
TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Esecuzione immobiliare n. 57/2022
Consulenza tecnica d'ufficio

RELAZIONE

Creditore procedente:

Creditore intervenuto:

Debitore:

ING. SANDRO DE GIOANNIS

Via Agostino di Castelvì 12

09129 Cagliari - Tel. e fax 070 3514559

E-mail s.degioannis@diatono.it



Sommario

1	Premessa	2
2	Svolgimento delle operazioni di consulenza	4
3	Riepilogo dei dati essenziali della procedura - Check-List	5
4	Risposte ai quesiti.....	6
4.1	Quesito 1 - Invio informativa per il debitore	6
4.2	Quesito 2 - Verifiche e acquisizione di documenti	6
4.2.1	Verifica documentazione art. 567 c. 2 c.p.c.	6
4.2.2	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	6
4.2.3	Visure e planimetrie catastali	6
4.2.4	Atti di provenienza ultraventennale e continuità nelle trascrizioni.....	7
4.2.5	Stato civile.....	7
4.3	Quesito 3 - Descrizione dell'immobile pignorato	7
4.3.1	Identificazione catastale e confini dell'immobile pignorato	7
4.3.2	Descrizione dell'immobile	9
4.4	Quesito 4 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento	11
4.5	Quesito 5 - Aggiornamenti catastali.....	11
4.6	Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico-edilizia	12
4.6.1	Piano urbanistico	12
4.6.2	Regolarità edilizia.....	12
4.7	Quesito 7 - Formazione di lotti	14
4.8	Quesito 8 - Pignoramento pro quota	14
4.9	Quesito 9 - Stato dell'immobile (possesso del bene)	14
4.10	Quesito 10 – Immobile occupato da coniuge separato o ex coniuge	14
4.11	Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato	14
4.12	Quesito 12 - Censi, livelli o usi civici	14
4.13	Quesito 13 - Valore dell'immobile pignorato	15
4.14	Quesito 14 - Informazioni su spese fisse, straordinarie, condominiali	16
4.15	Quesito 15 - Check list	16
5	Conclusioni	16
6	Allegati.....	17



1 Premessa

Il sottoscritto ing. Sandro De Gioannis, con studio in Cagliari, via Castelvì n. 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 4052, email s.degioannis@diatono.it, pec sandro.degioannis@ingpec.eu, in data 26/9/2022 è stato nominato perito estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare RE 57/2022 promosso da **contro** .

La S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 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 ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
 - e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*
- 3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) *proceda – prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*
- 6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia,*



- descrive dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*
- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
 - 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*
 - 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore 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 vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
 - 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



- 15) *predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.*

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Di seguito sono schematicamente riassunte le principali operazioni eseguite al di fuori dello studio dello scrivente:

- Cagliari, Poste Italiane attraverso Winet Post srls. Primo invio informativa al debitore.
- Cagliari, Poste Italiane. Secondo invio informativa al debitore.
- Quartu Sant'Elena, sopralluogo presso l'immobile pignorato.



3 Riepilogo dei dati essenziali della procedura - Check-List

TRIBUNALE DI CAGLIARI	RE 57/2022
Creditore Procedente	
Debitore	
Titolo	Mutuo fondiario Rep. 6629, Racc. 1043 con formula esecutiva del 7/5/2004
Importo	€ 113.220,96
Pignoramento	
Trascriz. - RG/RP	7603/5539
Trascriz. - Data	14/03/2022
Data di notifica	File PDF avviso di ricevimento parzialmente leggibile. Data non leggibile.
Data consegna cred. proc.	14/02/2022
Iscrizione a ruolo Documentazione depositata	
Data deposito nota iscriz.	15/02/2022
Titolo esecutivo	Sì
Precetto	Sì - File PDF parzialmente leggibile con errore all'apertura. Non più reperibile su PCT
Atto di pignoramento	Sì - File PDF leggibile ma con errore all'apertura
Nota di trascrizione	Sì
Attestazione conformità	Sì
Istanza di vendita - Data deposito	04/03/2022
Deposito documenti ex art. 567 cpc	
Data deposito	26/04/2022
Ottenuta proroga del termine?	No
Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile	Sì, 26/04/2022
Numero certificati di iscrizione e trascrizione depositati	-
Numero estratti catastali depositati	-
Individuazione beni pignorati	Comune di Quartu Sant'Elena, appartamento ad uso civile abitazione, via Dante Alighieri 129, piano primo e secondo, catasto fabbricati foglio 7, part. 2889, sub. 4, cat. A/2
Notifica ex art. 498 c.p.c.	26/04/2022
Notifica ex art. 599 c.p.c.	-
Note	L'immobile pignorato è assegnato quale casa familiare al coniuge separato dell'esecutato.



4 Risposte ai quesiti

4.1 Quesito 1 - Invio informativa per il debitore

Il sottoscritto ha inviato l'informativa al debitore a mezzo raccomandata nel mese di dicembre 2022 (ritornata al mittente per compiuta giacenza) e nel mese di dicembre del 2023.

4.2 Quesito 2 - Verifiche e acquisizione di documenti

4.2.1 Verifica documentazione art. 567 c. 2 c.p.c.

Il certificato notarile redatto dal dott. Roberto Onano in data 24/6/2021 è risultato idoneo all'uso.

4.2.2 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Con riferimento all'immobile sito in Quartu Sant'Elena, via Dante 129, piano primo e secondo, identificato al catasto fabbricati al foglio 7, part. 351, sub. 4 (precedentemente sub 2, lastrico solare al piano primo), di seguito si riporta l'elenco delle formalità contenute nel certificato notarile presente in atti.

1. Trascrizione per costituzione di vincolo in data 16/1/2003 ai numeri 1836/1576, a favore di
e contro .
2. Iscrizione di ipoteca in data 22/4/2004 ai numeri 14740/2277, a favore di
e contro e, in qualità di debitrice non datrice di ipoteca, di .
3. Iscrizione di ipoteca in data 27/1/2017 ai numeri 2725/269, a favore di
e contro
4. Trascrizione di provvedimento di assegnazione di casa coniugale in data 7/4/2021 ai numeri
10412/7729, a favore di e contro
5. Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare in data 14/3/2022 ai numeri
7603/5539, a favore di e contro .

4.2.3 Visure e planimetrie catastali

L'elaborato planimetrico del piano terra, la visura storica e la planimetria catastale sono stati acquisiti presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate e sono allegati alla presente relazione (allegato n. 1).



4.2.4 Atti di provenienza ultraventennale e continuità nelle trascrizioni

Il sottoscritto ha acquisito l'atto di provenienza ultraventennale (v. allegato n. 2) che concerne un lastrico solare. Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare edificata dall'esecutato su tale lastrico.

Pertanto, vi è continuità nelle trascrizioni al ventennio.

4.2.5 Stato civile

Il sottoscritto ha acquisito dal Comune di Cagliari il certificato di stato di famiglia e l'estratto dell'atto di matrimonio con le relative annotazioni (v. allegato 6). Il certificato specifica che con provvedimento del tribunale di Cagliari n. 1912/2021 del 16/6/2021 è stata pronunciata la separazione giudiziale (v. par. 4.10).

4.3 Quesito 3 - Descrizione dell'immobile pignorato

4.3.1 Identificazione catastale e confini dell'immobile pignorato

Appartamento sito al piano primo e secondo di un fabbricato ubicato in Quartu Sant'Elena, via Dante Alighieri 129, identificato e classificato nel N.C.E.U. al foglio 7, part. 2889, sub. 4, categoria A/2, classe 6, vani 7,5, rendita € 852,15.

Il bene confina a nord-est con la via Dante, a nord-ovest con f. 7, part. 2889, sub. 1 e, con distacco, con la via Barletta, a sud-ovest con f. 7, part. 2889, sub. 1.



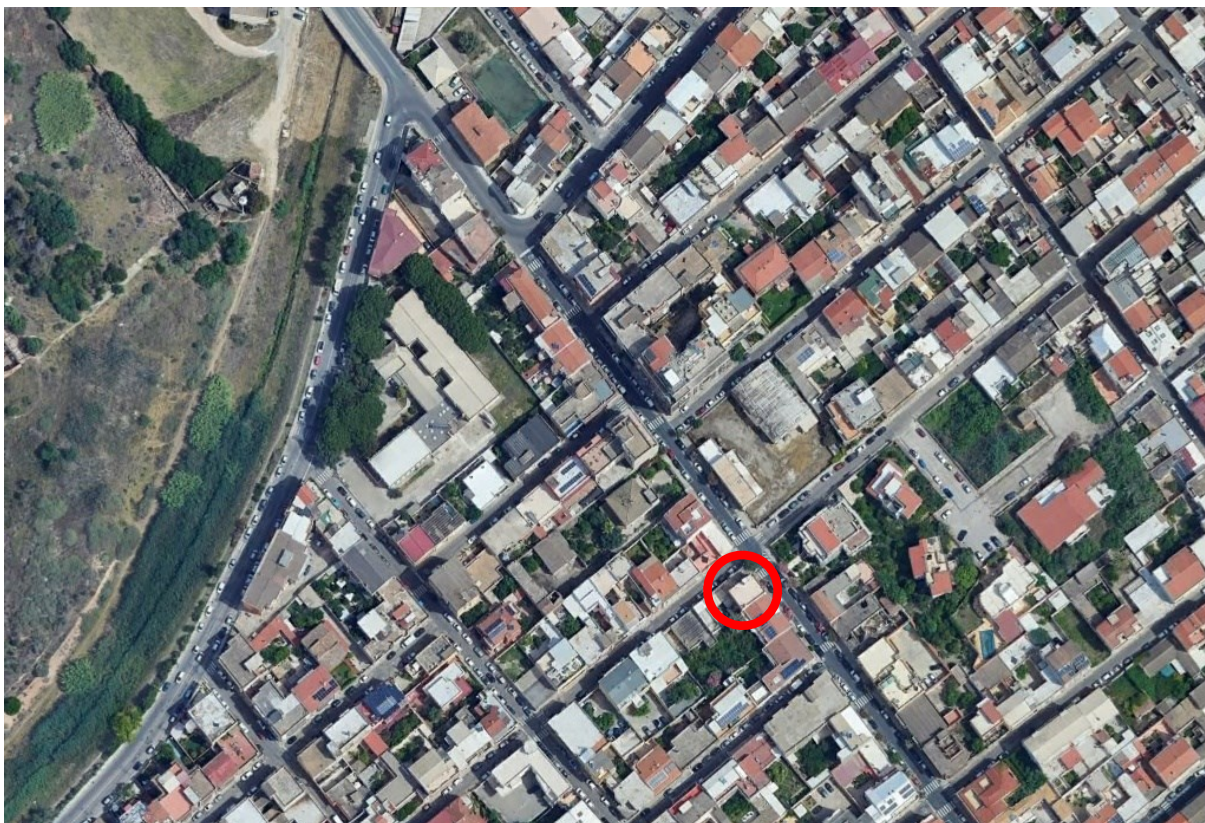


Fig. 1. L'immobile oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato di Quartu Sant'Elena, all'angolo tra le vie Dante e via Barletta. Foto satellitare ©Google.



Fig. 2. L'appartamento oggetto di perizia occupa i piani primo e secondo di un fabbricato di tre piani fuori terra. L'accesso pedonale, individuato nella foto con una freccia, si trova nella via Dante n. 129. Foto satellitare ©Google.



4.3.2 Descrizione dell'immobile

L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo e secondo di un edificio sito in una zona semicentrale di Quartu Sant'Elena. Un vano destinato a ingresso condominiale posto al livello stradale e di modeste dimensioni dà accesso all'appartamento attraverso un portoncino caposcala posto al piano rialzato, raggiungibile con alcuni gradini. Immediatamente dopo il portoncino, da un semplice pianerottolo si diparte la scala che porta al piano primo. Dall'analisi dell'atto di acquisto da parte dell'esecutato del lastrico solare su cui poi fu edificata l'unità immobiliare e del progetto di sopraelevazione presentato al Comune, il sottoscritto ritiene che la scala posta fra il portoncino e il primo piano - ora completamente racchiusa entro l'appartamento - non sia in effetti di proprietà dell'esecutato: il portoncino caposcala si sarebbe dovuto trovare al piano primo. D'altronde, la recente planimetria catastale (depositata nell'ottobre del 2022, v. all. 1), conferma tale ipotesi in quanto non riporta alcun vano al piano rialzato.

Il sottoscritto non ha informazioni in merito al periodo in cui la scala sia stata inglobata all'interno dell'appartamento, anche se è presumibile che ciò risalga all'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, edificata a seguito di concessione edilizia datata 26/7/2001.

Facendo riferimento alla planimetria dello stato di fatto (v. all. 3, tav. 1), l'appartamento è suddiviso in una zona giorno posta al piano primo e una zona notte al piano secondo. Nella zona giorno si trovano: ingresso e soggiorno, cucina, bagno, balcone e un'ampia veranda con ripostiglio chiuso. La zona notte è costituita da tre camere da letto, bagno, balcone e un'ampia veranda chiusa con ripostiglio. Una scala interna collega la zona giorno e la zona notte; al primo piano è stato predisposto uno spazio - e un foro nel solaio di copertura - per il futuro inserimento di una scala a chiocciola. Un piccolo vano posto nella copertura consentirebbe anche l'accesso alla copertura piana (v. allegato fotografico, foto n. 19 e 20).

L'abitazione ha circa vent'anni, è dotata di buone rifiniture e si trova in ottime condizioni di manutenzione sia all'interno che all'esterno, pur se in alcune parti localizzate dell'interno si riscontrano ammaloramenti della pittura, presumibilmente dovuti a infiltrazioni d'acqua, e presenza di muffa.

I serramenti esterni sono in alluminio con persiane esterne anch'esse in alluminio. Non è presente un sistema di riscaldamento; nella camera matrimoniale è installata una pompa di calore.

Il sottoscritto non ha ricevuto alcuna informazione in merito alle dichiarazioni di conformità degli impianti.



Per una valutazione delle caratteristiche del fabbricato e dello stato di manutenzione si rinvia anche alle fotografie allegate (v. all. 10) e alle relative didascalie.

La tabella seguente contiene il riepilogo delle superfici calpestabili nette interne di ciascun vano. Per individuare i locali indicati nelle tabelle occorre fare riferimento alla planimetria dello stato di fatto (allegato n. 3, tav. 1).

RIEPILOGO SUPERFICI VANI STATO DI FATTO		
N.	Vano - Destinazione attuale	Superf. netta calpestabile (mq)
1	Ingresso - disimpegno	10,5
2	Soggiorno	17,7
3	Cucina	20,9
4	Bagno	6,0
5	Disimpegno	12,9
6	Camera	18,0
7	Camera	11,6
8	Camera	10,6
9	Bagno	6,5
Totale superficie residenziale		114,7
10	Veranda	18,4
11	Veranda - ripostiglio	0,9
12	Veranda chiusa	15,4
13	Veranda chiusa - ripostiglio	2,0
14	Balcone	2,7
15	Balcone	2,6
16	Copertura vano sottostante	10,8
In questa tabella il vano scala non è computato		

La tabella che segue contiene, invece, i dati relativi alle superfici lorde e il calcolo della superficie convenzionale commerciale ottenuto mediante l'applicazione di opportuni coefficienti per ragguagliare le superfici. Non sono state computate le superfici abusive e non sanabili, meglio descritte nei paragrafi successivi e determinate sulla base della sovrapposizione tra lo stato di fatto e il progetto approvato (v. all. 3, tav. 2).



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione vani (da progetto)	Superf. lorda (mq)	Coeff. ragguagl.	Superf. comm.le (mq)
Piano rialzato	0,0	1	0,0
Piano primo	69,1	1	69,1
Piano secondo	75,2	1	75,2
Veranda piano primo	19,3	0,5	9,7
Veranda piano secondo	17,4	0,5	8,7
Balconi lato via Dante	5,3	0,33	1,7
		TOTALE	164,4

4.4 Quesito 4 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento

Agli atti è presente l'atto di pignoramento emesso su richiesta degli avvocati datata 01/02/2022.

I dati catastali riportati nel pignoramento identificano perfettamente l'immobile oggetto dell'esecuzione.

4.5 Quesito 5 - Aggiornamenti catastali

L'immobile è correttamente censito nel N.C.E.U. in quanto la planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto (v. all. 3, tav. 3).

Occorre tuttavia precisare che la planimetria catastale depositata:

- non rispecchia esattamente lo stato dei luoghi in quanto attualmente il portoncino caposcala che immette nell'appartamento si trova al piano rialzato; come meglio specificato in questa relazione (v. par. 4.3.2), la proprietà effettiva ha però inizio al piano primo, coerentemente con la planimetria;
- include la terrazza identificata con il n. 16 nella planimetria dello stato di fatto (v. all. 3, tav. 1); tale terrazza non risulta di proprietà dell'esecutato e anzi, con ogni probabilità, l'immobile sottostante, estraneo al pignoramento, risulta abusivo (v. par. 4.6.2).

Per analogia con le indicazioni ricevute in altre procedure immobiliari il sottoscritto non ha presentato agli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate la variazione catastale necessaria per escludere la terrazza identificata con il n. 16. Tale variazione non modificherebbe in modo significativo la rendita catastale.



4.6 Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico-edilizia

4.6.1 Piano urbanistico

L'abitazione sorge in zona urbanistica di completamento B3. Di seguito si riporta un breve estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente:

Art. 8 Le Zone Omogenee "B"

Si tratta della quota prevalente della "città compatta" quartese, composta da edilizia tradizionale e recente.

Sono ammessi i seguenti strumenti di intervento:

- * concessione diretta
- * Piani Attuativi anche in ambito di "Ristrutturazione Urbanistica"
- * Comparti edificatori anche in integrazione con altre zone omogenee, in vista della ristrutturazione di "nodi" e "assi" urbani.

Sottozone B.3.

Tessuto ad alta densità con forti discontinuità tra case plurifamiliari e case unifamiliari basse; i profili stradali si caratterizzano per la frequente giustapposizione di unità monofamiliari ad un solo piano e di edifici alti sino a 5-6 piani.

Per i dettagli si rinvia alle citate Norme Tecniche.

4.6.2 Regolarità edilizia

L'ufficio tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena ha fornito copia della concessione edilizia n. 131 del 26/07/2001 e relativi elaborati, avente per oggetto la modifica di un fabbricato esistente costituito da un solo piano fuori terra e comprendente la realizzazione di due ulteriori piani.

Non sono stati forniti e si ritengono pertanto non inclusi nella pratica edilizia: certificato di nuova costruzione, certificato di collaudo delle strutture in calcestruzzo armato, certificazione o dichiarazione relativa all'abitabilità/agibilità.

La documentazione fornita (titolo abilitativo ed elaborati) è allegata alla presente relazione (allegato n. 4).

Dal confronto tra la documentazione messa a disposizione dal Comune e lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto è risultato che sono presenti le seguenti difformità:

- a) spostamento del muro perimetrale di separazione tra le parti interne dell'appartamento e le verande, con incremento della superficie residenziale e del volume;



- b) diversa forma dei balconi e delle murature perimetrali in corrispondenza degli stessi balconi, con conseguente riduzione di superficie e volume;
- c) modifica della forma del muro perimetrale della veranda del piano primo;
- d) ampliamento della superficie della veranda del piano primo con inglobamento della copertura di un locale del piano terreno (copertura identificata con il 16 nella tav. 1, all. 3);
- e) chiusura integrale con serramenti vetrati della veranda posta al piano secondo;
- f) realizzazione all'interno delle verande di ripostigli chiusi;
- g) diversa distribuzione interna;
- h) posizione del portoncino caposcala al piano rialzato (v. par. 4.3.2);
- i) costruzione di un torrino scale sulla copertura (v. allegato fotografico, foto n. 19 e 20);
- j) realizzazione di una copertura piana per il fabbricato in sostituzione di quella a padiglione prevista in progetto.

Per meglio individuare le difformità, il sottoscritto ha predisposto una planimetria (v. allegato 3, tav. 2) con la sovrapposizione dello stato di fatto (colore rosso) sullo stato di progetto (colore nero).

Le difformità di cui ai punti d), e), f), h), i) non sono sanabili, o comunque per esse non sarebbe economicamente conveniente procedere con una sanatoria.

Le altre difformità sarebbero sanabili, tenendo conto che le variazioni di superficie e volume, considerate nel loro insieme, possono considerarsi rientranti nelle ordinarie tolleranze edilizie. Occorre tuttavia precisare che il progetto allegato alla concessione edilizia con cui si autorizzava la costruzione del piano primo e secondo prevedeva la demolizione di parte dei fabbricati posti al piano terra al fine di realizzare un'area destinata a parcheggio, come si può desumere dall'analisi della tavola 2 del progetto stesso (v. all. 4, tav. 2, parti retinate in grigio al piano terra). A parere del sottoscritto, le demolizioni previste al piano terra e la sistemazione dell'area cortilizia risultante costituiscono un presupposto imprescindibile per il rilascio della citata sanatoria. Tenendo conto che tali aree sono estranee al pignoramento - e il sottoscritto precisa che infatti all'interno di esse non ha effettuato alcun rilievo - occorre segnalare le difficoltà che potranno verificarsi per la presentazione e la chiusura dell'eventuale pratica di sanatoria.

I costi da sostenere per la rimessa in pristino degli abusi non sanabili e la sanatoria degli altri abusi, le sanzioni, gli oneri comunali, le spese professionali, possono essere



approssimativamente stimati in complessivi euro 12.000,00 (dodicimila/00), comprensivi dell'IVA e, ovviamente, esclusi gli oneri relativi ai lavori da eseguire al piano terra.

4.7 Quesito 7 - Formazione di lotti

Sarebbe possibile realizzare due lotti distinti attraverso la creazione di un vano scala comune e di un appartamento indipendente per piano. Tuttavia, con tale frazionamento si otterrebbero due unità immobiliari di dimensioni inferiori a quelle medie richieste nella zona a fronte di costi di ristrutturazione elevati.

Anche in considerazione del buono stato dell'immobile, il sottoscritto esclude pertanto la formazione di lotti.

4.8 Quesito 8 - Pignoramento pro quota

L'unità immobiliare oggetto del procedimento è pignorata per l'intera proprietà.

4.9 Quesito 9 - Stato dell'immobile (possesso del bene)

L'immobile è utilizzato come abitazione principale del coniuge separato dell'esecutato e della sua famiglia.

Non risulta che siano stati registrati contratti di locazione o comodato (allegato n. 5).

4.10 Quesito 10 – Immobile occupato da coniuge separato o ex coniuge

L'immobile è occupato dal coniuge separato del debitore. La nota di trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa familiare è allegata alla presente relazione (v. all. 7).

4.11 Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato

Sui beni pignorati non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

4.12 Quesito 12 - Censi, livelli o usi civici

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.



4.13 Quesito 13 - Valore dell'immobile pignorato

Per ricercare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato un procedimento di stima sintetico, basato sulla comparazione con dati ricavati da banche dati di valori immobiliari, adottando come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale.

La superficie commerciale convenzionale dell'immobile pignorato è pari a 164,4 mq e il relativo calcolo è contenuto nel paragrafo 4.2.2.

Nella tabella seguente sono indicati alcuni valori di mercato unitari ricavati da banche dati ordinariamente utilizzate nelle stime immobiliari:

Fonte	Valore di mercato unitario (€/mq)		
	min	max	medio
Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Destinazione <i>residenziale</i> , tipologia <i>abitazioni civili</i> , anno 2023, I semestre, zona <i>D1 periferica/periferia ovest</i> , stato conservativo <i>normale</i> , <i>abitazioni civili</i> . I valori sono riferiti alla superficie lorda.	1.450,00	1.800,00	1.625,00
Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Destinazione <i>residenziale</i> , tipologia <i>abitazioni civili</i> , anno 2023, I semestre, zona <i>D1 periferica/periferia ovest</i> , stato conservativo <i>normale</i> , <i>abitazioni di tipo economico</i> . I valori sono riferiti alla superficie lorda.	1.100,00	1.500,00	1.300,00
Osservatorio Immobiliare FIAIP Cagliari 2022/2023, <i>Quartu Sant'Elena</i> , <i>residenziale</i> , zona <i>Centro</i> , <i>ottime condizioni o in buono stato</i> .	1.305,00	1.615,00	1.460,00
Osservatorio Immobiliare FIAIP Cagliari 2022/2023, <i>Quartu Sant'Elena</i> , <i>residenziale</i> , zona <i>musicisti italiani</i> , <i>ottime condizioni o in buono stato</i> .	1.360,00	1.670,00	1.520,00

Considerati l'attuale andamento del mercato immobiliare, le caratteristiche dell'immobile e della zona in cui è ubicato, il sottoscritto ritiene che possa essere utilizzato 1.650,00 €/mq come valore unitario.

Tenuto conto

- dei costi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica, come specificati al paragrafo 4.6.2,
- della riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,

si ricava:



VALORE DI MERCATO			
Superficie commerciale totale	-	164,4	mq
Valore di mercato unitario (stato conserv. ordinario)	-	1 650,00	€/mq
Valore di mercato totale	-	271 260,00	€
Riduzione per assenza di garanzia per vizi/evizione	10%	-27 126,00	€
Riduzione per stato conservativo	0%	0,00	€
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni	-	0,00	€
Oneri per regolarizzazione	-	-12 000,00	€
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO		232 134,00	€

Applicando le opportune approssimazioni, si può concludere che il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è pari a

euro 232.000,00 (duecentotrentaduemila/00).

4.14 Quesito 14 - Informazioni su spese fisse, straordinarie, condominiali

Il bene oggetto di perizia fa parte di un fabbricato costituito da poche unità immobiliari aventi in comune solo un vano di ingresso di modeste dimensioni. In sede di sopralluogo l'esecutata ha dichiarato che nell'edificio non è stato nominato un amministratore condominiale, che non vi sono spese ordinarie di competenza del bene e che non risultano deliberate spese straordinarie.

4.15 Quesito 15 - Check list

Il sottoscritto ha compilato la check-list allegata al decreto di nomina e la depositerà tramite il portale telematico PCT contestualmente alla presente relazione (all. 9).

Al paragrafo 3 di questo documento è contenuta la medesima check-list con i dati riassuntivi di cui al quesito 15.

5 Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto ing. Sandro De Gioannis rassegno la presente relazione precisando che essa è stata redatta sulla base di dati e informazioni rilevate da me personalmente.



6 Allegati

- 1) Elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura storica, planimetria catastale
- 2) Atto di provenienza ultraventennale
- 3) Planimetrie dello stato di fatto dell'immobile pignorato, dello stato di fatto sovrapposto al progetto approvato e dello stato di fatto sovrapposto alla planimetria catastale
- 4) Pratica edilizia acquisita presso il Comune di Quartu Sant'Elena:
 - a) Concessione edilizia n. 131 del 26/07/2001 e relativi elaborati
- 5) Agenzia delle Entrate, esito delle ricerche di contratti locazione registrati
- 6) Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, estratto dell'atto di matrimonio
- 7) Nota di trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- 8) Processo verbale di sopralluogo
- 9) Check-list
- 10) Allegato fotografico

Cagliari, 1 febbraio 2024

Il consulente tecnico d'ufficio
(Ing. Sandro De Gioannis)

