130,00 mq

Canone lordo mensile (C_m) = $130,00 \text{ mq} \times 6,62 \text{ €/mq} = 860,60 \text{ €}$ Canone lordo annuo di locazione (R_{lt}) = $C_m \times 12 \text{ mesi} = 10.327,20 \text{ €}$ $B_r = R_{lt} - s = 8.261,76 \text{ €}$ Valore di Mercato = $B_r / r_m = 225.116,08 \text{ €} \approx 225.100,00 \text{ €}$

Valore a mq = 1.731,54 €

3) Il metodo del Valore Intrinseco consente di determinare il valore di stima più probabile, tenendo conto della superficie commerciale (mq), dell'incidenza (€), del costo del terreno, del costo di costruzione, degli utili di impresa, delle spese tecniche e degli oneri, di un fattore correttivo di deprezzamento stabilito in funzione della vetustà dell'opera. Si riporta lo schema:

Metodo del Valore Intrinseco - Bene A**Via Nurra n.55, Comune di Quartu Sant'Elena (Foglio 58 part. 2994 sub. 5)***Dati generali*

1	Superficie commerciale dell'immobile	185,00	mq
2	Incidenza a mq dell'acquisto del terreno (valori rapportati alla realtà odierna per terreni edificabili nel Comune di Quartu)	600,00	€/mq
3	Incidenza a mq del costo di costruzione	900,00	€/mq

* Fonte: Sito Subito.it

Calcolo

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

4	Costo complessivo di acquisto del terreno (1 x 2)	111.000,00	€	
5	Costo complessivo di costruzione (1 x 3)	166.500,00	€	
6	Utile d'impresa (10% di 5)	16.650,00		
7	Spese tecniche (8% di 5)	13.320,00	€	
8	Oneri fiscali e notarili (a stima 4% di 4 + 5)	11.100,00	€	
9	Totale	318.570,00	€	318.570,00 €
	Deprezzamento per vetustà edificio pari a 32 anni, (0,765%)			2.437,06 €
	Valore di mercato			316.132,94 €
				= 316.000,00 €
	Valore a mq			1.708,11 €

Metodo del Valore Intrinseco - Bene B**Via Nurra n.53, Comune di Quartu Sant'Elena (Foglio 58 part. 2994 sub. 5)***Dati
generali*

1	Superficie commerciale dell'immobile	130,00	mq
2	Incidenza a mq dell'acquisto del terreno (valori rapportati alla realtà odierna per terreni edificabili nel Comune di Quartu)	600,00	€/mq
3	Incidenza a mq del costo di costruzione	900,00	€/mq

* Fonte: Sito Subito.it

Calcolo

4	Costo complessivo di acquisto del terreno (1 x 2)	78.000,00	€	
5	Costo complessivo di costruzione (1 x 3)	117.000,00	€	
6	Utile d'impresa (10% di 5)	11.700,00		
7	Spese tecniche (8% di 5)	9.360,00	€	
8	Oneri fiscali e notarili (a stima 4% di 4 + 5)	7.800,00	€	
9	Totale	223.860,00	€	223.860,00 €

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

Deprezzamento per vetustà
edificio pari a 32 anni, (0,765%)

Valore di mercato

1.712,53	€
222.147,47	€
≡	222.200,00 €

Valore a mq

1.709,23	€
----------	---

4) Il metodo di Stima della Rendita Catastale consente di determinare la rendita (o valore) catastale che è un valore fiscale, utilizzato per calcolare le tasse e imposte applicate ad un immobi. Il valore catastale è definito dall'Agenzia delle Entrate, sulla base di due punti principali:

- Dimensione dell'immobile: numero di vani presenti, superficie e volume totale dell'immobile, espressi relativamente in metri quadrati (mq) e metri cubi (mc).
- Tariffa di estimo: Tasse determinate dal comune sulla base del gruppo in cui rientrerà l'immobile.

Se un immobile non è presente al Catasto verrà utilizzata la rendita presunta, per il calcolo del valore catastale ai fini fiscali.

Per calcolare il valore dell'immobile da rendita catastale, bisogna innanzitutto individuare la categoria alla quale appartiene, tra:

- immobili a destinazione ordinaria tra cui la prima casa, le abitazioni secondarie o di lusso, gli uffici. La consistenza catastale viene calcolata in vani.
- immobili ad uso collettivo tra cui rientrano ospedali, collegi, scuole ed uffici pubblici, prigioni etc. In questo caso la consistenza catastale è calcolata in metri cubi.
- immobili commerciali e pertinenze tra cui rientrano negozi, magazzini, stalle, tettoie etc. Consistenza catastale calcolata in metri quadrati.
- immobili a destinazione speciale tra cui rientrano opifici, alberghi, teatri, sale concerti etc...
- immobili a destinazione particolari - possono essere stazioni per servizi di trasporto, costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, fari, semafori etc...
- entità urbane - aree urbane, unità in corso di costruzione, terreni non edificabili etc.

Ad ognuna di questa categoria è assegnato un coefficiente C, che varia per categoria.

Si riporta lo schema

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®**Metodo della Rendita Catastale**

A	Rendita Catastale immobile	759,19	€
	Coefficiente moltiplicatore - A nel caso specifico A/4 seconda		
B	casa	120	
C	Tasso di Rivalutazione - A	5	%
	Superficie Commerciale	185,00	mq
D	Rendita Catastale Rivalutata =	$A+(A*C)$	797,15 €
	Valore di Mercato =	$D*B$	95.657,94 €
		=	95.660,00 €
	Valore =	517,08	€/mq

Metodo della Rendita Catastale Bene B**Via Nurra n.53, Comune di Quartu Sant'Elena (Foglio 58 part. 2994 sub. 6)**

A	Rendita Catastale immobile	448,05	€
	Coefficiente moltiplicatore - A nel caso specifico A/4 seconda		
B	casa	120	
C	Tasso di Rivalutazione - A	5	%
	Superficie Commerciale	130,00	mq
D	Rendita Catastale Rivalutata =	$A+(A*C)$	470,45 €
	Valore di Mercato =	$D*B$	56.454,30 €
		=	56.450,00 €
	Valore =	434,23	€/mq

Riassumendo Bene A

- 1) Valore di Mercato Stima Sintetico Comparativo: 323.800,00 € pari a 1.750,27 €/mq
- 2) Valore di Mercato Stima Capitalizzazione dei Redditi: 325.700 € pari a 1.760,54 €/mq
- 3) Valore di Mercato Stima del Valore Intrinseco: 316.000,00 € pari a 1.708,11 €/mq
- 4) Valore Catastale Stima della Rendita Catastale: 95.660,00 € pari a 517,08 €/mq

Riassumendo Bene B

- 1) Valore di Mercato Stima Sintetico Comparativo: 223.000,00 € pari a 1.715,38 €/mq
- 2) Valore di Mercato Stima Capitalizzazione dei Redditi: 225.100 € pari a 1.731,54 €/mq
- 3) Valore di Mercato Stima del Valore Intrinseco: 222.200,00 € pari a 1.709,23 €/mq
- 4) Valore Catastale Stima della Rendita Catastale: 56.450,00 € pari a 434,23 €/mq

I valori ottenuti sono in linea con quelli elaborati dal Borsino Immobiliare che per la zona indica un valore medio di mercato pari a 1.755,00 €/mq.

Dei tre valori di mercato calcolati per entrambi i beni, constatando l'omogeneità dei risultati, si assume quale valore di riferimento quello ottenuto con il **metodo di Stima della Capitalizzazione dei Redditi**, in quanto utilizza nello specifico le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli beni che, pur appartenendo al medesimo mercato della zona sono notevolmente differenti tra loro. Pertanto, si assumerà:

- Bene A valore di mercato pari a **325.700,00 € (1.760,54 €/mq)**;
- Bene B valore di mercato pari a **225.100,00 € (1.731,54 €/mq)**;

A tal proposito occorre considerare i deprezzamenti, come esplicitati nel quesito n. 6, da applicare su entrambi i beni, riepilogando:

Bene A, deprezzamento totale arrotondato a 5.200,00 €, dovuto a:

1. Completamento dell'iter Pratica di Condono in Sanatoria pari a 516,15 € (per oneri ed oblazioni);
2. Richiesta Autorizzazione Paesaggistica pari a 2.000,00 €;
3. Accatastamento pari a 500,00 €;
4. Parcella del Tecnico per la domanda di condono, autorizzazione paesaggistica, accatastamento pari a 1.500,00 € comprensivo di IVA e cassa Previdenziale.
5. Opere di demolizione, conferimento a discarica e ripristino del confine nord tra il Bene A ed il Bene B e la sistemazione del porticato ad ovest, posto pari a 600 €.

Pertanto, decurtando dal valore di mercato assunto i deprezzamenti sopra riportati si stabilisce che:



Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

il Valore di mercato del Bene A sopposto a Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 427/2021 è di 320.500,00 €

Bene B, deprezzamento totale arrotondato a 7.750,00 €, dovuto a:

1. Pratica di CILA in Sanatoria pari a 3.747,80 € (per sanzione amministrativa e oneri);
2. Demolizione Illeciti edilizi non sanabili pari a 2.000,00 €;
3. Accatastamento pari a 500,00 €;
4. Parcella Tecnico per domanda di CILA, accatastamento pari a 1.000,00 €, comprensivo di IVA e cassa Previdenziale.
5. Opere di demolizione, conferimento a discarica e ripristino del confine nord tra il Bene A ed il Bene B, pari a 500 € per cad. bene;

Pertanto, decurtando dal valore di mercato assunto i deprezzamenti sopra riportati si stabilisce che:

il Valore di mercato del Bene B sopposto a Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 427/2021 è di 217.350,00 €

QUESITO N. 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;

Non configurabili nei casi all'oggetto trattandosi di residenze indipendenti.

CONCLUSIONI

Espletato l'incarico, affidato dal G.E.I. del Tribunale di Cagliari, Dott.^{ssa} Flaminia Ielo, si resta a disposizione per qualunque chiarimento.

Quartu Sant' Elena (CA), 18 aprile 2024

**Il Perito
Estimatore CTU**
Ing. Maria Giustina Fanari

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 mariagiustina.fanari@ingpec.eu



INDICE

CHECKLIST PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.427/2021

PREMESSA

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE PER LE ESECUZIONI

QUESITO N.1

QUESITO N.2

QUESITO N.3

QUESITO N.4

QUESITO N.5

QUESITO N.6

QUESITO N.7

QUESITO N.8

QUESITO N.9

QUESITO N.10

QUESITO N.11

QUESITO N.12

QUESITO N.13

QUESITO N.14

2

3

5

5

5

9

12

12

13

22

22

23

23

23

23

23

23

38

38

CONCLUSIONI

ALLEGATI

ALLEGATI I

IA – CERTIFICATI STATO CIVILE

IB – CERTIFICATI DI MATRIMONIO

IC – ELABORATO PLANIMETRICO, tratto da accatastamento del 2005

ID – VISURA STORICA

IE – CONCESSIONE EDILIZIA 1977

IF – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 1980

IG – ISTANZA DI CONDONO 2004

IH – INTEGRAZIONE ISTANZA DI CONDONO 2015

II – ALTRI DOCUMENTI CONDONO

IL – ZONIZZAZIONE PUC

IM – NORME DI ATTUAZIONE PP

IN – REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATI II

IIA – VERBALE DI SOPRALLUOGO

IIB - RILIEVI METRICI

1 – RILIEVO STATO ATTUALE

2 – DIFFORMITA' STATO ATTUALE/STATO ASSENTITO/ELABORATO CATASTALE

IIC – RELAZIONE FOTOGRAFICA

BIBLIOGRAFIA:

Marchi G., *Analisi dei valori immobiliari*. Cagliari, CUEC, Cagliari 1999.

Polelli M., *Trattato di Estimo*, Maggioli Editore, Rimini 1997.

Michieli I., *Trattato di Estimo*, Ed agricole, Bologna 1992.

Orefice M., *Estimo*, UTET, Torino 1984.

Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2011, Edito Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate.

Servizio e Valutazioni Immobiliari Nazionali, *Borsino Immobiliare*.

Prezzario delle Opere Pubbliche, Sardegna.

SITOGRAFIA:

<https://www.borsinoimmobiliare.it>

<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

