

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 149/2022

CREDITORE PIGNORANTE: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

DEBITORE: xxxxxxxxxxxxxx

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Flaminia Ielo**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **Geom. Giuseppe Bertolino**



Esecuzione Immobiliare N. 149/2022



INDICE

1. PREMESSA-----	4
2. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO-----	11
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-----	12
4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE-----	14
5. STIMA DELL'IMMOBILE-----	22
6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE-----	24
7. TRASCRIZIONI-----	25
8. CONCLUSIONI-----	25
9. ELENCO DEGLI ALLEGATI-----	26

ALLEGATI

- Allegato 1- Documentazione fotografica;
- Allegato 2- Copia dell'atto di pignoramento;
- Allegato 3- Copie visure catastali storiche dell' immobile;
- Allegato 4- Copie planimetrie catastali in scala 1:200;
- Allegato 5- Copie estratto di mappa catastali in scala 1:1000;
- Allegato 6- Copia del Progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia;
- Allegato 7- Copia Concessione edilizia n° 72 del 15/06/2012;
- Allegato 8- Copia Comunicazione inizio lavori;
- Allegato 9- Planimetria con indicazione degli abusi edilizi;
- Allegato 10- Certificato di stato civile;
- Allegato 11-■ Certificato di matrimonio;
- Allegato 12- Verbale di sopralluogo.



1. PREMESSA

In data 15/02/2023 la Dot. ssa Flaminia Ielo, Giudice del Tribunale di Cagliari Ufficio Esecuzioni Civili, nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Bertolino, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari al n. 2580 ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare n° 149/2022.

Prestato il giuramento di rito, ed in base all'art. 173 bis disp.att.c.p.c. il sottoscritto ha accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) **provveda**, prima di tutto ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio;
- 2) **a) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio; **c) acquisisca** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte



dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **d) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione degli atti); **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti; **e) verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazioni delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e continue 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 consentano 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **proceda** ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;

quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza del 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 dell'articolo 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% delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formalizzazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo prò quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art,846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre



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

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non



eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **alleggi** alla redazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) **alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le



dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) **invii telematicamente, trenta giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo d'accesso;
- g) **formuli** tempestivamente istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame dell'atto di pignoramento, che è stato notificato in data 02/05/2022, e dall'esame dell'istanza di vendita, si evince che sono stati pignorati i seguenti immobili, di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, i quali saranno oggetto di perizia:

Immobile 1

Unità immobiliare indipendente

UBICAZIONE: Comune di Quartu S. Elena, Via XX Settembre n. 114, piano T -1°

CATASTO DEI FABBRICATI

FOGLIO / PART / SUB : 32/ 2670 / 1 e 2 graffati (già mappali 865 e 871)

CATEGORIA: cat. A/4

CLASSE: 2

CONSISTENZA: 7 vani

RENDITA : Euro 309,87

TITOLO, QUOTA: proprietà per 1/1 intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Immobile 2 (suolo su cui insiste il fabbricato ed il cortile di pertinenza)

Area

UBICAZIONE: Comune di Quartu Sant'Elena, Via XX Settembre n° 114,

CATASTO DEI TERRENI

FOGLIO / PART / SUB : 32/ 2670 / -

CATEGORIA: ente urbano della superficie di mq. 260

Si tratta dell'intera area su cui insiste sia l'unità immobiliare, sia il cortile scoperto.



TITOLO, QUOTA: proprietà per 1/1 intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Pertinenze

Il cortile inglobato all'interno della proprietà, censito in catasto al Foglio 34, Mappale 2670, ed identificato come ente urbano, risulta graffato al fabbricato principale. Per tale ragione si tratta di una pertinenza del fabbricato principale che non ha una rendita autonoma.

Tenuto conto degli accertamenti effettuati, lo scrivente dichiara che esiste la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta e specificata nell'atto di pignoramento e la documentazione di cui all'Art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per definire compiutamente le caratteristiche e lo stato dell'immobile in oggetto e quindi formulare la risposta ai quesiti di cui sopra, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti di rito.

Con raccomandata n° 20069824749-0 del 11/04/2023 veniva trasmessa all'esecutato l'informativa per il debitore.

In data 19 del mese di Maggio 2023 lo scrivente accedeva alla banca dati dell'ufficio Tecnico Erariale per ottenere le visure catastali (allegato n. 3), le planimetrie catastali (allegato n. 4).



In data 11/11/2023 lo scrivente ha ricevuto dall' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Quartu Sant'Elena gli atti precedentemente richiesti con pratica prot. 57298/2023 in data 11/07/2023.

Dall'accesso agli atti è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, è una casa campidanese detta "a corte" edificata intorno al 1880 e ricadente all'intero della Zona A centro matrice, del Piano Particolareggiato "Cepola Sant'Efisio" del Comune di Quartu Sant'Elena, identificata come unità minima d'intervento (UMI) n° 4, isolato A, di proprietà dell'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e sita in via XX Settembre al civico 114.

Il 5 Agosto 2011, con pratica prot. n° 47283, venne presentata al Comune di Quartu Sant'Elena, dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, la richiesta di Concessione Edilizia per lavori di ristrutturazione ed adeguamento funzionale dell'unità immobiliare predetta. In data 15/06/2012, previo autorizzazione paesaggistica, venne rilasciata da Comune di Quartu Sant'Elena la Concessione Edilizia n° 72 (allegato n. 7).

Il certificato di Agibilità / Abitabilità **non è mai stato rilasciato.**

Con raccomandata n° 20069824749-0 del 11/04/2023 veniva comunicato all'esecutato che il giorno 19/05/2023 si sarebbero svolte le operazioni di sopralluogo.

Queste iniziarono alle ore 16.00 presso l'unità immobiliare sita nel Comune di Quartu Sant'Elena, in Via XX Settembre n° 114, censita al catasto fabbricati al Foglio 32, mappale 2670, sub 1 graffato al sub 2, piano terra e primo, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, al fine di svolgere il rilievo metrico e fotografico dello stato attuale dell'immobile.

Si è presentato all'appuntamento il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, che ha illustrato l'immobile oggetto di pignoramento e le relative pertinenze.



4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene in oggetto è una casa indipendente detta "a corte" o "campidanese", edificata intorno al 1880 e sita nel centro storico del comune di Quartu Sant'Elena. Realizzata in muratura portante di mattone crudo "ladiri" e con copertura a falde in legno rivestita con manto di tegole curve coppo sardo, come la stragrande maggioranza delle case a corte, anche questa si sviluppa lungo i confini della proprietà, ricavando al centro la tipica corte a cielo aperto. Si accede alla proprietà mediante un portale sito nella via XX Settembre al civico 114, il quale è chiuso da un moderno portone automatizzato con apertura a distanza, realizzato in legno e che riprende la tipologia e gli stilemi degli originali portoni delle antiche case a corte. Dal portone d'accesso, che funge anche da passo carrabile, si accede alla corte interna a cielo aperto, della superficie di circa 81 mq., sulla quale si affacciano tutti i blocchi costituenti la proprietà. Sulla sinistra troviamo il primo blocco caratterizzato da una forma rettangolare piuttosto regolare, con copertura a due falde inclinate ed un'altezza media interna pari a circa 5 mt. nelle zone non controsoffittate, il quale ospita la zona giorno dell'edificio, con la cucina della superficie di mq. 12.51, la zona pranzo della superficie di mq. 10.50, il soggiorno della superficie di mq. 12.10 ed una seconda zona cottura in un ambiente riservato adiacente la cucina, della superficie di mq. 5.13, nel quale è presente anche un antico forno a legna. Frontalmente al portone d'ingresso troviamo il secondo blocco, collegato al precedente, dove si trova l'ingresso principale dell'abitazione. Quest'ultimo consente l'accesso al tipico loggiato delle case campidanesi, che a sua volta consente l'ingresso alle camere da letto. Il loggiato si sviluppa per una superficie di mq. 23.87 ed è chiuso da ampie vetrate con telaio in legno. Anche il secondo blocco presenta una forma rettangolare regolare, ma si differenzia dal primo per la copertura doppia. Infatti la parte che ospita il loggiato presenta una



copertura piana, mentre quella che sovrasta le camere da letto è la tipica copertura a due falde inclinate, rivestita con manto di coppi sardi. Il secondo blocco è suddiviso in due camere da letto della superficie di circa 13 mq. cadauna ed uno studio della superficie di circa mq. 10, tutte dotate di finestra con affaccio sulla Via Garibaldi. Nel secondo blocco è presente anche un bagno ed un antibagno a servizio della zona giorno, con una superficie complessiva di circa mq. 5.68, anch'esso dotato di una piccola finestrella prospiciente la Via Garibaldi. La zona notte invece è servita da un bagno con superficie complessiva di mq. 4.30, ricavato sulla destra del loggiato, il quale è dotato di una finestra di generose dimensioni, con affaccio sulla corte interna. L'altezza interna del loggiato con copertura piana è di mt. 3.38, mentre l'altezza interna delle camere da letto è pari a mt. 3.00, in quanto coperte da un soppalco in legno. Nell'ultima camera sulla destra, entrando dall'ingresso principale, è presente una scala in legno che conduce ad una mansarda non abitabile con un'altezza massima al colmo di mt. 1.80 che si sviluppa per tutta la lunghezza delle sottostanti camere da letto. Tale ambiente rappresenta la prima e più significativa difformità, rispetto al progetto approvato. Infatti la realizzazione di questo volume sottotetto, è stata possibile grazie al sollevamento non autorizzato delle falde di copertura del secondo blocco costituente l'edificio.

Infine completa la proprietà, un terzo blocco, staccato dal resto del fabbricato, posizionato sul lato destro entrando dal portone carrabile, della superficie di circa mq. 14.80, un'altezza media interna pari a mt. 2.60 e destinato a magazzino. E' dotato di una finestra prospiciente la corte interna ed anche questo terzo blocco, come gli altri presenta una copertura realizzata in legno, con unica falda e rivestita con manto di copertura in coppo sardo.



Sempre sul lato destro della proprietà, appoggiata alla muratura di confine, è presenta una scala in muratura che permette l'accesso alla copertura piana del loggiato.

L'edificio è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e adeguamento funzionale autorizzati con Concessione Edilizia n° 72 del 15/06/2012. I lavori iniziarono in data 05/07/2012, come da comunicazione di inizio lavori allegata (allegato 8) e secondo quanto riferito dal proprietario esecutato, durarono circa un anno. Non fu però mai presentata in comune la comunicazione di fine lavori e tantomeno, non venne mai richiesta l'agibilità.

L'edificio complessivamente si presenta in un ottimo stato di conservazione e manutenzione generale. Gli infissi nuovi, sono tutti in legno e dotati di vetrocamera, ma privi di persiane o sistemi oscuranti.

Il pavimento in gres è uniforme e perfettamente complanare e non presenta rotture o difetti. I rivestimenti del bagno e della cucina, sono anch'essi in gres porcellanato e di ottima fattura e qualità (cera sarda), oltre che in ottimo stato di conservazione e pulizia. Gli intonaci interni sono realizzati con malte premiscelate e finitura a grana fine e si presentano in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, realizzato con tubazioni corrugate sottotraccia, è completo e rispondente alla normativa vigente all'epoca in cui vennero eseguiti i lavori di ristrutturazione. Infatti nel quadro elettrico posizionato nella sala da pranzo, sono presenti l'interruttore differenziale salvavita e vari interruttori magnetotermici a protezione delle diverse linee presenti.

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, costituito da termosifoni in alluminio presenti in tutti gli ambienti ed un generatore alimentato a gas, posizionato nel cortile interno che fornisce anche l'acqua calda sanitaria. L'edificio è dotato di un impianto di climatizzazione autonomo, costituito da pompe di calore (split) posizionate in soggiorno e nel



loggiate. E' presente inoltre una stufa a pellet, posizionata nel loggiato e collegata ad una canna fumaria che arriva fino alla copertura.

L'impianto idrico sanitario è dotato di collettore complanare (centralina) ed è realizzato con tubazioni di adduzione idrica in multistrato rivestito e tubazione di scarico in pvc.

Come anticipato pocanzi, l'edificio si trova in un ottimo stato di conservazione e manutenzione generale, è necessario però evidenziare la presenza di fenomeni di umidità di risalita capillare in alcuni angoli del loggiato, della camera da letto sulla destra del secondo blocco e all'interno del magazzino ricavato nel terzo blocco dell'edificio. Vi è anche una infiltrazione d'acqua piovana in un angolo del soffitto del loggiato, proveniente da un difetto dell'impermeabilizzazione della sovrastante copertura piana.

Il bene immobiliare per le sue caratteristiche tipologiche e dimensionali è vendibile solo in un unico lotto. Risulta libero da vincoli di inalienabilità o indivisibilità e da censo, livello o uso civico.

Dall'esame della documentazione catastale reperita presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente dichiara che non esiste la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Trattandosi di un edificio indipendente, ovviamente non ci sono spese condominiali.

L'immobile, considerate le sue caratteristiche costruttive e tipologiche non è frazionabile, pertanto vendibile solamente in un unico lotto.

Inoltre l'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.



Ubicazione

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è sita nel Comune di Quartu Sant'Elena, in Via XX Settembre n° 114, censita al catasto fabbricati al Foglio 32, Mappale 2670, Sub 1 e 2, piano terra e primo, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani. Il fabbricato si trova in pieno centro storico del comune di Quartu Sant'Elena, in zona urbanistica A, centro matrice del Piano Particolareggiato Cepola/Sant'Efisio. Il contesto circostante è caratterizzato da un tessuto edilizio di case a corte, in un comparto che ha conservato i caratteri dell'architettura tradizionale, compreso tra le Vie Garibaldi e XX Settembre, le quali rappresentano le i due percorsi storici per l'ingresso alla città. Pur essendo un centro storico, nel quartiere sono presenti tutti i principali servizi, quali scuole, palestre, svariate attività commerciali e di ristorazione e ovviamente automezzi pubblici.

Abusi edilizi e difformità di costruzione

Come specificato in precedenza, l'immobile è di antica formazione e si stima sia stato edificato intorno alla fine del 1880. Negli anni a seguire subì diverse modifiche di consistenza e dimensioni, a causa della vendita di alcune porzioni di terreno e parti di fabbricato, ma poi dal 1911, i confini e la consistenza del fabbricato si stabilizzarono ed arrivarono immutati fino ai giorni nostri. Infatti nel 1951 l'alloro proprietario eseguì dei piccoli ma non sostanziali lavori di manutenzione, come ad esempio la sostituzione della copertura lignea del loggiato e la chiusura di questo con gli infissi, oltre che la sistemazione sia interna che esterna del magazzino adiacente il fabbricato principale. Quando poi nel luglio del 2011, la proprietà divenne del Sig.



xxxxxxxxxxxxxx , questi presentò un progetto di ristrutturazione e adeguamento funzionale che venne approvato , ed in data 15/06/2012 il Comune di Quartu Sant'Elena rilasciò la Concessione Edilizia n° 72.

I lavori effettuati dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxe che iniziarono in data 05/07/2012, però non rispecchiarono fedelmente quanto previsto nel progetto approvato. Dall'esame del progetto , dei titoli edilizi e degli elaborati catastali ed in seguito al sopralluogo effettuato, risultano diverse difformità di costruzione e abusi edilizi a carico dell'edificio in esame, che si elencano qui appresso:

- 1) La copertura a due falde inclinate del secondo blocco costituente il fabbricato, dove sono presenti le camere da letto, è stata realizzata ad una quota superiore e con una inclinazione maggiore rispetto alla copertura esistente. Questo ha comportato la creazione di un volume aggiuntivo non autorizzato, che è stato sfruttato realizzando una mansarda/sottotetto, accessibile mediante una scala in legno posizionata nell'ultima camera sulla destra rispetto all'ingresso dell'unità immobiliare. Tale ambiente si sviluppa sopra tutte le camere da letto e sopra il bagno a servizio della zona giorno. Questo abuso ha dunque comportato:
 - la realizzazione di un ulteriore piano dell'unità immobiliare;
 - una maggiore altezza complessiva del fabbricato al colmo ed in gronda;
 - la realizzazione di un soppalco interno, (cioè il soffitto delle camere da letto, ovvero il pavimento della mansarda);
 - la conseguente riduzione dell'altezza interna delle camere da letto prevista in progetto.
- 2) La scala esterna presente nel cortile, utilizzata per l'accesso al tetto piano del loggiato, sarebbe dovuta essere rimossa, mentre invece è ancora presente;



- 3) La portafinestra presente nella zona pranzo del primo blocco costituente il fabbricato, secondo il progetto approvato sarebbe dovuta essere una finestra.
- 4) Nel locale magazzino, quello staccato rispetto al fabbricato principale, l'accesso è realizzato al posto della finestra e il grande varco disegnato in progetto nella realtà è una finestra di piccole dimensioni.

Salvo le diversità minori elencate ai precedenti punti 2, 3 e 4, la difformità relativa al punto 1, ovvero la realizzazione dell'incremento volumetrico mediante sollevamento della quota d'imposta della copertura a falde, è un abuso non sanabile.

Infatti tale abuso entra in contrasto con il Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Quartu Sant'Elena e viola il vincolo storico. Inoltre le ragioni di credito per cui si interviene sono successive all'entrata in vigore di qualsiasi legge di condono esistente.

Per quanto sopra descritto l'abuso relativo al punto 1 dovrà essere rimosso.

Calcolo delle superfici

Superfici calpestagli

Cucina	12.5/mq
Dispensa/locale Forno	5.13 mq
Pranzo	10.50 mq
Soggiorno	12.09 mq
Antibagno	2.21 mq



Bagno	3.47 mq
Studio	10.44 mq
Camera da letto matrimoniale	15.38 mq
Camera singola	12.25 mq
Loggiato	23.87 mq
Bagno	4.30 mq.
Tot. superfici calpestatali	112.15 mq

Pertinenze

Mansarda/sottotetto	42.00 mq
Magazzino	14.73 mq
Cortile	81.41 mq
Tot. superfici calpestatali pertinenze	96.14 mq

La superficie lorda comprensiva dell'ingombro delle murature di tamponamento e delle tramezzature, della sola unità immobiliare è pari a **135.00 mq.**

Si procede ora all'omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze.

La mansarda ha una superficie utile netta di 42.00 mq, si procede alla omogeneizzazione applicando il D.P.R. 138/98, considerando il 30% della



superficie reale pertanto si ottiene una superficie omogeneizzata di:
 $0.30 \times 42.00 = 12.60$ mq.

Il magazzino ha una superficie utile netta di 14.73 mq, si procede alla omogeneizzazione applicando il D.P.R. 138/98, considerando il 30% della superficie reale pertanto si ottiene una superficie omogeneizzata di:
 $0.30 \times 14.73 = 4.42$ mq.

Il cortile ha una superficie utile netta di 81.41 mq, si procede alla omogeneizzazione applicando il D.P.R. 138/98, considerando il 10% della superficie reale per i primi 25 mq, la superficie in eccedenza verrà calcolata al 2%, pertanto si ottiene una superficie omogeneizzata di: $0.10 \times 25.00 = 2.25$ mq e $0.02 \times 56.41 = 1.12$ mq per un totale complessivo di **3.17 mq**

Si procede al calcolo della superficie commerciale, sommando la superficie lorda dell'unità immobiliare alle superfici omogeneizzate delle pertinenze.

Calcolo della superficie commerciale: 135.00 mq. + 12.60 mq. + 4.42 + $3.17 =$
155.19 mq

5. STIMA DELL'IMMOBILE

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del bene, procederemo utilizzando due metodi di stima, che verranno successivamente confrontati tra loro.

Il primo metodo, definito dell'estimo civile della comparazione diretta, consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili per ubicazione, tipologia, vetustà, grado di finitura, stato d'uso e manutenzione e di cui si conosca il prezzo di compravendita avvenuta in tempi recenti.



Il secondo prende come riferimento i valori indicati dall'Agenzia del Territorio. Per quanto concerne il primo metodo si può attribuire al bene un valore di euro 2.000,00 euro/mq, tale valore deriva da una comparazione con beni analoghi oggetto di recenti trattative e da dati comparabili forniti dalle principali agenzie immobiliari della zona.

Il valore complessivo è pari a $155.19 \text{ mq} * 2.000,00 = \mathbf{310.380,00 \text{ Euro}}$

L'Agenzia del Territorio stabilisce attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari, per la tipologia in oggetto, un valore compreso tra 1.450,00 e 1.800,00 euro/mq. Considerando le buone condizioni di manutenzione dell'alloggio e degli importanti lavori di ristrutturazione recentemente eseguiti, appare adeguato considerare il valore attualizzato pari a 1.700,00 euro/mq, per un valore stimato complessivo di:

$155.19 \text{ mq} * 1.700,00 = \mathbf{263.823,00 \text{ Euro}}$

Si ritiene che il più probabile valore di mercato si possa individuare nella media delle due valutazioni ottenendo quindi:

$(310.380,00 + 263.823,00) / 2 = 287.101,50 \text{ Euro}$

Totale arrotondato 287.000,00 Euro

Si procede ora alla stima dei costi per la rimozione degli abusi e delle difformità, i quali verranno poi detratti dal valore dell'immobile.

Stima dei costi per la rimozione degli abusi e delle difformità:

Per ripristinare la difformità più importante presente nell'immobile oggetto della presente perizia, ovvero sia l'incremento volumetrico generato dalla realizzazione ad una quota più alta del solaio di copertura del secondo blocco, sarà necessario smontare l'attuale copertura, demolire fino all'altezza corretta i muri laterali su cui appoggiano gli arcarecci costituenti l'orditura primaria del tetto e ricostruire la copertura. Nelle fasi di smontaggio



del tetto sarà possibile recuperare le travi in legno che costituiscono l'orditura primaria e secondaria dell'intera copertura, il tavolato ed il materiale coibente. Probabilmente sarà irrecuperabile il manto di copertura in coppi sardi, in quanto allettato con malta cementizia. Nella stima dei costi sono compresi anche gli oneri per l'allestimento del cantiere, gli oneri della sicurezza, gli oneri tecnici e quelli per il conferimento a discarica autorizzata del materiale di risulta delle demolizioni.

Si stima a corpo € 35.000,00

Per quanto riguarda invece le difformità minori elencate ai punti precedenti, sono sanabili mediante una semplice pratica edilizia di "mancata scia" o con un accertamento di conformità, che oltre l'onorario del tecnico prevede una sanzione amministrativa non superiore ad €. 500,00.

Si stima a corpo € 3.000,00

Totale costi rimozione abusi € 35.000,00 + 3.000,00 = € 38.000,00

Valore definitivo dell'immobile:

Valore dell'immobile - Costi rimozione abusi e difformità
287.000,00 Euro - 38.000,00 Euro = 249.000,00 Euro

Totale arrotondato 249.000,00 Euro



6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dai controlli effettuati, l'unità immobiliare sita nel Comune di Quartu Sant'Elena, in Via XX Settembre n° 114, censita al catasto fabbricati al Foglio 32, mappale 2670, sub 1 graffato al sub 2, piano terra e primo, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, è di proprietà del xxxxxxxxxx, nato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in forza di atto di compravendita rogito notaio Garau Antonio di Quartu Sant'Elena in data 29 luglio 2011, numero 18958/6163 di repertorio, trascritto a Cagliari il 3 agosto 2011 ai numeri 16760 /23968, con il quale acquistava in dichiarato regime di separazione dei beni. Attualmente l'unità immobiliare è occupata dal predetto xxxxxxxxxxxxxx che la utilizza come abitazione principale.

7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

1. Iscrizione nn. 4533/23970 del 3 agosto 2011 - Ipoteca volontaria

Contratto di mutuo rogito notaio Garau Antonio in data 29 luglio 2011, numero 18959/6164 di repertorio, per complessivi euro 270.000,00 di cui euro 180.000,00 per capitale, durata anni 30, a favore di:

* xxxxxxxxxx. Sede xxxxxxxxxxxxl (xx) Codice fiscale xxxxxxxxx-

2. Trascrizione nn. 4983/6622 del 7 marzo 2017 - Verbale di pignoramento immobili. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso la Corte D'Appello di Cagliari in data 9 gennaio 2017, numero 28/2017 di repertorio, a favore di:

* xxxxxxxxxxxxxSede xxxxxxl (xx) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxx



3. Trascrizione nn. 14254/19291 del 15 giugno 2022 - Verbale di pignoramento immobili. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso la Corte D'Appello di Cagliari in data 2 maggio 2022, numero 2006 di repertorio a favore di:

* xxxxxxxxxxxxxxxxSede xxxxxxxxxxxxx) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx

8.CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica comprensiva della documentazione allegata, qui appresso elencata.

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente relazione.

Cagliari, 12 Aprile 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Giuseppe Bertolino



9. ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- Allegato 1- Documentazione fotografica;
- Allegato 2- Copia dell'atto di pignoramento;
- Allegato 3- Copie visure catastali storiche dell' immobile;
- Allegato 4- Copie planimetrie catastali in scala 1:200;
- Allegato 5- Copie estratto di mappa catastali in scala 1:1000;
- Allegato 6- Copia del Progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia;
- Allegato 7- Copia Concessione edilizia n° 72 del 15/06/2012;
- Allegato 8- Copia Comunicazione inizio lavori;
- Allegato 9- Planimetria con indicazione degli abusi edilizi;
- Allegato 10- Certificato di stato civile;
- Allegato 11- ■ Certificato di matrimonio;
- Allegato 12- Verbale di sopralluogo.

Cagliari, 12 Aprile 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Giuseppe Bertolino



Allegato 1 - Documentazione fotografica



Foto 1. Vista dall'alto del fabbricato oggetto di perizia



Foto 2. Vista dall'alto del fabbricato oggetto di perizia





Foto 3. Vista dall'alto delle coperture del fabbricato. In evidenza la copertura oggetto dell'abuso



Foto 4. Prospetto principale





Foto 5. Particolare del portale d'accesso alla proprietà, chiuso da portone in legno



Foto 6. Vista della corte interna (particolare dell'accesso principale al fabbricato)





Foto 7. Vista della corte interna



Foto 8. Vista della corte interna - Particolare della scala in muratura che porta alla terrazza esterna

Esecuzione Immobiliare N. 149/2022





Foto 9. Vista della corte interna - Particolare della stanza del forno



Foto 10. Vista della corte interna - Particolare del locale adibito a magazzino





Foto 11. Vista della corte interna dalla terrazza del primo piano



Foto 12. Terrazza primo piano (copertura piana del sottostante loggiato)





Foto 13. Terrazza primo piano. In evidenza la copertura oggetto dell'abuso



Foto 14. Terrazza primo piano (copertura piana del sottostante loggiato)





Foto 15. Particolare del manto di copertura in tegole curve (coppo sardo)



Foto 16. Particolare del manto di copertura in tegole curve (coppo sardo)





Foto 17. Vista della corte e delle interna e delle coperture, dalla terrazza del primo piano



Foto 18. Terrazza primo piano. Particolare della scala in muratura che sarebbe dovuta essere rimossa





Foto 19. Prospetto esterno lato Via Garibaldi



Foto 20. Prospetto esterno lato Via Garibaldi





Foto 21. Loggiato - Particolare dell'ingresso principale dell'abitazione



Foto 22. Loggiato - Particolare dell'ingresso principale dell'abitazione





Foto 23. Soggiorno



Foto 24. Cucina





Foto 25. Stanza del forno a legna



Foto 26. Antibagno zona giorno





Foto 27. Bagno zona giorno - Particolare della doccia e delle finestrella



Foto 28. Loggiato





Foto 29. Studio



Foto 30. Camera da letto matrimoniale





Foto 31. Camera da letto singola



Foto 32. Camera da letto singola - Particolare della scala per l'accesso alla mansarda/sottotetto





Foto 33. Camera da letto singola - Particolare della scala in legno per l'accesso alla mansarda



Foto 34. Mansarda / Sottotetto





Foto 35. Mansarda / Sottotetto



Foto 36. Mansarda / Sottotetto

Esecuzione Immobiliare N. 149/2022





Foto 37. Mansarda / Sottotetto



Foto 38. Camera da letto singola - Particolare di alcuni fenomeni di umidità di risalita capillare





Foto 39. Bagno zona notte



Foto 40. Bagno zona notte - Particolare della doccia





Foto 41. Bagno zona notte - Particolare di alcuni fenomeni di umidità di risalita capillare



Foto 42. Infiltrazione proveniente dalla copertura piana del loggiato





Foto 43. Particolare del quadro generale dell'impianto elettrico



Foto 44. Particolare del collettore planare dell'impianto idrico





Foto 45. Magazzino - Particolare dell'interno



Foto 46. Magazzino - Particolare dell'interno



Esecuzione Immobiliare N. 149/2022

