

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Esecuzioni immobiliari

Causa n° 123/2022

PERIZIA C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

• Procedente



• Contro



Esperto incaricato

Ing. Cristian Verde
Via Trento, 7
09040 Selegas (CA)

INDICE DEGLI ARGOMENTI

• Premessa e dichiarazione di conformità normativa	pag 3
• Unità Negoziabile 1	pag 4
• Dati immobile	pag 5
• Introduzione	pag 6
• Unità Negoziabile 1	pag 7
• Planimetria catastale	pag 8
• Pianta progetto	pag 9
• Restituzione grafica stato dei luoghi	pag 11
• Riconfronto grafico differenze rilevate	pag 13
• Elenco differenze rilevate	pag 14
• Considerazioni differenze rilevate	pag 15
• Dati catastali	pag 16
• Stato dei luoghi	pag 17
• Computo superfici	pag 19
• Calcolo superfici aeroilluminanti	pag 20
• Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi	pag 21
• Criteri estimativi adottati e stima	pag 23
• Stima sintetica dell'immobile per valori dati dall'osservatorio dei beni immobiliari	pag 25
• Stima analitica dell'immobile	pag 28
• Conclusioni del processo estimativo Unità Negoziabile 1	pag 29
• Interventi da eseguire	pag 30
• Conclusioni	pag 31
• Valore Unita Negoziabile 1	pag 32
• Congedo esperto	pag 33
• Punti di intervisibilità Unità negoziabile 1	pag 34
• Rilievo fotografico	pag 36
• Accesso agli atti Comune di competenza	pag 45
• Banca dati quotazione immobiliari	pag 64
• Visura storica	pag 65
• Intestati	pag 70
• Verbale sopralluogo	pag 71

All' ill.mo **Giudice del
Tribunale di Cagliari**

OGGETTO: Causa n. 123/22

- Procedente 

- Contro 

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Ing. Cristian Verde nato a Cagliari il 09/05/1980, C.F. VRDCST80E09B354I, P. IVA. n.03380390926 iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. d' ordine 343 , residente a Selegas (CA) in via Trento n° 3a, con studio professionale in Selegas (CA) in via Trento, 7.

AVENDO RICEVUTO

In data **27/01/2023** nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice del Tribunale di Cagliari *Dott.ssa Flaminia Ielo*, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima di:

Unità negoziale n°1

Foglio 55, Particella 3907 Sub 1.

- Civile abitazione, piano interrato e piano terra, sito in Quartu Sant'Elena Via Seprus, 2.

DATI IMMOBILI

Unità negoziale n°1

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Quartu Sant'Elena, Via Seprus n° 2 ed è così individuato:

- **DATI TOPONOMASTICI:** Civile abitazione sita in Quartu Sant'Elena, Via Seprus, 2;
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:** Foglio 55, part.3907 sub 1

██████████

proprietà 1/1 piena proprietà

Attualmente in visura la proprietà risulta:

██████████
██████████

proprietà 1/2 piena proprietà
proprietà 1/2 piena proprietà

INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto effettuava l'accesso agli atti documentali presso il comune competente, allegata alla perizia la documentazione prodotta.

Il sopralluogo si è svolto il giorno 05 Aprile 2023 come da verbali allegati, il Sig. ████████ è stato da subito molto collaborativo.

SOPRALLUOGO

IL sopralluogo si è svolto con l'ausilio della planimetria catastale depositata al Catasto Fabbricati dell'immobile oggetto di perizia.

E' stato effettuato dall'interno, il rilievo fotografico e il rilievo metrico di tutto l'appartamento.

Come verrà mostrato in seguito l'immobile risulta in linea rispetto la planimetria catastale e la pianta di progetto, con la presentazione di una pratica urbanistica sarà possibile allineare il tutto allo stato dei luoghi; ad ogni modo la perizia verrà redatta sulla base di un'attenta analisi atta a verificare se l'immobile allo stato attuale rispetta i requisiti minimi imposti dalla legge attualmente in vigore.

La planimetria depositata al N.C.E.U. foglio 55 mappale 3907 sub 1, identifica un piano interrato ed un piano terra.

UNITA' NEGOZIABILE N° 1

PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 01/10/1998 - Data: 27/03/2023 - n. T194841 - Richiedente: VRDCST80E09B3541

MODULARIO F. rig. n. 407

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 800 (CEU)
LIRE 300

Planimetria di u.i.u. in Comune di **QUARTU SANT'ELENA** via **SEPRUS** civ. **2**

PIANTA PIANO INTERRATO

DISPENZA
CANTINA
SOOMBERO H = 2.90
LAV.
GARAGE H = 2.55
CORRADOIO
DIS.
CORRADOIO

PIANTA PIANO TERRA

ZONA VERDE
GIARDINO
CAMERA
BAGNO
CAMERA
DIS.
SOGGIORNO H = 2.90
CUCINA
GIARDINO
TORRAZZA
INGRESSO
CORRADOIO
CORRADOIO

VA SEPRUS

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Declinazione di N.C.
Dichiarazione di variazione

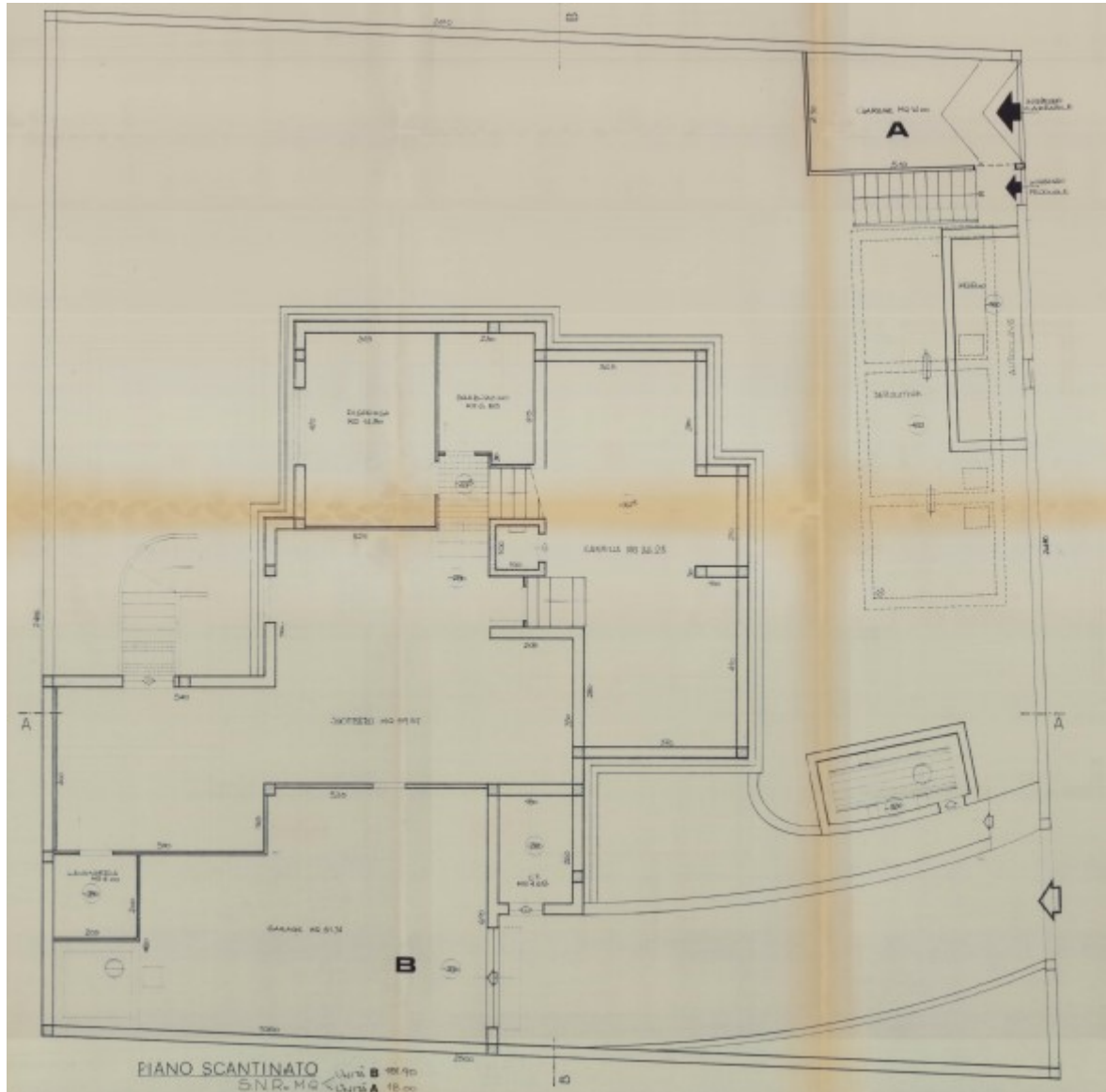
Compilata dal **PERITO EDILE**

PERITI EDILIZIA

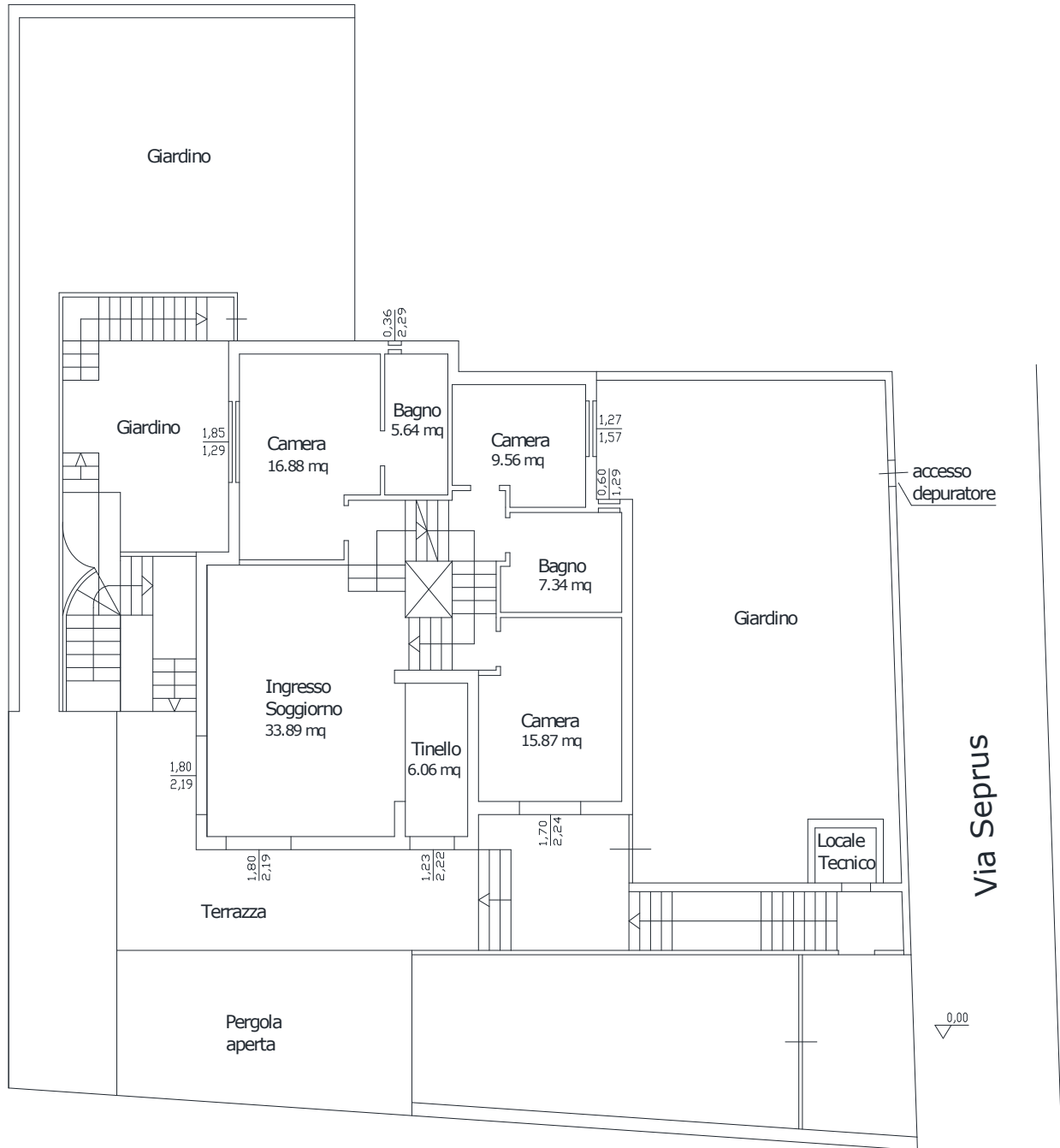
RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 01/10/1998 - Data: 27/03/2023 - n. T194841 - Richiedente: VRDCST80E09B3541
Albo dei Periti Edili iscritti all'albo del Catasto Edilizio Urbano della provincia di Cagliari n. 468
Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

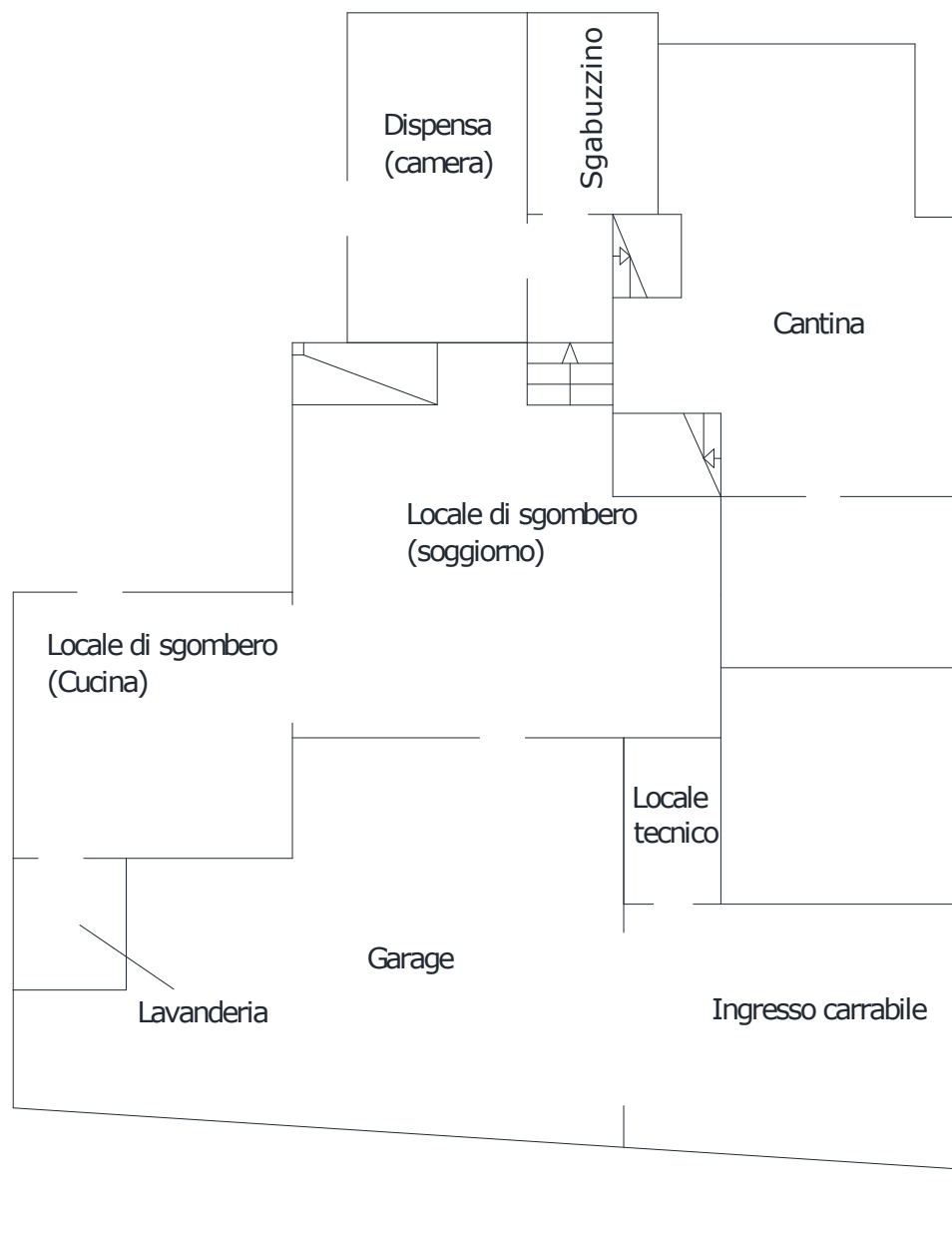
PIANTA DI PROGETTO



RESTITUZIONE GRAFICA STATO DEI LUOGHI Piano terra



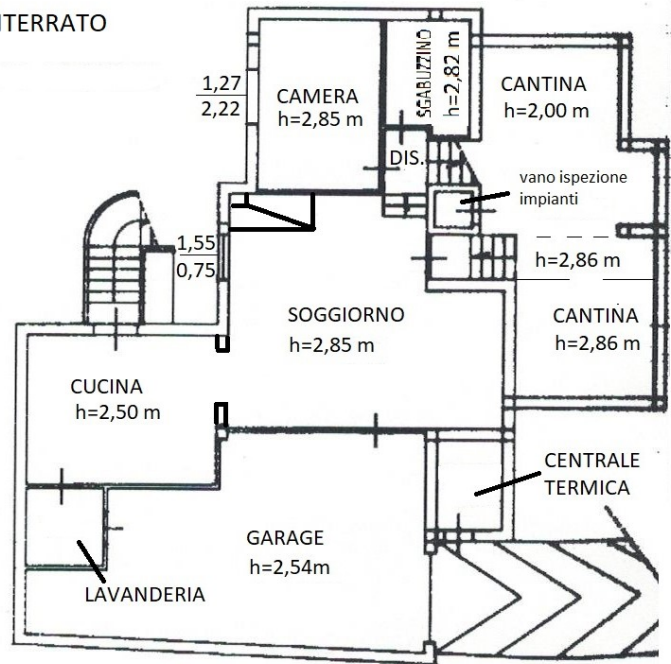
RESTITUZIONE GRAFICA STATO DEI LUOGHI Piano interrato



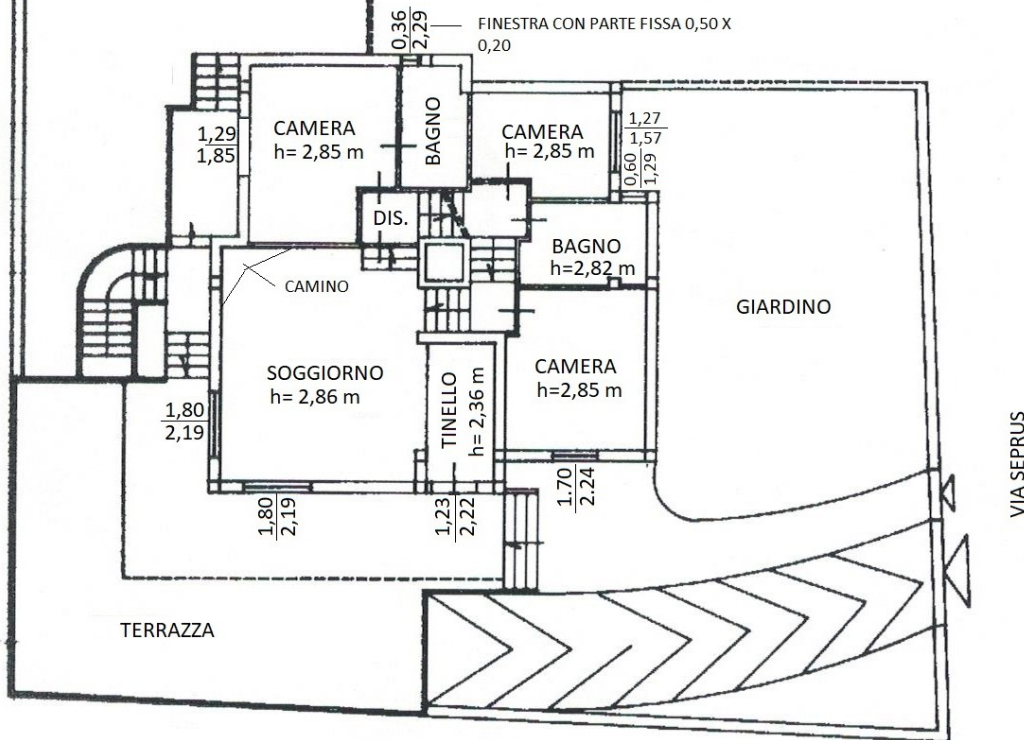
Nota: le voci tra parentesi rappresentano la destinazione d'uso attuale di ogni singolo locale

RISCONTRO GRAFICO DIFFERENZE RILEVATE

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



ELENCO DIFFERENZE RILEVATE

PIANO INTERRATO

- 1) Destinazioni d'uso diverse dalla planimetria catastale depositata.
- 2) La zona adibita a cucina nel piano interrato non ha le altezze idonee, pertanto dovrà essere riportata allo stato in origine.
- 3) La zona adibita a soggiorno nel piano interrato non rispetta la normativa sulle superfici finestrate, pertanto dovrà essere riportata allo stato in origine.

PIANO TERRA

- 1) La zona ingresso è stata sostituita dalla zona tinello che comunque calcolando l'altezza media ponderale dei due ambienti supera di gran lunga i 2,70 m richiesti dalla normativa vigente.
Anche la camera in sostituzione della cucina è conforme alle normative vigenti, pertanto potrà essere aggiornata.
- 2) Entrambi i bagni non rispettano le superfici finestrate.

PARTI ESTERNE

- 1) Il giardino presenta differenze nelle quote, negli accessi dalla Via Seprus e scale esterne non presenti o diverse negli elaborati.

CONSIDERAZIONI RIGUARDO LE DIFFERENZE RILEVATE

PIANO INTERRATO

- 1) Ripristino destinazioni d'uso ambienti e allineamento misure interne ed infissi.
- 2) Ripristino situazione assentita.
- 3) Ripristino situazione assentita.

PIANO TERRA

- 1) La zona ingresso è stata sostituita dalla zona tinello che comunque calcolando l'altezza media ponderale dei due ambienti supera di gran lunga i 2,70 m richiesti dalla normativa vigente.
L'ingresso alla camera risulta spostato e le misure interne degli ambienti andranno allineate allo stato dei luoghi come anche le misure degli infissi.
- 2) I bagni dovranno essere dotati entrambi di ventilazione forzata in aggiunta alle superfici finestrate esistenti; nel bagno in camera essendo l'infisso in parte fisso (non apribile), in alternativa si potrebbe anche soltanto sostituirlo con uno completamente apribile.

PARTI ESTERNE

- 1) Con la presentazione della pratica urbanistica e catastale si potranno allineare anche le differenze riscontrate nelle parti esterne.

DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. foglio 55, particella 3907, SUB 1.

I dati catastali reperiti **risultano conformi** con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

Particella 1776:

- **Comune** Quartu Sant'Elena
- **Indirizzo** Via Seprus, 2
- **Sezione** /
- **Particella** 3907
- **Foglio** 55
- **Subalterno** 1
- **Piano** S1 - T
- **Categoria** A/02
- **Classe** 4
- **Consistenza Vani** 7
- **Superficie catastale** 188 mq
- **Rendita catastale** 560,36 Euro

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

L' oggetto risulta intestato a:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	PRSFLL53D59B3541	Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	PTZTZN48L11B354C	Proprietà per 1/2

Identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale, laser e successivamente sviluppate in versione Autocad.

Il fabbricato nel suo complesso si sviluppa su due piani fuori terra, dalla Via Seprus, attraverso il giardino e la scala esterna si accede al piano terra.

Come riscontrato anche nelle planimetrie, ha una superficie catastale di 122,00 mq escluse aree scoperte 119,00 mq.

Le condizioni di aerazione ed illuminazione risultano soddisfacenti, in quanto come vedremo in seguito rispetta le norme igienico sanitarie, tranne nei bagni, dove è necessario l'aggiunta di un'aerazione forzata.

Dall'ingresso soggiorno si accede alla zona tinello, prima ingresso principale.

La scala centrale al corpo di fabbrica, collega il piano terra ed il piano seminterrato; il fabbricato è stato frazionato verso l'alto, infatti la scala interna che accedeva ai piani superiori risulta interdetta; il piano primo, di altra proprietà, risulta accessibile dal frazionamento di una parte di giardino su cui è presente la scala esterna.

Al piano terra troviamo il soggiorno, tinello e una camera con bagno; scendendo le scale è presente un'altra camera, un bagno ed ed una cameretta.

Al piano interrato invece troviamo uno sgabuzzino, una dispensa adibita a camera, il locale di sgombero diviso da un arco in muratura e adibito a soggiorno e cucina, poi troviamo la lavanderia; un'altra rampa di scale porta alla zona cantina.

L'abitazione si presenta in buono stato conservativo.

Il proprietario dell'immobile Sig. [REDACTED] che ad oggi non risulta ancora in visura come unico proprietario, è stato collaborativo.

COMPUTO SUPERFICI PIANO PRIMO RESIDENZIALE

Le *superfici* (comutate successivamente sulla base dei rilievi metrici): **Particella 3907**

Soggiorno

- **33.89 mq** residenziale superficie netta

Tinello

- **6.06 mq** residenziale superficie netta

Bagno

- **7.34 mq** residenziale superficie netta

Camera

- **16.88 mq** residenziale superficie netta

Bagno

- **5.64 mq** residenziale superficie netta

Disimpegno

- **8.01 mq** residenziale superficie netta

Disimpegno

- **12.70 mq** residenziale superficie netta

Camera

- **15.87 mq** non residenziale superficie netta

Camera

- **9.56 mq** non residenziale superficie netta

CALCOLO SUPERFICI AEROILLUMINANTI (1/8 Superficie utile)

Calcolo Superfici Aero - Illuminanti

Piano terra

Locale	Superficie locale S1 (mq)	Superficie aperture dirette all' esterno S2 (mq)	Rapporto Aero-Illuminante Richiesto di Norma S1/8 (mq)
Tinello	mq 6,06	mq 2,73	mq 0,76 (Verificato)
Ingresso - Soggiorno	mq 33,89	mq 7,88	mq 4,24 (Verificato)
Camera	mq 16,88	mq 2,39	mq 2,11 (Verificato)
Bagno	mq 5,64	mq 0,57	mq 0,71 (Non Verificato)
Camera	mq 9,56	mq 1,99	mq 1,20 (Verificato)
Bagno	mq 7,34	mq 1,14	mq 0,77 (Non Verificato)
Camera	mq 15,87	mq 3,81	mq 1,98 (Verificato)

Superficie netta residenziale piano terra

115,95 mq

Superficie netta piano interrato

183,99 mq

Parti esterne

380,00 mq

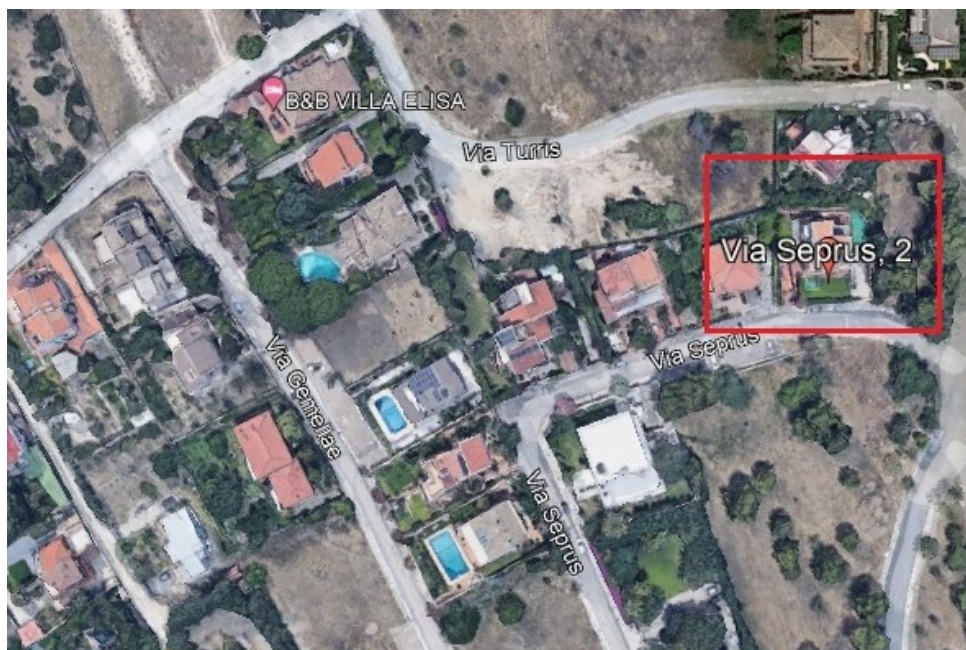
Superficie lorda in visura

188,00 mq

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



Identificativo Quartu Sant'Elena Via Seprus, 2



UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



Identificativo Quartu Sant'Elena Via Seprus, 2

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico nella data del 05/04/2023.

Detto rilievo è stato effettuato con telefono Samsung S10 di proprietà dell'esperto.

Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto:

- **PER L'ESTERNO:** Inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi.
- **PER L'INTERNO:** individuazione dei diversi locali.

Sono state inserite 56 fotografie, esse sono state corredate di una planimetria dove sono stati individuati i punti di intervisibilità.

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio**;
2. Con una seconda valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica** (sulla base dei canoni di locazione);

- Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile collegare la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.
- Con la **seconda metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE

Una prima valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la superficie delle pareti perimetrali deve essere considerata al 100%.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso, (D.P.R.138/98).

La rilevazione dell'immobile, fatta eccezione per l'area esterna, viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che sono oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Considerando i **dati dell'Osservatorio anno 2022 semestre 2**, si è ritenuto opportuno utilizzare i dati relativi al secondo semestre 2022, più vicini temporalmente al momento della stima.

Il fabbricato viene individuato nella fascia suburbana con codice zona E1.

Prenderemo in considerazione il valore medio dei fabbricati "VILLE E VILLINI", riferiti alla zona.

Il fabbricato è libero su tutti e quattro i lati, se non nell'interrato adiacente in un solo lato al muro confinante.

Il valore di mercato in euro/mq per abitazioni residenziali in provincia di Cagliari, ubicate nel Comune di Quartu Sant'Elena, in stato conservativo normale in zona periferica, oscilla tra un **valore min. di 1500 €/mq ed un valore max di 2200 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

In seguito ai sopralluoghi effettuati nell'area e anche allo stato di conservazione dell'immobile si è deciso di utilizzare un valore medio proposto dall'Agenzia del territorio in quanto il fabbricato risulta essere in stato conservativo buono, ma risulta suddiviso in più unità abitative.

- Fabbricato: €/mq 1850

L'esperto si è avvalso anche delle agenzie immobiliari operanti nella zona per capire il valore di mercato reale che potesse avere l'immobile nel suo complesso ed è emersa una cifra pressoché in linea a quella individuata.

SUP LORDA DA VISURA CATASTALE = 188,00 mq

SUP ESTERNA = 380,00 mq

SUPERFICIE RESIDENZIALE TOTALE al lordo dei muri

188,00 mq x 1850 €/mq = 348.503,00 €

Essendo superficie non residenziale la calcoliamo al 20% del valore residenziale.

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE TOTALE al lordo dei muri

380,00 mq x 370,00 €/mq = 140.600,00 €

VALORE TOTALE = 489.103,00 €

STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una seconda valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile, l'esperto ha utilizzato il valore medio di locazione fornito dall' Agenzia del Territorio desumendo i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq :

- Appartamento, valore min 6 €/mq - valore max 8,7 €/mq:

Utilizzeremo un valore pari a 7,35 €/mq

$7,35 \text{ €/mq} \times 188,00 \text{ mq} = 16.581,60 \text{ €}$

VALORE DI LOCAZIONE : 16.581,60 €

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Fitto mensile Rm lordo = 16.581,60 €/mese

Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 5 \%$

Totale: 331.632,00 €

Superficie lorda non residenziale = 380 mq x 370 €/mq = 140.600,00 €

VALORE TOTALE = 472.232,00 €

**CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:
VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL' ESECUZIONE 123/2022**

Riepilogando quindi i **due risultati** dei due criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto diversi tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari :

489.103,00 €

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

472.232,00 €

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

VALORE CAPITALE MEDIO

$489.103,00 + 472.232,00 = 213.024,70 \text{ €}$

TOTALE: 480.667,50 €

INTERVENTI DA ESEGUIRE

A tali opere si rende necessario:

Presentazione pratica urbanistica atta a rendere conformi le opere eseguite all'interno dell'appartamento

Presentazione pratica catastale di aggiornamento

Presentazione pratica agibilità (per tale pratica si rende necessario Ape, certificazione impianti, collaudo acustico edifici)

Spese interventi stimati a parere dell'esperto in euro 5.000,00 compreso oneri accessori e Iva, considerato che non vi sono lavorazioni da eseguire.

$480.667,50 - 5.000,00 = 475.667,50$ Euro

Dunque è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in :

475.667,50 €

al fine della determinazione del prezzo base di vendita dell'unità negoziabile n°1.

Causa n. 123/2022

CONCLUSIONI

All' ill.mo **Giudice**
Tribunale di Cagliari

Valore di mercato Unità Negoziabile 1:

475.667,50 €

- Il valore del fabbricato è pari a 475.667,50 Euro
- Il bene non può essere diviso.
- Le incongruenze riscontrate possono essere valutate sulla base della planimetria catastale e le pratiche urbanistiche presentate agli atti.
- Proprietà [REDACTED] Quota 1/2
Quota 1/2
- L'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED]

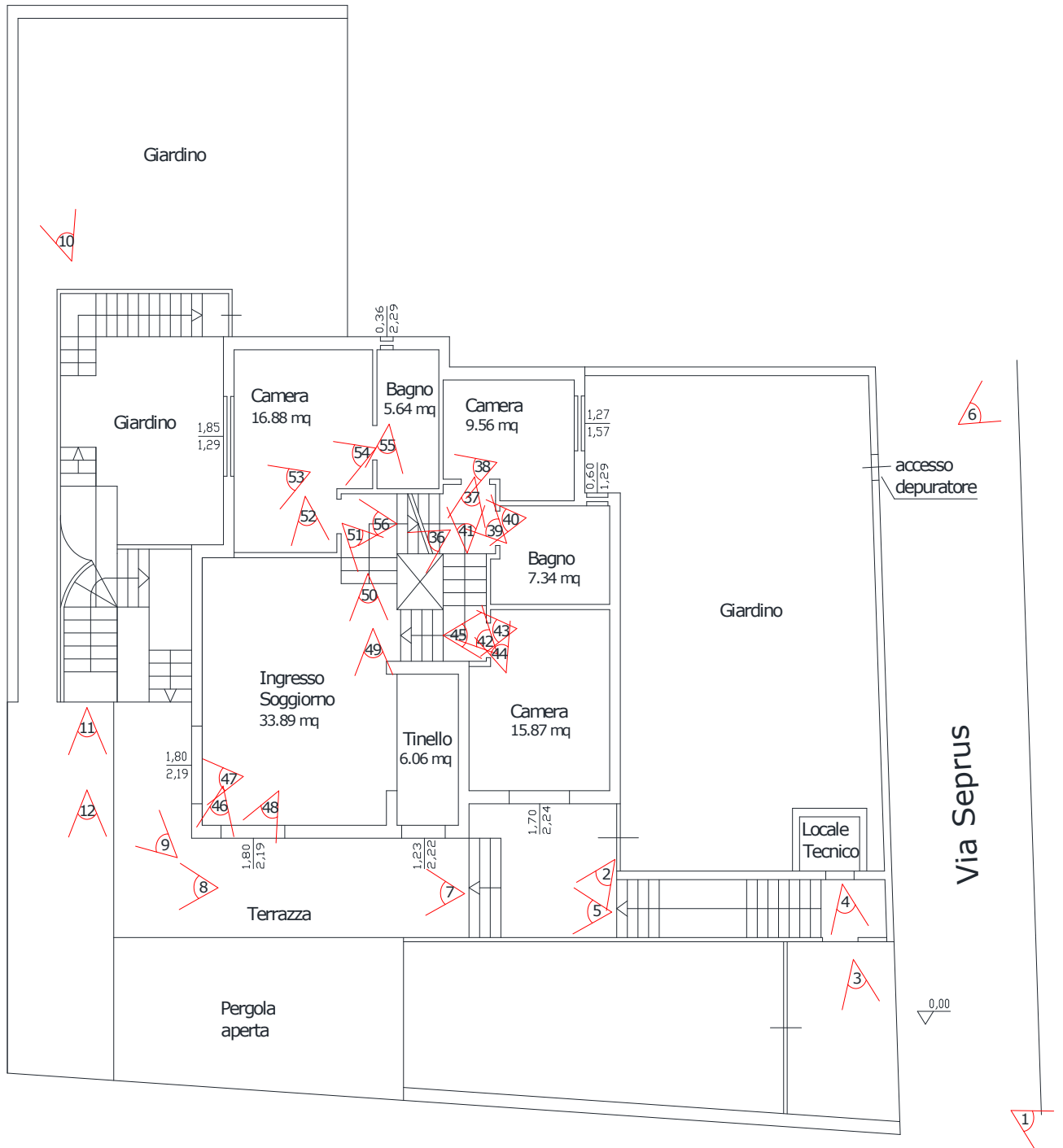
CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'Unità Negoziabile 1, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Esperto incaricato

Ing. Cristian Verde
Via Trento, 7
09040 Selegas (CA)
Cell. 320/8712591

PUNTI DI INTERVISIBILITA' UNITA' NEGOZIABILE 1 Piano terra



PUNTI DI INTERVISIBILITA' UNITA' NEGOZIABILE 1

Piano interrato

