



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Civili



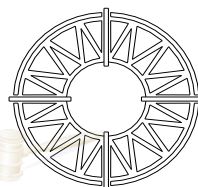
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Procedimento di Esecuzione Immobiliare:



N°45-22



Incarico del 27 ottobre 2023

Rinvio al 13 maggio 2025

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ANDREA BIANCHI



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Civili

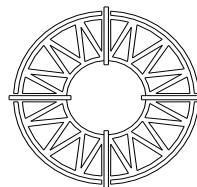
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Relativa al Procedimento di Esecuzione Immobiliare N°45-2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Francesco De Giorgi

Incarico del 27 ottobre 2023

Rinvio al 13 maggio 2025



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ANDREA BIANCHI

via Alziator 27, 09126 CAGLIARI

Tel. +39-335/81.02.401

E-MAIL andrea.bianchi.ca@gmail.com

PEC andreagiuseppe.bianchi@ingpec.eu



TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo			
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo	€
Pignoramento		R.G.	R.P.
Annotaz./trascriz.			di data
Atti opponibili?	no	Quali?	
		Data di notifica (497 c.p.c.)	
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.	
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata		precetto	si
		atto di pignoramento	si
		nota di trascrizione	si
		attestazione conformità della	
		documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v.	
		(497;567 c.p.c.)	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Data dep. documentazione	
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati		Immobile in Quartu S.Elena via De Gasperi 25, N.C.E.U. Foglio 29 Particella 3292 Subalterno 2 graffato 30	
Notifica ex art. 498 c.p.c.		Nome	(si/no)
			si
			si
			no
Notifica ex. art.599 c.p.c.		Nome	(si/no)
			no
			no
			no
Annotazione altri pignoramer		Nome	

Sintesi delle attività peritali

-premessa: Il procedimento di esecuzione immobiliare n°45-2022: creditore pignoratizio, comprende un immobile di cui all'atto di pignoramento immobiliare

Abitazione di tipo civile, IN Quartu Sant'Elena (CA), via Alcide De Gasperi, in catasto foglio 29 particella 3293 sub 2 graffato con p.la 3292 sub. 30 (ex p.la 32 sub 2 graffato con p.la 1106 sub.1), piano T - consistenza 7 vani, categoria A2.

-punto n°1 dell'incarico: L'informativa per il debitore è stata consegnata a mano dallo scrivente personalmente nel corso del sopralluogo del 31 gennaio 2025 presso l'immobile oggetto di valutazione.

-punto n°2: a) La documentazione in atti pertinente al quesito in esame è completa; b) L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli è riportato al paragrafo 2.2; da quanto alla relazione Notarile, sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio. c) La documentazione in atti prodotta dal creditore procedente consente l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento; la stessa è stata integrata nel corso delle attività peritali. d) L'immobile oggetto di valutazione è pervenuto agli esecutati in forza all'atto di compravendita trascritto il 29 dicembre 2004, trascritto entro il ventennio dalla data del pignoramento descritto al paragrafo 2.4. e) In atti non è disponibile il certificato di stato civile degli esecutati, tuttavia è evidente dall'atto di compravendita dell'immobile il regime legale di separazione dei beni tra gli esecutati. L'atto di pignoramento immobiliare risulta notificato ad entrambi. Come da incarico, con PEC del 14 ottobre 2024 è stato richiesto il certificato di stato civile degli esecutati al competente ufficio Anagrafe del Comune di Quartu Sant'Elena in data 23 ottobre, sempre via PEC con allegato documento non firmato, il Comune riscontrava la richiesta comunicando che il certificato di stato civile è stato celebrato presso il Comune di Cagliari, senza nessuna ulteriore indicazione in merito.

-punto n°3: Oggetto di verifica è un appartamento al piano rialzato, in Quartu S.Elena, via Alcide De Gasperi n°25, utilizzato come abitazione. Il bene fa parte di un fabbricato condominiale a cinque piani con annessa area cortilizia, edificato in zona periferica, a circa 1 km dal centro, nei pressi del viale Marconi, in quartiere a vocazione residenziale. Al catasto fabbricati l'immobile è definito al **Foglio 29, Particella 3292 Subalterno 2 graffato 30**, terreno correlato Foglio 29 Particella 3292. Il lotto è costituito da un appartamento al piano rialzato di una palazzina plurifamiliare, con ingresso dal cortile condominiale. Lo stabile è realizzato con struttura in cemento armato, tamponatura in laterizio, solai in laterocemento e tetto piano. L'accesso avviene dal primo pianerottolo del vano scala. L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è dotato di un ampio ingresso, un disimpegno, un corridoio, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, ulteriori due camere, bagno e doppio servizio, ripostiglio e due balconi, l'altezza utile dei locali è costante, pari a 2,95 metri. L'immobile è stato realizzato nel 1974, con finiture e componenti edilizi di buona qualità per l'epoca dell'edificazione, ma ormai datati a causa del carente stato di manutenzione. L'edificio presenta visibili segni di demolizioni per la messa in sicurezza di intonaci pericolanti e richiederebbe un intervento di ristrutturazione generale. L'appartamento si trova in condizioni simili, con necessità di interventi di ripristino per fessurazioni, distacchi di intonaco e tinteggiature deteriorate. I componenti edilizi, come dettagliato di seguito, sono quelli originali dell'epoca di edificazione, senza evidenti interventi recenti di ristrutturazione. La superficie calpestabile dell'immobile è pari a 111,20 m², per una superficie commerciale di **136,00** m². L'appartamento si trova in un immobile condominiale e, pertanto, è soggetto al regolamento vigente. Gode delle normali pertinenze comuni, quali il cortile, il vano scale e la centrale termica (da cui l'appartamento è stato distaccato). Inoltre, come riportato nell'atto di compravendita, costituiscono pertinenze dell'appartamento un posto auto della superficie di circa 10 metri e una cantina sita nel piano scantinato della superficie di circa 12,70 metri quadrati. Secondo la comproprietaria esecutata, **la cantina non è più nella sua disponibilità, essendo stata ceduta tramite un atto di compravendita non disponibile al momento del sopralluogo.**

-punto n°4: I riferimenti contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali dei beni e consentono la loro univoca identificazione. L'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento, è generico (via De Gasperi), nel corso del sopralluogo, è stata rilevata una targa con il numero 25.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°45-22

-**punto n°5:** I dati catastali dei fabbricati sono aggiornati e sono presenti le planimetrie nell'archivio dell'Agenzia del Territorio. Dal confronto tra lo stato di fatto accertato nel corso del sopralluogo e quanto definito dalla planimetria catastale, non si rileva alcuna differenza, il documento catastale è aggiornato.

-**punto n°6:** L'immobile ricade, secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Quartu in zona B sottozona B2 le cui prescrizioni sono regolate dalle norme attuative del P.U.C. articolo 8. Esaminata la documentazione approvata resa disponibile dal Comune di Quartu Sant'Elena, sulla base dei sopralluoghi e verifiche effettuate si ritiene l'immobile **urbanisticamente conforme, a meno di minime differenze nella distribuzione degli ambienti, a quanto indicato nelle tavole allegate alla licenza di concessione del 17/10/74.** Nella documentazione resa disponibile dal Comune di Carbonia **Non è presente il certificato di agibilità dell'immobile.** È presente il certificato di nuova costruzione dell'edificio.

-**punto n°7:** L'immobile è accatastato come entità autonoma e, data la conformazione e dimensioni, non si ritiene possibile procedere alla sua divisione in più lotti.

-**punto n°8:** L'immobile è pignorato per l'intero. La proprietà è suddivisa in quote pari al 50% ciascuna tra gli esecutati.

-**punto n°9:** Il bene oggetto di perizia è occupato ed utilizzato dalla

-**punto n°10:** Secondo quanto comunicato dalla non è stato emesso alcun provvedimento di assegnazione. L'utilizzo dell'abitazione avviene in qualità di comproprietaria, conformemente agli accordi presi direttamente con i

-**punto n°11:** Dalle verifiche effettuate nessuno dei vincoli indicati dal quesito è gravante sull'immobile.

-**punto n°12:** Letta la relazione notarile allegata al fascicolo, non vi è evidenza dei vincoli oggetto del quesito.

-**punto n°13:** La valutazione dei beni oggetto di perizia è stata eseguita secondo lo standard definito dalla norma UNI 11558 e Linee Guida ABI. È stato utilizzato il metodo MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) avvalendosi di dati relativi a reali recenti compravendite di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato. Rimandando per maggiori informazioni al capitolo 13 ed all'allegato contenente il dettaglio delle tabelle di stima, la valutazione di mercato dell'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento è stata stimata pari a 120.000,00 €, ridotti a **112.000,00 €** applicando le detrazioni per assenza di garanzia e oneri per il ripristino della regolarità urbanistica.

-**punto n°14:** L'immobile è soggetto a vincoli condominiali. Poiché l'impianto termico centralizzato risulta distaccato, il canone per la manutenzione ordinaria è relativamente basso ed ammonta a 73,06 € ogni bimestre. I pagamenti relativi sia alla manutenzione ordinaria sia a quella straordinaria risultano regolari.

-**punto n°15:** Come da indicazioni del quesito, la check list richiesta è stata inserita quale prima pagina subito dopo la copertina.

0.0 PREMESSA

Con decreto emesso il 27 ottobre 2023, il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Bianchi, iscritto al n° 2.587 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, è stato incaricato dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Flaminia Ielo, di redigere una Consulenza Tecnica d'Ufficio in relazione alla causa iscritta al numero 45 del Ruolo Generale delle esecuzioni civili per l'anno 2022, rispondendo ai quesiti specificati nel seguito.

0.1 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Con nota del 12 dicembre 2023, depositata telematicamente, lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato giuramento, avviando così le operazioni peritali.

Prima di concordare una data per il sopralluogo, è stata effettuata un'analisi della documentazione disponibile agli atti e sono state eseguite le verifiche presso l'Agenzia del Territorio, acquisendo visure e estratti di mappa relativi agli immobili in esame (allegato 2).

È stata inoltre presentata, tramite PEC, un'istanza di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu S.Elena, richiedendo copia della documentazione archiviata.

Dopo aver preso contatto con il delegato di I.V.G., custode del bene, è stato confermato che l'immobile oggetto di verifica è in possesso della

per la quota di 1/2 dell'immobile, e sono stati forniti i suoi riferimenti telefonici. Successivamente, la è stata contattata telefonicamente e ha confermato la propria disponibilità a garantire l'accesso per le verifiche peritali.

A causa della ritardata consegna della documentazione urbanistica da parte del Comune di Quartu S.Elena, in data 30 aprile 2024 lo scrivente ha presentato un'istanza di proroga, concessa dall'Ill.mo Giudice Dott. Francesco De Giorgi con decreto del 10 dicembre 2024.

Previo accordo con la _____, il sopralluogo presso l'immobile situato a Quartu S.E. via De Gasperi, è stato fissato per il giorno 31 gennaio 2025 alle ore 10:00. In tale data lo scrivente si è recato presso l'abitazione oggetto di valutazione e, **con la piena collaborazione** _____, ha effettuato un'ispezione generale dei luoghi in esame (allegato 3).

Durante l'ispezione, come da incarico ricevuto, è stata consegnata alla _____, l'informativa per il debitore.

0.2 Documenti in atti

La documentazione agli atti, depositata nel fascicolo telematico del procedimento, contiene per quanto di interesse e pertinente i quesiti posti, i seguenti documenti:

Deposito del 9 febbraio 2022

- -Istanza di vendita

Deposito del 15 marzo 2022

- -Atto di pignoramento del 17-1-22

Deposito del 12 aprile 2022

- -Certificazione notarile del 08-04-2022 Notaio Tiecco

0.3 Elenco immobili oggetto di verifica

Dall'esame dei documenti di causa, come da fascicolo telematico, il procedimento di esecuzione immobiliare n°45-2022 comprende l'immobile censito catasto fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena al **Foglio 29, Particella 3292, sub 2** cat. A/2, **Foglio 29, Particella 3292, sub 30**.

Premesso quanto in precedenza ed in seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

1.0 IN MERITO AL PUNTO N° 1

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

L'informativa per il debitore è stata consegnata personalmente dallo scrivente alla _____) durante il sopralluogo effettuato il 31 gennaio 2025 presso l'immobile oggetto di valutazione.

Nell'allegato 1 è riportata la ricevuta di consegna, mentre nell'allegato 3 è presente la copia del verbale di sopralluogo, che documenta l'avvenuta consegna e include la controfirma

2.0 IN MERITO AL PUNTO 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; b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio; c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; d) acquisisca l'atto di provenienza ultaventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisca 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.;

2.1. Punto a): Verifica completezza documentazione

Dall'esame della documentazione disponibile nel fascicolo del procedimento, in particolare dall'atto di pignoramento trascritto il 23/02/2022 e dalla relazione notarile Dott. Nicolò Tiecco in Perugia del 8 aprile 2022 si rileva che i beni immobili oggetto di perizia, sono i seguenti:

- COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

Abitazione di tipo civile, via Alcide De Gasperi, in catasto foglio 29 particella 3293 sub 2 graffato con p.lla 3292 sub. 30 (ex p.lla 32 sub 2 graffato con p.lla 1106 sub.1), pianto T - consistenza 7 vani, categoria A2.

La documentazione pertinente al quesito in esame allegata agli atti di causa è completa, composta dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dott. Nicolò Tiecco.

2.2. Punto b): Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

L'immobile oggetto di procedimento è pervenuto ai debitori tramite decreto di trasferimento immobili descritto nel successivo paragrafo 2.4.

Da quanto indicato nel Certificato Notarile depositato in atti, nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento (**23 febbraio 2022**), in ordine cronologico, quanto di seguito si elenca:

2.2.1 IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione del 29/12/2004 NN. 47582/8020

a Favore:

Contro:

Descrizione: Capitale 107.000,00 € - durata 30 anni - Ipoteca 160.500,00.

2.2.2 IPOTECA LEGALE

Iscrizione del 27/12/2005 NN.46625/8823

a Favore:

Contro:

Descrizione: Capitale 109.327,99 € - Ipoteca 218.655,98.

2.2.3 IPOTECA GIUDIZIALE**Iscrizione del 22/10/2019 NN.30195/4545**

a Favore:

Contro:

Descrizione: Da decreto ingiuntivo Pubblico Ufficiale Tribunale di Cagliari rep.2386 del 18/10/2016 Capitale 8.205,78 € - Ipoteca 10.000,00.

2.2.4 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**Trascrizione del 23/02/2022 NN.5094/3617**

a Favore:

Contro:

Descrizione: Da verbale pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale UNEP – Corte d'Appello rep.384 del 27/01/2022.

2.2.5 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**Trascrizione del 22/03/2022 NN.8614/6309**

a Favore:

Contro:

Descrizione: Da verbale pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale UNEP – Corte d'Appello rep.799 del 10/03/2022.

2.3. Punto c): Acquisizione mappe e identificazione dei beni

La documentazione in atti prodotta dal creditore procedente comprende la mappa catastale, le indicazioni contenute nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile, consentono l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

È stata acquisita la documentazione catastale aggiornata, nell'allegato 2 si riporta copia della documentazione completa delle visure storiche dell'immobile, dell'estratto di mappa e planimetria catastali.

2.4. Punto d): Atto di provenienza

Dall'esame del Certificato Notarile si evidenzia che gli immobili in esame sono pervenuti ai debitori in forza dell'atto di assegnazione del Tribunale di Cagliari di cui al precedente par. 2.2.1:

2.4.1 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Trascrizione del 29/12/2004 NN.47851/32682

a Favore: (per la quota di ½ ciascuno)

Contro: -

Descrizione: Compravendita rogito notaio Giovanni Gorini del 28/12/2004 rep. 8784/1578.

Il decreto è antecedente i vent'anni dalla trascrizione del pignoramento (23 febbraio 2022). Il documento si riporta in copia nell'allegato 4 alla presente.

NOTA: nell'atto notarile datato 8 aprile 2022 prodotto dal creditore pignorante viene precisato quanto segue in merito alla continuità nelle trascrizioni: In ordine a quanto in oggetto alla data del 7/4/22, si rilevano le

seguenti provenienze e formalità: Il bene immobile risulta di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di _____ per acquisto fattone da _____
Pervenne loro giusta successione in morte di _____, nato a _____, successione denunciata il 22/6/89 e trascritta il 18/10/95 nn- 25209/16852. Si rileva Accettazione tacita di eredità trascritta il 26/07/17 al n.15942 di formalità, riferita ad un atto dispositivo a rogito Notaio Bartoli Ercole del 8/3/99 rep. 74432. Le ricerche ipotecarie e catastali che è stato possibile effettuare dall'impianto, limitate a causa delle difficoltà incontrate negli uffici del territorio, non hanno permesso di individuare l'atto con il quale il de cuius era entrato in possesso del bene.

2.5. Punto e): Certificato stato civile

In atti non è disponibile il certificato di stato civile degli esecutati.
Tuttavia, dall'atto di compravendita dell'immobile risulta evidente il regime legale di separazione dei beni tra _____.
L'atto di pignoramento immobiliare risulta regolarmente notificato a entrambi.

Come da incarico, in data 14 ottobre 2024, è stato richiesto tramite PEC il certificato di stato civile della _____ I competente Ufficio Anagrafe del Comune di Quartu Sant'Elena.

In data 23 ottobre 2024, il Comune ha riscontrato la richiesta tramite PEC con un documento non firmato (allegato 5), comunicando che il matrimonio della _____ è stato celebrato presso il Comune di Cagliari, senza fornire ulteriori indicazioni in merito.

3.0 IN MERITO AL PUNTO N° 3

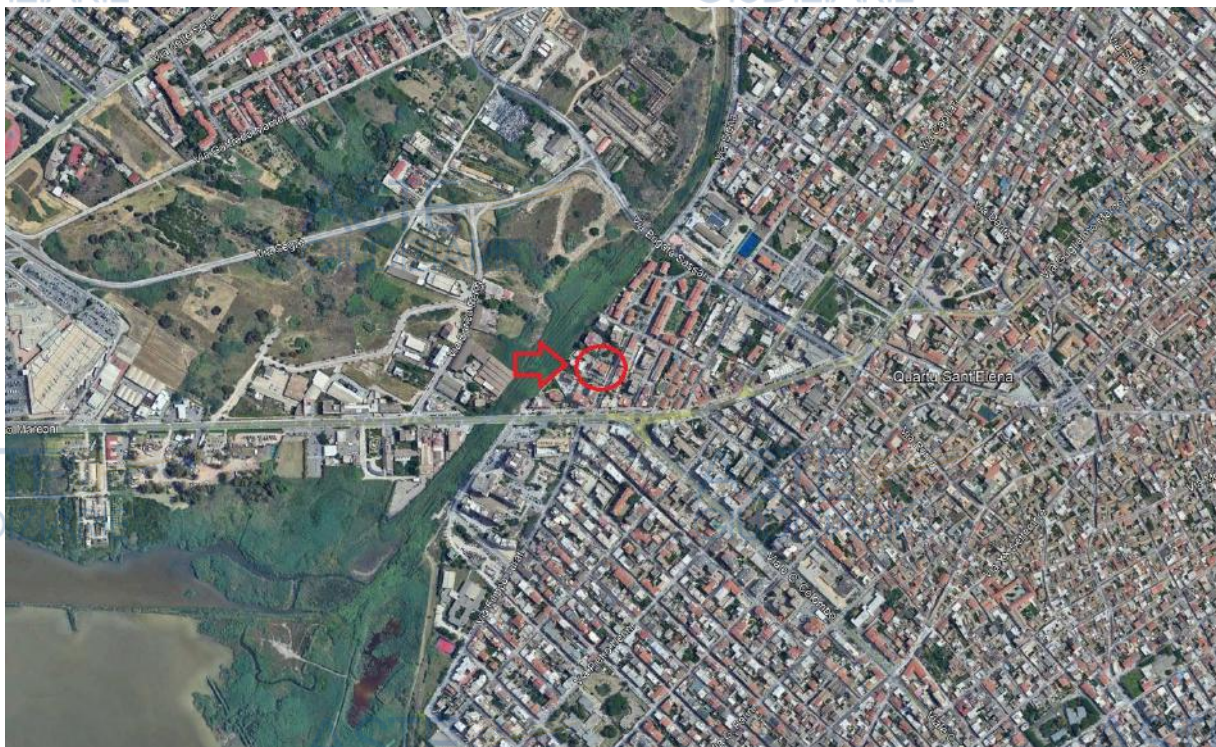
Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti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

L'oggetto della relazione è un appartamento situato al piano rialzato, in Quartu Sant'Elena, via Alcide De Gasperi n° 25, utilizzato come abitazione dalla



3.1 Inquadramento territoriale

Il bene si trova nel Comune di Quartu Sant'Elena, in zona periferica, a circa 1 km dal centro.



L'immobile è una palazzina di cinque piani con annessa area cortilizia condominiale, situata nei pressi del viale Marconi, in un quartiere prevalentemente residenziale (allegato 6 - fotografia 1).



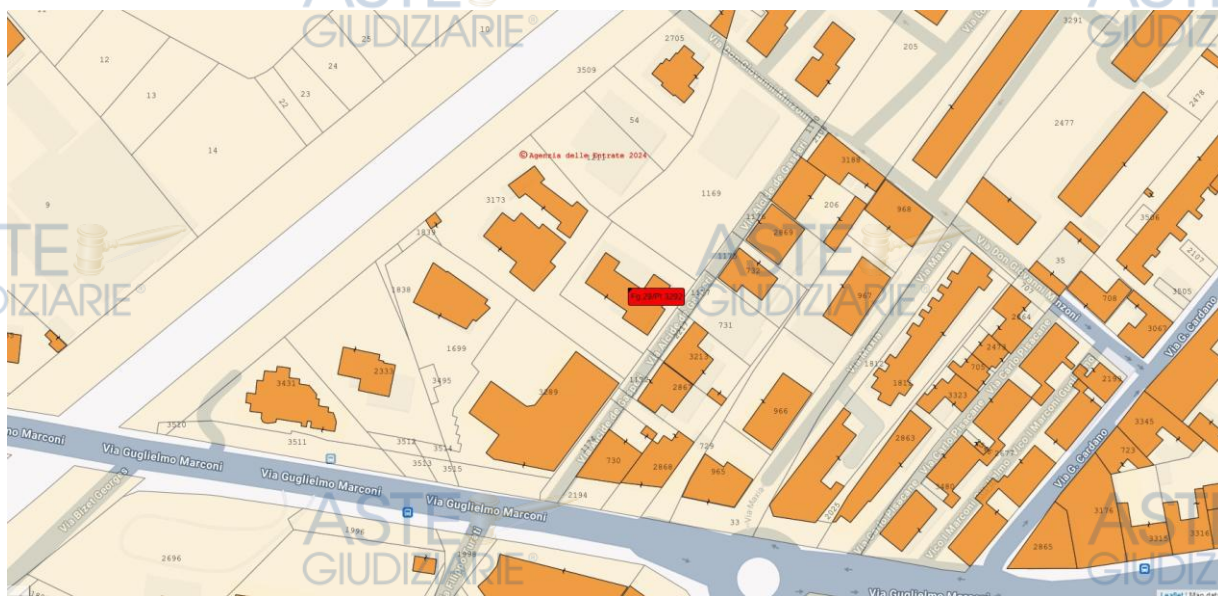
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°45-22

Le coordinate geografiche, del fabbricato sono **39°14'32.89"N-9°10'36.64"E**.

In tutta la documentazione in atti e catastale, l'indirizzo dell'immobile è indicato come via Alcide De Gasperi senza numero civico. Tuttavia, nel corso del sopralluogo, l'ingresso condominiale è risultato corrispondere al numero civico 25 (fotografia 2).

3.2 Dati Catastali e confini

Al catasto fabbricati del Comune di Quartu l'immobile è definito al Foglio 29, Particella 3292 Subalterno 2 graffato 30, terreno correlato Foglio 29 Particella 3292, come da estratto di mappa.



Catastralmente i confini del lotto di terreno sono definiti da:

- verso SE: la via De Gasperi;
- verso SW: Altra proprietà - particella 3173 stesso foglio;
- verso NW: Altra proprietà - particella 3173 stesso foglio;

-verso NE: Altra proprietà - - particella 1169 stesso foglio;

L'appartamento catastalmente confina:

-verso SE: Cortile condominiale;

-verso SW: Cortile condominiale;

-verso NW: Vano scala e altra proprietà;

-verso NE: Cortile condominiale;

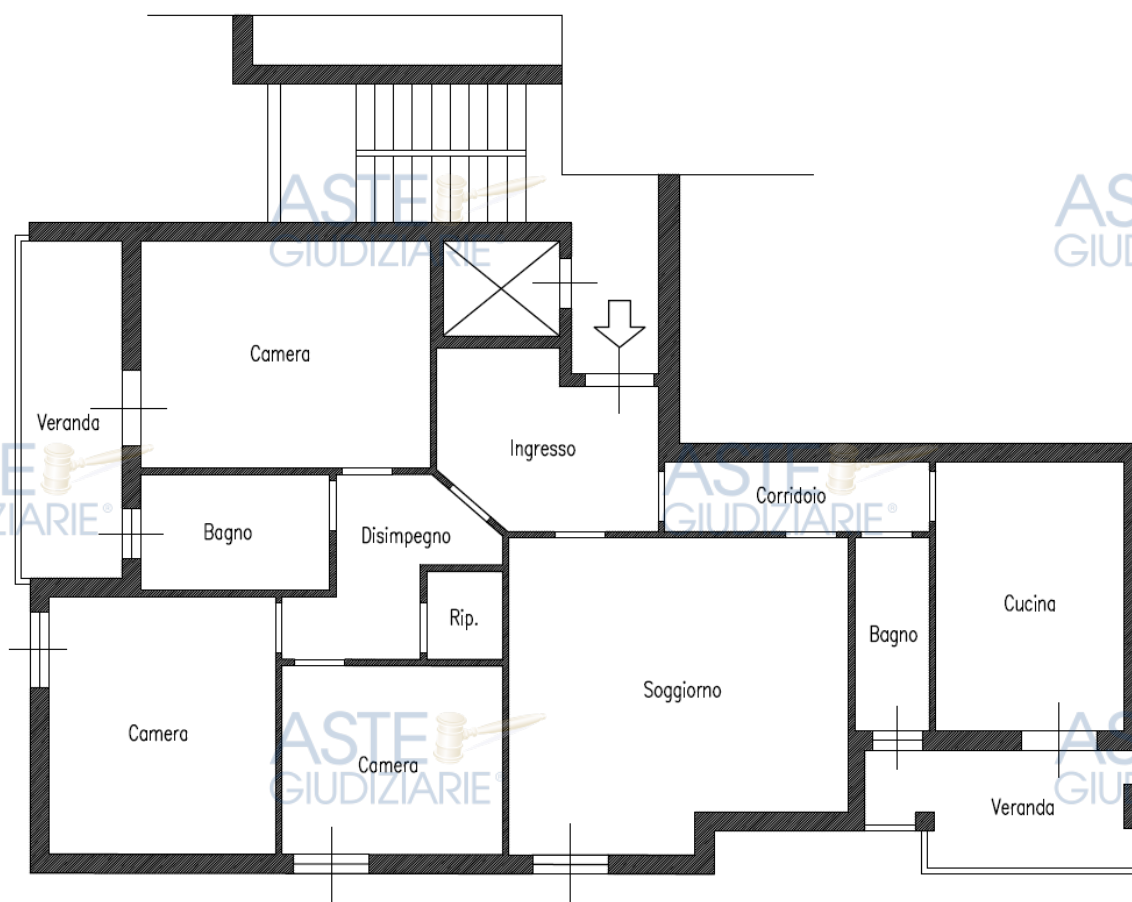
L'allegato 2 contiene la visura, planimetria ed estratto di mappa aggiornati.

3.3 Descrizione

Il lotto è costituito da un appartamento al primo piano rialzato di una palazzina plurifamiliare, con ingresso dal cortile condominiale (fotografie 3 e 4). Lo stabile è realizzato con struttura in cemento armato, tamponatura in laterizio, solai in laterocemento e tetto piano. L'accesso avviene dal primo pianerottolo del vano scala (fotografia 5). Nel corso del sopralluogo del 31 gennaio 2025 è stato eseguito il rilievo dell'edificio, riportato nell'allegato 7.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è dotato di un ampio ingresso (fotografia 6), un disimpegno (fotografia 7), un corridoio (fotografia 8), soggiorno (fotografie 9 e 10), cucina (fotografia 11), camera matrimoniale (fotografia 12), ulteriori due camere (fotografie 13 e 14), bagno e doppio servizio (fotografie 15 e 16), ripostiglio (fotografia 17) e due balconi (fotografie 18 e 19).

La figura seguente riporta (fuori scala) lo stato rilevato nel corso del sopralluogo.



L'altezza utile dei locali è costante, pari a 2,95 metri.

3.4 Finiture e stato d'uso

L'immobile è stato realizzato nel 1974, con finiture e componenti edilizi di buona qualità per l'epoca dell'edificazione, ma ormai datati a causa del carente stato di manutenzione. L'edificio presenta visibili segni di demolizioni per la messa in sicurezza di intonaci pericolanti (fotografia 20) e richiederebbe un intervento di ristrutturazione generale. L'appartamento si trova in condizioni simili, con necessità di interventi di ripristino per fessurazioni, distacchi di intonaco e tinteggiature deteriorate (fotografie 21, 22). I componenti edilizi, come dettagliato di seguito, sono quelli originali dell'epoca di edificazione, senza evidenti interventi recenti di ristrutturazione.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°45-22

Pavimenti: I pavimenti dell'abitazione sono di diversa tipologia nei vari locali, realizzati con piastrelle di dimensioni e disegni variabili in gres, così come i battiscopa. I balconi sono pavimentati con mattonelle in gres rosso, adatte per l'uso esterno.

Pareti e soffitti: Tutte le pareti sono in muratura, intonacate e tinteggiate; lo stato di conservazione è carente, con presenza in alcuni punti di muffe, leggeri segni di infiltrazioni e distacchi di intonaco. In cucina è presente un rivestimento in piastrelle di gres fino a un'altezza di circa 2,7 metri (fotografia 11). Il bagno è rivestito fino a un'altezza di 2,7 metri con piastrelle in gres e pezzi speciali (fotografia 15). Anche il doppio servizio ha le pareti rivestite con mattonelle di qualità inferiore, fino a un'altezza di 1,5 metri (fotografia 16).

Servizi: Il bagno principale è dotato di vaso, bidet, vasca e lavabo (fotografia 15). I sanitari e la rubinetteria sono di qualità normale, ormai datati, così come gli accessori. È presente uno scaldacqua elettrico. Il doppio servizio si trova in condizioni simili, sebbene realizzato con componenti di qualità inferiore, ed è dotato solo di vaso, lavabo e punto idrico per lavatrice e scaldacqua elettrico (fotografia 16).

Infissi: Tutti gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, di discreta qualità per l'epoca di installazione, con avvolgibili. Sono ancora funzionali, sebbene non ottimali dal punto di vista dell'isolamento termico. Gli infissi interni, realizzati interamente in legno, di qualità commerciale, si presentano in discrete condizioni. Il portoncino d'ingresso, anch'esso in legno e non blindato, è in buone condizioni (fotografie 5, 6).

Impianti e accessori: L'edificio è dotato, in origine, di un impianto di riscaldamento centralizzato a radiatori, ancora funzionante per gli appartamenti del condominio, ma non per l'appartamento oggetto della valutazione a causa dell'avvenuto distacco con apposizione di sigilli alle valvole dei radiatori (fotografia 23). Non è installato alcun impianto di climatizzazione estiva o invernale; il riscaldamento avviene per mezzo di stufe mobili.

L'impianto elettrico è stato realizzato con vie cavi incassate nella muratura e componenti ancora originali, ormai non adeguati agli standard correnti (fotografia 24). Dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo, risulta che gli impianti siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore delle leggi 46/90 e 37/08 in merito all'obbligatorietà delle dichiarazioni di conformità.

3.5 Superfici

Si riporta nelle seguenti tabelle il riepilogo delle superfici calpestabili e commerciali dell'immobile, come valutabili dai documenti catastali, integrati dal rilievo eseguito nel corso del sopralluogo del 31 gennaio 2025:

Superfici calpestabili		
QUARTU S.ELENA Foglio 29 Part. 3292 Sub.2-30		
Piano Primo		
Camera	16,60	m ²
Ingresso	8,80	m ²
Corridoio	4,70	m ²
Cucina	12,90	m ²
Bagno	3,60	m ²
Soggiorno	25,60	m ²
Camera	10,50	m ²
Camera	14,80	m ²
Bagno	5,60	m ²
Disimpegno	6,40	m ²
Ripostiglio	1,70	m ²
Superficie calpestabile	111,20	m²

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°45-22

La superficie commerciale è stata calcolata come da seguente tabella. Si precisa che il dato della superficie commerciale è puramente indicativo e non è stato utilizzato per la stima immobiliare, effettuata con differente metodologia come descritto nel seguito.

Stima Valore Lotto UNICO	Superficie	Coeff.	Superficie
QUARTU S.ELENA Foglio 29 Part. 3292 Sub.2-30	Lorda	Mercantile	Commerciale
Superficie lorda appartamento	129,60 m ²	100%	129,60 m ²
Superfici accessorie			
Balcone primo piano	8,10 m ²		- m ²
Balcone primo piano	9,10 m ²		- m ²
Subtotale superfici accessorie	17,20 m ²		
Fino a 25 m ²	17,20 m ²	35%	6,02 m ²
Oltre i 25 m ²	0,00 m ²	10%	- m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		136,00 m²
Superficie calpestabile	B		111,20 m²

3.6 Parti comuni condominiali

L'appartamento si trova in un immobile condominiale e, pertanto, è soggetto al regolamento vigente. Di conseguenza, gode delle normali pertinenze comuni, quali il cortile, il vano scale e la centrale termica (da cui l'appartamento è stato distaccato).

Inoltre, come riportato nell'atto di compravendita indicato al precedente paragrafo 2.4, allegato alla presente (allegato 4), costituiscono pertinenze dell'appartamento:

-Un posto auto della superficie di circa 10 metri quadrati, sito nel cortile condominiale (primo a sinistra per chi entra dal passo carrabile) (fotografia 25).

-Una cantina sita nel piano scantinato della superficie di circa 12,70 metri quadrati (ultima a destra dalla via De Gasperi, confinante con la via ed il cortile per due lati).

Attualmente, mentre il posto auto risulta ancora una pertinenza dell'immobile, secondo la cantina non è più nella sua disponibilità, essendo stata ceduta a terzi.

In ogni caso, sia nella documentazione catastale, sia in quella di causa, non vi è alcun riferimento a detta cantina.

4.0 IN MERITO AL PUNTO 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'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato)

L'atto di pignoramento disponibile nel fascicolo del procedimento, definisce i beni come riportato nel precedente paragrafo **2.1 a)** a cui si rimanda per maggiori dettagli.

L'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento, così come in tutta la documentazione catastale, risulta generico (via De Gasperi). Tuttavia, nel corso del sopralluogo è stata rilevata una targa recante il numero civico 25 della "via Alcide De Gasperi" (fotografia 2).

I dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento **sono conformi ai riferimenti catastali attuali e consentono l'univoca identificazione del bene.**

5.0 IN MERITO AL PUNTO 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.

Il fabbricato oggetto di pignoramento è catastalmente definito, e nell'archivio dell'Agenzia del Territorio risulta disponibile la planimetria catastale (allegato 2).

Dal confronto tra lo stato di fatto accertato nel corso del sopralluogo e quanto definito dalla planimetria catastale, **non sono state rilevate differenze sostanziali, il documento catastale è aggiornato.**

Si allega comunque, nell'allegato 7, la planimetria rilevata durante i sopralluoghi, redatta in scala compatibile con gli standard catastali.

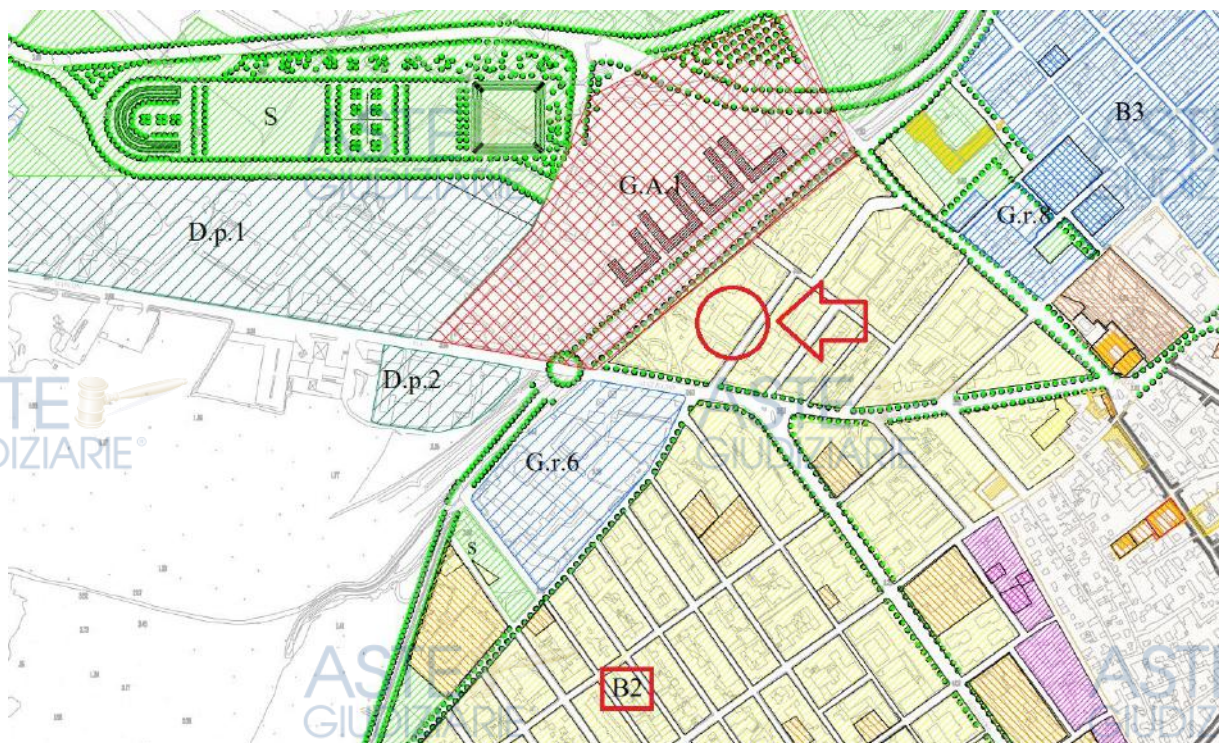
6.0 IN MERITO AL PUNTO N° 6

Il punto n°6 dei quesiti peritali comprende le richieste che verranno separatamente evidenziate nel seguito:

6.1 Strumento Urbanistico

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile ricade, secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Quartu Sant'Elena, in zona B – sottozona B2 'Tessuti inseriti nella maglia regolare della cintura che racchiude il nucleo storico da Ovest ad Est, verso Is Arenas', come da estratto in figura:



LA CITTA' COMPATTA: ZONE DENSE

	B1: Edificato saturo con forte componente di edilizia tradizionale
	B1: Servizi
	B2: Tessuti prevalentemente di case "minime" con componente unifamiliare e diffusa presenza di non finito
	B2: Servizi

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°45-22

Come definito delle norme di attuazione art. 8 PUC Quartu doc. P.2.2.
(allegato 9):

Sottozona B.2

Tessuti inseriti nella maglia regolare della cintura che racchiude il nucleo storico da Ovest ad Est, verso Is Arenas

Si incentivano forme di ristrutturazione dirette a :

- trasferire volumi, sempreché legittimamente edificati, sul fronte strada, al fine di liberare gli interni dei cortili

- incentivare la realizzazione di nuovi parcheggi, anche privati, nelle porzioni di edifici situate ai piani terra.

A questo fine (che deve essere garantito con trascrizione dell'atto che istituisce il vincolo di destinazione a parcheggio presso la Conservatoria dei registri immobiliari), si consente la variazione di destinazione d'uso dei piani terra, il completo recupero della volumetria corrispondente ed il suo trasferimento sino all'ultimo livello consentito.

E' sempre consentita la Ristrutturazione Urbanistica.

La Sottozona si articola in due ambiti, individuati dalla linea di separazione del Viale Colombo:

- * Settore Ovest, con edifici prevalentemente in linea a tre piani. Comprende isolati realizzati prevalentemente negli anni '60 e '70; la tipologia prevalente è quella degli edifici a tre piani.

- * Settore Sud-Est, con tessuti prevalentemente di case "minime", con componente unifamiliare e diffusa presenza di "non finito". Comprende gli isolati realizzati prevalentemente negli anni '60 e '70; la tipologia prevalente è quella degli edifici a due-tre piani.

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI:

Caratteri tipologici: obbligo di edificazione in linea sul fronte-lotto, con divieto di edificazione in ambiti interni al lotto stesso, fatta eccezione per le porzioni di sottozona in cui l'edificato consolidato esistente è prevalentemente costituito da fabbricati isolati nel lotto. 2

Altezza massima:

- * nel Settore Ovest 12,50 m, con sviluppo sino a 4 piani fuori terra.

- * nel Settore Sud-Est 9,50 m, con sviluppo sino a 3 piani fuori terra.

6.2 Documentazione disponibile

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità.

Per verificare la situazione urbanistica dell'immobile, è stata presentata, tramite PEC in data 22 luglio 2024, una domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Quartu Sant'Elena.

La richiesta riguardava l'immobile sito in Quartu Sant'Elena, via Alcide De Gasperi n° 25 - NCEU Foglio 29, Particella 3292, Subalterni 2 e 30, e il terreno correlato al Foglio 29, Particella 3292. Si domandava di poter visionare le pratiche edilizie presenti in archivio, eventuali condoni presentati e ottenere copia semplice, anche in formato elettronico, degli ultimi titoli edilizi

approvati, comprensivi di planimetrie, sezioni e della dichiarazione di agibilità.
Possibili intestatari delle pratiche: .

A seguito dell'accettazione dell'istanza, il Comune ha messo a disposizione, tramite PEC in data 30 gennaio 2025, la documentazione tecnica presente in archivio, allegata nell'allegato 8. Dall'analisi della documentazione fornita, è emerso che l'ultima pratica edilizia relativa al fabbricato oggetto di verifica è:

- -LICENZA DI COSTRUZIONE del 17 ottobre 1974 (Pratica 10483_1974) rilasciata al sig.

La documentazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena non include il certificato di agibilità dell'immobile, poiché non obbligatorio all'epoca della costruzione. Tuttavia, essa contiene il certificato di nuova costruzione, che attesta l'edificazione in conformità al titolo edilizio rilasciato.

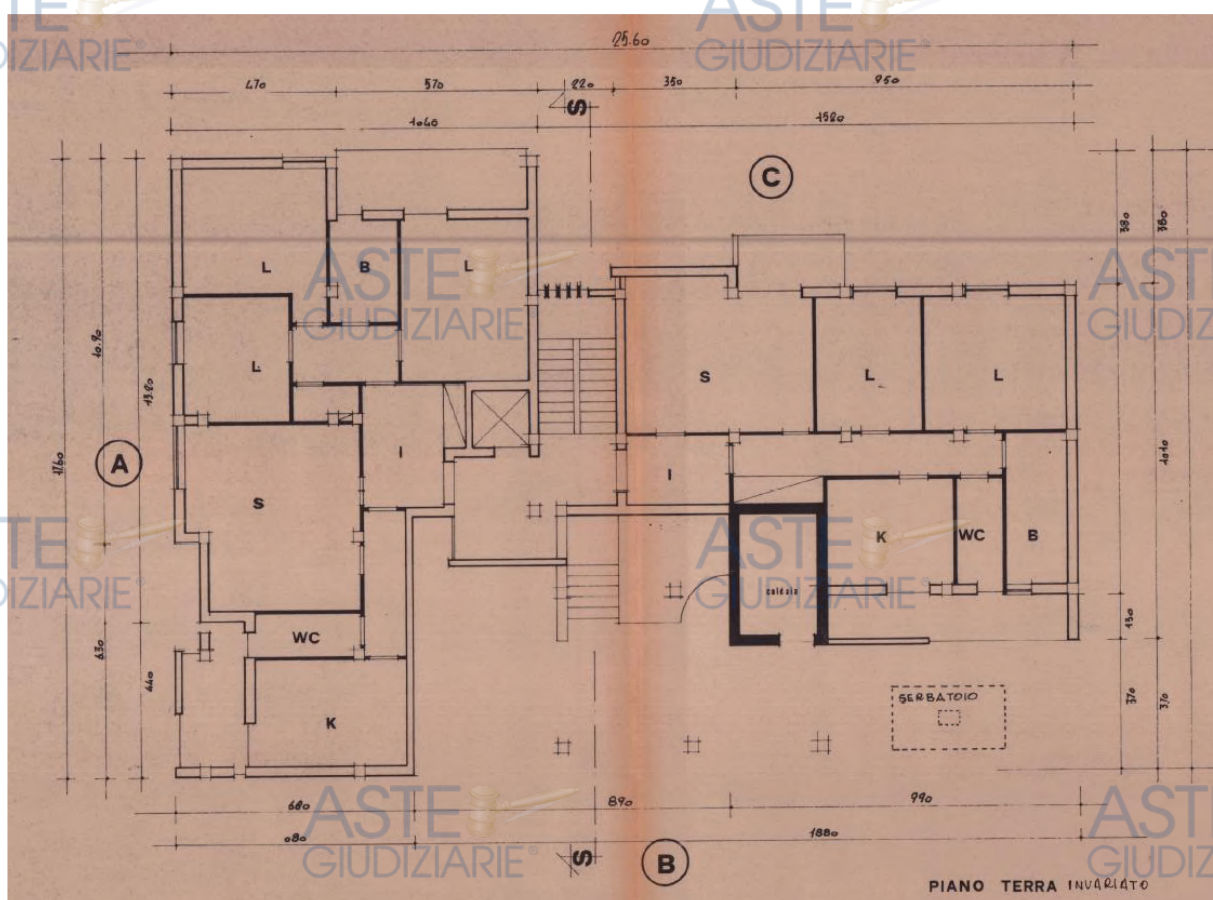
6.3 Verifica di conformità

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati 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'art. 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°45-22

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;

Dall'esame della documentazione disponibile (allegato 8), la conformità urbanistica dell'immobile, relativa all'ultima pratica edilizia approvata, ovvero la Licenza di Costruzione del 17 ottobre 1974, risulta definita dalla tavola unica depositata. L'estratto della tavola, riferito al piano rialzato, è riportato nella figura successiva.



Le differenze rispetto a quanto effettivamente realizzato sono minime e riguardano esclusivamente la zona dell'ingresso, come evidenziato nel confronto tra lo stato approvato e lo stato rilevato, illustrato nell'estratto seguente (fuori scala):



APPROVATO

RILEVATO

Si ritiene che l'immobile sia urbanisticamente conforme, fatta eccezione per lievi differenze nella distribuzione degli ambienti. Queste possono essere facilmente risolte a costi minimi, considerando il valore complessivo dell'immobile, attraverso gli strumenti urbanistici in vigore.

6.4 Conclusioni

Come analizzato nei precedenti paragrafi l'immobile ricade, secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale, in zona B – sottozona B2.

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Quartu Sant'Elena, è stata reperita la documentazione urbanistica relativa all'immobile.

Dal confronto tra la documentazione progettuale approvata e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, emergono minime difformità nella disposizione interna degli ambienti.

La documentazione fornita dal Comune di Quartu non include il certificato di agibilità dell'immobile, che non risulta presente negli archivi. Tuttavia, è disponibile il certificato di nuova costruzione, che attesta l'edificazione conforme al titolo edilizio originariamente rilasciato.

7.0 IN MERITO AL PUNTO N° 7

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla 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.

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è accatastato come entità autonoma. Considerata la sua conformazione e le sue dimensioni, non si ritiene possibile procedere alla suddivisione in più lotti.

8.0 IN MERITO AL PUNTO N° 8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; 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.

Esaminati l'atto di pignoramento e la relazione notarile è evidente che **l'immobile oggetto di valutazione è pignorato per l'intero. La proprietà è suddivisa in quote pari al 50% ciascuna tra gli esecutati.**

9.0 IN MERITO AL PUNTO N° 9

*Accerti se l'immobile è 'libero' oppure 'occupato dal debitore e suoi familiari' (e, di regola, sarà perciò considerato 'libero al decreto di trasferimento'), oppure 'occupato da terzi'; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti).*

Come verificato nel corso del sopralluogo del 16 ottobre 2024, il bene oggetto di perizia è indiviso ed integralmente occupato ed utilizzato dalla

10.0 IN MERITO AL PUNTO 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.

L'immobile è occupato dalla _____ al _____
50% del bene e debitrice nel procedimento in esame.

Secondo quanto comunicato dalla _____, non è stato emesso alcun provvedimento di assegnazione. L'utilizzo dell'abitazione avviene in qualità di comproprietaria, conformemente agli accordi presi direttamente con il _____.

11.0 IN MERITO AL PUNTO N° 11

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

Per quanto a conoscenza dello scrivente, esaminati gli atti, sentita la proprietà e analizzato il certificato notarile prodotto dal creditore procedente, non risultano vincoli gravanti sull'edificio tra quelli indicati nel quesito.

Ad integrazione del quesito, sono state eseguite ulteriori verifiche attraverso il sito della Regione Sardegna, accessibile all'indirizzo <http://www.sardegnageoportale.it>, e il sito Urbismap.com.

Sulla base dei dati riportati nei suddetti siti, si può affermare che sulle aree oggetto di verifica non ricadono vincoli che possano compromettere la vendita dell'immobile.

12.0 IN MERITO AL PUNTO 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.

Dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo e dell'atto di acquisto del bene, non emergono evidenze di vincoli riconducibili al quesito posto.

13.0 IN MERITO AL PUNTO 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La stima immobiliare seguente è stata eseguita secondo lo standard definito dalla norma UNI 11558 e Linee Guida ABI.

In particolare, sono state analizzate le caratteristiche dell'immobile e, considerando la disponibilità di recenti dati di compravendite di immobili simili nella stessa zona, è stata utilizzata la metodologia di stima ritenuta più adeguata: il Market Comparison Approach (MCA).

13.1 MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Il metodo del confronto di mercato (MCA) è stato applicato in quanto ritenuto il più corretto, probante e documentato per valutare un immobile della tipologia di quello in esame. Questo approccio è stato reso possibile grazie alla dinamicità del mercato immobiliare di Quartu Sant'Elena, che ha consentito l'utilizzo di dati relativi a recenti compravendite reali di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Il principio estimativo su cui si basa il metodo del confronto di mercato prevede che le differenze di valore tra gli immobili siano determinate valutando singolarmente le caratteristiche, numericamente quantificabili, che distinguono i beni e che determinano una variazione del valore complessivo.

Si parte dall'ipotesi che immobili con caratteristiche equivalenti, sia in quantità che in tipologia, generino prezzi equivalenti.

Ogni caratteristica (quantitativa o qualitativa) che comporta una variazione del prezzo esprime un "prezzo marginale," ovvero la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Il metodo applicato determina il valore più probabile dell'immobile in esame (soggetto o subject), attraverso aggiustamenti effettuati sui prezzi degli immobili di confronto (comparabili). Per ogni immobile comparabile e per ciascuna caratteristica numericamente quantificabile, è stato effettuato un "aggiustamento" pari al prodotto della differenza (tra immobile di confronto e comparabile) nella quantità della singola caratteristica, moltiplicata per il relativo prezzo marginale. Questo processo consente di confrontare l'immobile oggetto di stima con quelli di riferimento, a parità di caratteristiche.

13.2 Ricerca dei Comparabili

È stato analizzato il mercato immobiliare della zona di Quartu Sant'Elena, con particolare attenzione all'area in cui è situato l'immobile oggetto di valutazione, al fine di individuare compravendite reali di immobili simili.

Per garantire un numero sufficiente di dati, l'indagine è stata estesa temporalmente agli ultimi 48 mesi e circoscritta al foglio catastale su cui insiste l'edificio oggetto di valutazione.

Considerando l'elevata dinamicità del mercato locale, l'analisi è stata concentrata sul solo foglio 29 del Comune di Quartu Sant'Elena, limitatamente alle categorie catastali A2 e A3.

A fronte di uno stock immobiliare complessivo di 3268 unità residenziali di categoria A2 e 997 di categoria A3, sono stati individuati 119 immobili potenzialmente rilevanti ai fini della stima.

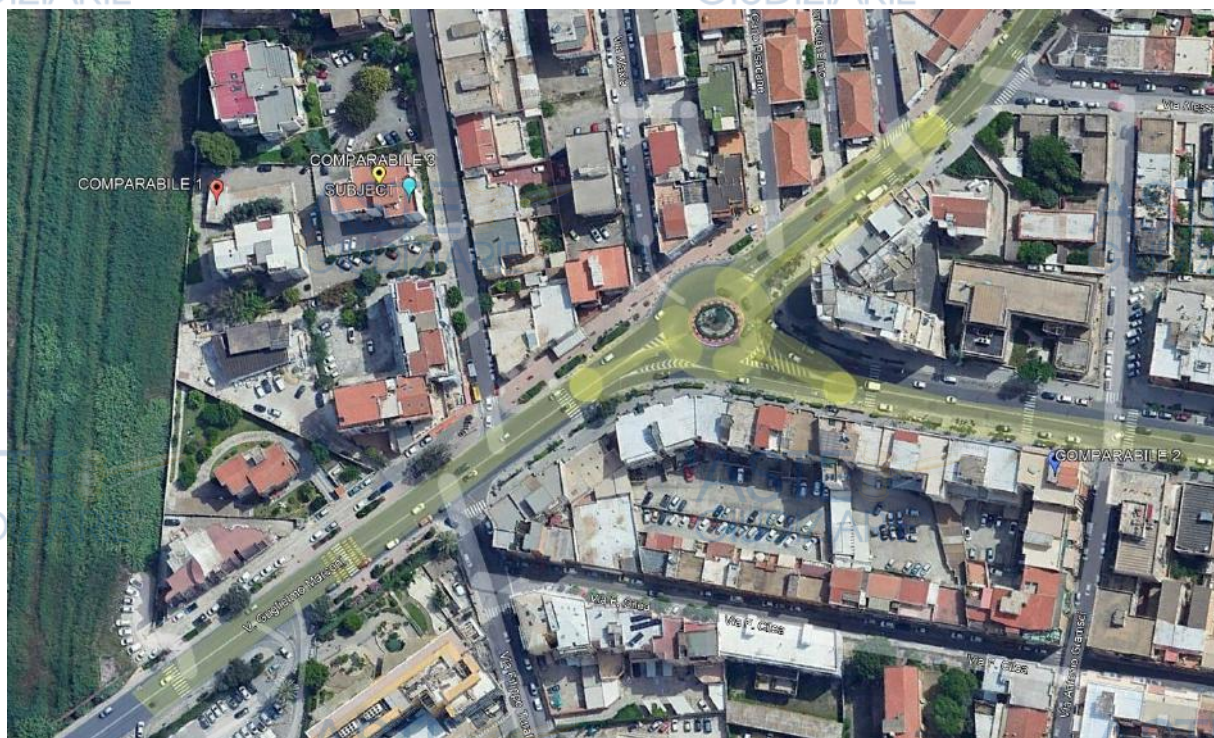
COMUNE/CATASTO		PERIODO DA ANALIZZARE	
Comune	QUARTU SANT'ELENA (CA)	<input type="button" value="Modifica"/>	
Catasto	Fabbricati	Dal 26/04/2025 Al 26/04/2023 Totale 24 mesi (circa)	

FOGLI ANALIZZATI / CATEGORIE ANALIZZATE		
+ Aggiungi Foglio		
Foglio Fg.29	A/2	A/3
Stock immobiliare (*)	3268	997
Atti già disponibili (*)	254	101
Ricerca potenziali compravendite dal 26/04/2025 al 15/11/2024 Potenziali recuperati 119 di 297 178 potenziali di altre categorie	Potenziali (*)	97
	Verificati (*)	3
	Compravendite	2

Analizzati i risultati, sono stati individuati tre atti di compravendita reali, identificati come Comparabile 1, Comparabile 2 e Comparabile 3, illustrati nella figura seguente.

I tre atti ritenuti validi riguardano compravendite di immobili destinati a civile abitazione, appartenenti alla stessa categoria catastale, edificati sul foglio 29 e situati a meno di 250 metri di distanza dal subject (indicato in celeste nella figura).

Il comparabile C3 si riferisce ad una compravendita nel medesimo condominio dell'immobile oggetto di valutazione, il comparabile C1 si trova nel condominio confinante, mentre il comparabile C2, leggermente più distante si trova nei pressi del viale Colombo.



Gli atti di compravendita (allegati in copia nell'allegato 10) sono stati esaminati per estrarre le caratteristiche di confronto con l'immobile da valutare. È stata quindi redatta una tabella che ordina le caratteristiche dei singoli comparabili individuati e le allinea con quelle dell'immobile in esame.

13.3 Analisi dei prezzi marginali

Per poter effettuare un confronto congruo, è stata eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche relativi a:

Data dell'atto - Il prezzo marginale della caratteristica 'data' è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Dall'esame dei dati di mercato degli ultimi quattro anni per la zona di Quartu è evidente una fluttuazione del prezzo medio di vendita, nelle valutazioni è stato utilizzato un indice pari a **8,86%** annuo.

Superfici accessorie - Il prezzo marginale della caratteristica 'superficie accessoria' è stimato pari al prezzo marginale della caratteristica 'superficie' moltiplicato per il relativo indice mercantile comunemente utilizzato nel mercato immobiliare, come da tabelle di calcolo di cui all'allegato 11.

Bagni - Il prezzo marginale della caratteristica 'Bagno' è stimato pari al costo medio di realizzazione valutato pari a 10.000,00 € deprezzato per la relativa vita ipotizzando una vita utile di 30 anni.

Stato di manutenzione - Il prezzo marginale della caratteristica 'Stato di manutenzione' è stimato pari a 16.000,00 € per ogni grado di qualità di differenza.

Climatizzazione - Il prezzo marginale della caratteristica 'Climatizzazione' è stimato valutando il costo marginale pari a 0,00 € se assente; 10.000,00 € se parziale e 20.000,00 € se completa.

13.4 Valutazione immobile oggetto di perizia

Considerato lo stato generale dell'immobile, classificato come mediocre, valutando le condizioni dei componenti edilizi, sia interni che condominiali, e tenendo conto della disponibilità di posto auto e delle superfici accessorie, è stata redatta la tabella di raffronto seguente. Essa confronta le caratteristiche degli immobili comparabili con quelle dell'immobile oggetto di valutazione.

LOTTO UNICO : EDIFICIO IN QUARTU S.ELENA NCEU F. 29 PART. 3292 SUB 2							
Tabella Dati Market Comparison Approach							
Prezzo di mercato e caratteristica		COMPARABILI			SUBJ.	Informazione mercantile	
		C1	C2	C3			
P	Prezzo (€)	120.000	145.000	69.000		Valori da reali compravendite	
1	Data (mesi)	5	1	4	0	Tasso annuo (da analisi mercato)	8,86%
2	Superficie principale (mq)	58,20	126,40	31,70	129,60	Indice mercantile:	1,00
3	Terrazze (mq)	0,00	111,10	112,00	0,00	Indice mercantile:	0,25
4	Cortile (mq)	162,00	0,00	0,00	0,00	Indice mercantile:	0,15
5	Balconi (mq)	0,0	15,0	0,0	17,2	Indice mercantile:	0,35
6	Posto auto scoperto (mq)	20,0	0,0	10,0	10,0	Indice mercantile:	0,20
7	Verande-Spazi esterni coperti (mq)	0,0	0,0	0,0	0,0	Indice mercantile:	0,35
8	Servizi (bagni) (n.)	1	2	1	2	Costo Realizzo 10.000 € Vita = 30 anni;	
9	Climatizzazione (0 assente - 1 parziale - 2 totale)	0	1	0	1	Costo marginale da 0 a 1 = 10.000 € Costo marginale da 0 a 2 = 20.000 €	
10	Stato di manutenzione 0 cattivo - 1 mediocre - 2 sufficiente - 3 buono	3	1	1	1	Costo marginale per grado di qualità	€ 16.000,00
11	Livello di piano	1	5	5	1	Indice % per piano	1,00%

Nell'allegato 11 è riportato il confronto e il riepilogo dei dati immobiliari relativi ai tre comparabili.

Una volta determinati i prezzi marginali, è stata compilata la tabella di valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA). Per ciascun comparabile e per ogni caratteristica presa in esame, è stato calcolato un aggiustamento al prezzo totale. Tale aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra l'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata, rapportato al subject..

LOTTO UNICO : EDIFICIO IN QUARTU S.ELENA NCEU F. 29 PART. 3292 SUB 2

	Prezzo e caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
P	Prezzo	€ 120.000,00	€ 145.000,00	€ 69.000,00
1	Data	-€ 4.432,21	-€ 1.071,12	-€ 2.038,82
2	Superficie principale	€ 42.575,15	€ 1.908,13	€ 58.376,86
3	Terrazze	€ 0,00	-€ 16.561,97	-€ 16.696,14
4	Cortile	-€ 14.489,86	€ 0,00	€ 0,00
5	Balconi	€ 3.589,67	€ 459,14	€ 3.589,67
6	Posto auto scoperto	-€ 1.192,58	€ 1.192,58	€ 0,00
7	Verande-Spazi esterni coperti	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
8	Servizi (bagni)	€ 6.666,67	€ 0,00	€ 6.666,67
9	Climatizzazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
10	Stato di manutenzione	-€ 32.000,00	€ 0,00	€ 0,00
11	Livello di piano	€ 0,00	-€ 5.800,00	-€ 2.760,00
	Prezzo corretto	€ 120.716,83	€ 125.126,76	€ 116.138,24
	VALORE DI MERCATO IMMOBILE (media valori comparabili)			€ 120.660,61
	VALORE DI MERCATO ARROTONDATO			€ 120.000,00

Nell'allegato 11 è riportato il dettaglio delle valutazioni effettuate.

Il valore di mercato più probabile del lotto, stimato applicando le tecniche del Market Comparison Approach (MCA) mediante confronto con i comparabili, i cui atti sono allegati in copia nell'allegato 10, è stato calcolato pari a **120.000,00** euro (**centoventimila**/00 euro). Tale valore rappresenta la media delle stime ottenute dai comparabili, rapportate alle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

È stata effettuata una verifica di corrispondenza dei parametri di valutazione, calcolando il rapporto tra la differenza tra i valori massimo e minimo e il valore minimo. Tale verifica ha prodotto un risultato pari al **7,74%**, inferiore al limite del 10%, **confermando l'attendibilità della stima.**

Applicando il metodo MCA, è stata redatta una tabella di riepilogo in cui sono stati introdotti coefficienti correttivi per tenere conto di aspetti non valutabili tramite comparazione diretta, ma legati al singolo immobile. Sono state applicate le seguenti detrazioni: **vendita senza garanzia (-5,0%) ed oneri per regolarizzazioni difformità urbanistiche minori (-1.500,00 €).**

Considerato lo stato generale dell'immobile, l'assenza di debiti condominiali (v. capitolo 14 seguente) e di vincoli, e tenuto conto che lo stato di manutenzione è stato già considerato nella valutazione del prezzo di mercato più probabile, non si ritiene necessaria l'applicazione di ulteriori detrazioni.

Pertanto, **il valore stimato del lotto,** applicati i coefficienti correttivi per le caratteristiche intrinseche, è pari a **112.000,00 euro (centododicimila/00 euro),** come evidenziato nel riepilogo estratto dalle tabelle di valutazione presenti nell'allegato 11, cui si rimanda per ulteriori dettagli.

Lotto	UNICO	Superficie	Coeff.	Superficie
QUARTU S.ELENA Foglio 29 Part. 329: NCEU	Lorda	Mercantile	Commerciale	
Superficie lorda appartamento	129,60 m ²	100%	129,60 m ²	
Superfici accessorie				
Balcone primo piano	8,10 m ²		- m ²	
Balcone primo piano	9,10 m ²		- m ²	
Subtotale superfici accessorie	17,20 m ²			
Fino a 25 m ²	17,20 m ²	35%	6,02 m ²	
Oltre i 25 m ²	0,00 m ²	10%	- m ²	
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		136,00 m ²	
Superficie calpestabile (solo appartamento)	B		111,20 m ²	
VALORE BASE SPECIFICO	C		882,35 €/m ²	
VALORE BASE IMMOBILE v. tabella comparabili	D		120.000,00 €	
Riduzione per assenza garanzia	E	5%	- 6.000,00 €	
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €	
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- 1.500,00 €	
Altri oneri (-)	H	corpo	- €	
Subtotale [D-E-F-G-H]			112.500,00 €	
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]			112.000,00 €	

La quota di pertinenza degli esecutati

_____ è pari al 100% del valore, divisa in parti uguali, per il totale di

56.000,00 euro (cinquantaseimila/00 euro).

14.0 IN MERITO AL PUNTO 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.

L'immobile è soggetto a vincoli condominiali. In allegato è riportato l'estratto conto aggiornato al 31 marzo 2025 (allegato 12).

Poiché l'impianto termico centralizzato risulta distaccato, il canone per la manutenzione ordinaria è relativamente basso ed ammonta a 73,06 € ogni bimestre.

Come indicato nell'estratto conto allegato, i pagamenti relativi sia alla manutenzione ordinaria sia a quella straordinaria risultano regolari alla data del documento.

15.0 IN MERITO AL PUNTO N° 15

Predisponga, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.


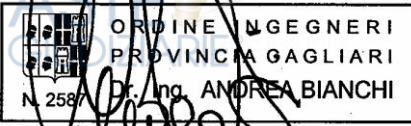
Come da indicazioni del quesito, la check list richiesta è stata inserita quale prima pagina subito dopo la copertina ed allegata alla presente (allegato 13).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 30 aprile 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. ANDREA BIANCHI

NOTA: Come da incarico, copia della relazione è stata inviata in data 30 aprile 2025 via PEC

richiedendo alle parti di inviare eventuali note di osservazione alla presente. **Nella pec di invio è stato evidenziato il superamento dei termini di consegna rispetto alla data di udienza prevista per il giorno 13 maggio 2025.** Lo scrivente si impegna ad integrare la presente qualora venissero ricevute osservazioni da parte dei legali.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°45-22



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Consegna informativa per il debitore

Allegato 2: Documentazione catastale

Allegato 3: Verbale sopralluogo

Allegato 4: Atto d'acquisto

Allegato 5: Richiesta ufficio anagrafe Comune di Quartu S.E.

Allegato 6: Documentazione fotografica

Allegato 7: Tavole di rilievo

Allegato 8: Accesso agli atti Comune di Quartu S.E.

Allegato 9: Estratto PUC Comune di Quartu S.E.

Allegato 10: Esito ricerche comparabili

Allegato 11: Tabelle stima immobiliare

Allegato 12: Estratto conto condominio

Allegato 13: Check List

