

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.ES.559/2012
DEBITORE: - XX.

CREDITORE PIGNORANTE: Banca di Credito Sardo S.p.A. - Cagliari -

IL GIUDICE: Dott.ssa Flaminia Ielo
IL C.T.U.: Geom. Alessandro BOREA

RINVIO UDIENZA AL 01/06/23

**ELABORATO: RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA.**

Allegati: dal N°1 al N°22

TAVOLA
UNICA

SCALA:
1: 100
1: 200
1:1000

DATA:
MAGGIO 2023



IL C.T.U.:

Geom. Alessandro Borea

A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Borea".

IL GIUDICE:

Dott.ssa Flaminia Ielo

**TRIBUNALE ORDINARIO
DI
CAGLIARI**

Procedura Esecutiva iscritta al N°559/2012 del R.E. promossa da:

Banca di Credito Sardo S.p.A. - Cagliari

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Flaminia Ielo

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Alessandro Borea

Premesse.

Ill.mo Sig. Giudice, con incarico della S.V. Ill.ma del 17/01/2023, io sottoscritto geom. Alessandro Borea nato a Cagliari il 31/07/1956, libero professionista, con studio in Quartu S.Elena nella Via Santorre di Santarosa 18, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari col n°1896 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe.

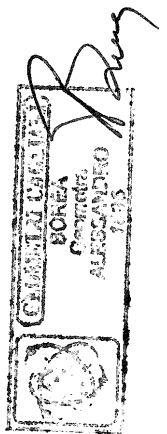
Prestato il giuramento di rito in data 01/02/2023, **accettavo l'incarico, che qui di seguito si riporta:**

Il Giudice dell'Esecuzione

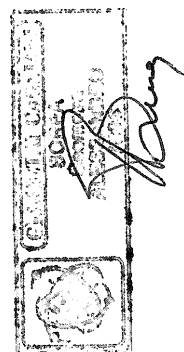
Dott.ssa Flaminia Ielo, vista l'ordinanza del 17/01/2023.....DISPONE che l'esperto espleti l'incarico secondo le seguenti

INDICAZIONI

- 1) predisponga**, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e 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;
- 2) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e dei certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n°380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;



- 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 corrispondenti 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 semplice difformità;
- 6) **indichi**, l'utilizzazione dello 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. 06/06/2001, N°380 e 40, comma 6° della L. 28/02/1985, 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 si 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 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 in 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, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione**, 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. 03/06/1940, n°1078;
- 9) **accerti**, se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);



- 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 indivisibilità;
- 12) **verifichi** se i beni pignorati sono 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;

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) **allegghi** alla relazione 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) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di 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 o intervenuti, al debitore, 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, almeno **30** 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 all'accesso;
- g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;

Autorizza

Sin d'ora il C.T.U. ad estrarre copia su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso gli Uffici Pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed ai contratti di locazione o di affitto registrati).

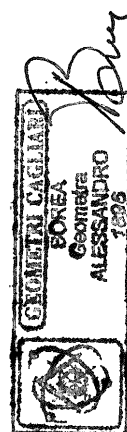
Dispone

Che il creditore procedente e gli Uffici Pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione, forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

Ordina

al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al C.T.U. Nell'ipotesi in cui l'esecutato assuma atteggiamenti non collaborativi, il C.T.U. chiederà al Giudice dell'esecuzione l'autorizzazione ad avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica e dell'intervento di un fabbro o altro artigiano per avere accesso all'immobile pignorato (le chiavi eventualmente sostituite devono essere depositate alla Forza Pubblica intervenuta).

DISPONE

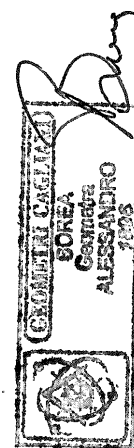


che l'esperto presti giuramento di bene e fedelmente adempiere al solo scopo di fare conoscere la verità, da depositare nel fascicolo telematico della presente procedura unitamente a copia di un documento di identità.

Preso visione dell'incarico conferitomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, davo comunicazione di accettazione per via telematica in data 01/02/2023. Successivamente, invio la raccomandata a.r. del 08/02/2023, nella quale fissavo la data delle operazioni peritali il 20/02/2023 alle ore 10,00 e successivo accordo telefonico con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dell'esecutato. Informavo anche il Custode Giudiziario dell'immobile dott. Casadio Alessandro.

DESCRIZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO. Dall'atto di pignoramento immobiliare, l'immobile in oggetto risulta essere il seguente:

- 1) Area edificabile in **Comune di Selargius**, Via Monte Arci, ricompresa nel piano particolareggiato di risanamento urbanistico "Paluna San Lussorio Su Tremini de Basciu" sul quale insiste un rustico in corso di costruzione, della superficie complessiva di circa 772 metri quadrati, nell'insieme confinante con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con proprietà xxxxxx e con la Via Monte Arci, censita nel catasto terreni al:
 - F°38 particella 173 ha 00.03.65;
 - F°38 particella 436 ha 00.00.35;
 - F°38 particella 437 ha 00.00.38;
 - F°38 particella 114 ha 00.02.10;
 - F°38 particella 291 ha 00.00.45;
- 2) Area di risulta dalla demolizione di un fabbricato in **Comune di Selargius**
 - F°38 particella 676 Cat. C/6 – Cl. 2 – Mq 79,00 – Rendita Euro 150,96.



DESCRIZIONE CATASTALE ATTUALE.

Il sottoscritto, a seguito di precedente incarico del 21/02/2014, provvedeva su autorizzazione del Giudice delegato all'accatastamento dei fabbricati esistenti. Sulla base della situazione di fatto riscontrata, gli immobili presenti nel lotto definito dalle recinzioni esistenti, venivano contraddistinti nel N.C.E.U. al:

Comune di Selargius.

N.C.T.: F°38 mapp. 173 ha 00.03.65 - Fabbr. in corso di costr;
N.C.T.: F°38 mapp. 436 ha 00.00.35 - Fabbr. in corso di costr;
N.C.T.: F°38 mapp. 437 ha 00.00.38 - Fabbr. in corso di costr;
N.C.T.: F°38 mapp. 114 ha 00.02.10 - Fabbr. in corso di costr;
N.C.T.: F°38 mapp. 291 ha 00.00.45 - Fabbr. in corso di costr;
N.C.E.U.: F°38 mapp. 676 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Mq 79 –
Rendita Euro 150,96, Via Monte Arci 37, Piano Terra.

2) NOTA DI ISCRIZIONE.

Ipoteca Giudiziale del Tribunale di Cagliari in data 30/11/2010, iscritta a Cagliari il 22/02/2011 Reg. Gen. N°5008 Reg. Part. 762. Capitale Euro 50.660,24 – Ipoteca Euro 70.000,00.

CONTRO

- XX.

FAVORE

- XX;

- XX.

Tipo di atto: Ipoteca giudiziale
Proprietà: 1/1

Comune: Selargius

N.C.T.: F°38 particella 173 ha 00.03.65 Terreno;
N.C.T.: F°38 particella 436 ha 00.00.35 Terreno;
N.C.T.: F°38 particella 437 ha 00.00.38; Terreno;
N.C.T.: F°38 particella 114 ha 00.02.10 Terreno;
N.C.T.: F°38 particella 291 ha 00.00.45 Terreno;
N.C.E.U.: F°38 particella 676 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Mq 79 –
Rendita Euro 150,96, Via Monte Arci 37, Piano Terra.

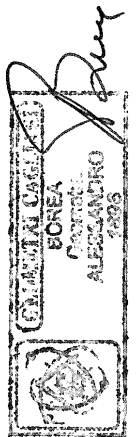
N.B. Si tralasciano gli immobili ubicati su altri Comuni non oggetto della presente esecuzione.

4) NOTA DI TRASCRIZIONE.

Decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Cagliari in data 16/09/2011, trascritto a Cagliari il 23/09/2011 Reg. Gen. N°28436 Reg. Part. N°20189.

CONTRO

- XX.



FAVORE

-

XX

Tipo di atto: Ipoteca giudiziale
Proprietà: 1/1

Comune: Selargius

N.C.T.: F°38 particella 173 ha 00.03.65 Terreno;
N.C.T.: F°38 particella 436 ha 00.00.35 Terreno;
N.C.T.: F°38 particella 437 ha 00.00.38; Terreno;
N.C.T.: F°38 particella 114 ha 00.02.10 Terreno;
N.C.T.: F°38 particella 291 ha 00.00.45 Terreno;
N.C.E.U.: F°38 particella 676 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Mq 79 –
Rendita Euro 150,96, Via Monte Arci 37, Piano Terra.

N.B. Si tralasciano gli immobili ubicati su altri Comuni non
oggetto della presente esecuzione.

5) NOTA DI TRASCRIZIONE.

Domanda giudiziale del Tribunale di Cagliari in data
07/02/2012, trascritto a Cagliari il 06/03/2012 Reg. Gen.
N°6114 Reg. Part. N°4859.

CONTRO

- XXX.

FAVORE

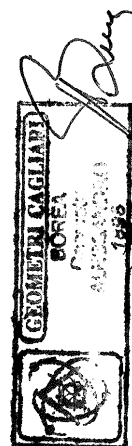
- XXX

Tipo di atto: Revoca atti soggetti a trascrizione

Comune: Selargius

N.C.T.: F°38 particella 173 ha 00.03.65 Terreno;
N.C.T.: F°38 particella 436 ha 00.00.35 Terreno;
N.C.T.: F°38 particella 437 ha 00.00.38; Terreno;
N.C.T.: F°38 particella 114 ha 00.02.10 Terreno;
N.C.T.: F°38 particella 291 ha 00.00.45 Terreno;
N.C.E.U.: F°38 particella 676 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Mq 79 –
Rendita Euro 150,96, Via Monte Arci 37, Piano Terra.

N.B. Si tralasciano gli immobili ubicati su altri Comuni non
oggetto della presente esecuzione.



l'accesso al garage. E' suddiviso in due ambienti, separati tra loro di cui uno è destinato a garage, l'altro a locale di sgombero. Nel locale di sgombero sono in fase di ultimazione due vani a ripostiglio nei quali deve essere ancora realizzato l'intonaco e la pavimentazione (ved. pianta all. N°3). Detti ambienti non risultano presenti nel progetto approvato con concessione edilizia n. 8425/99 del 21/12/1999 (Ved. All.N°13), mentre nel vano principale è stato riscontrato un aumento della superficie coperta di circa 22 mq rispetto al progetto approvato (ved. allegato n.3). Tutto il locale principale risulta intonacato, tinteggiato e completamente pavimentato, completo di vasistas per l'areazione e illuminazione mentre l'impianto elettrico, benché eseguito sotto traccia e dotato di idoneo cavo elettrico, deve essere ultimato. Una apertura, priva di porta interna, consente l'accesso al disimpegno di accesso al garage e al vano scala del fabbricato. Sia il disimpegno che il garage risultano ultimati nelle finiture interne mentre deve essere ultimato l'impianto elettrico, come precisato nel locale di sgombero. Com'è possibile verificare dalle foto N°13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21 sia nel garage che nel locale di sgombero vi sono consistenti infiltrazioni di umidità di risalita dalle fondazioni e nelle pareti perimetrali provenienti dal giardino circostante.

Piano Rialzato.

Si accede dal prospetto principale del fabbricato, attraverso il cancello pedonale posto al civico 37 della Via Monte Arci e una rampa di scale che ne consente l'accesso da una veranda. L'intero piano è costituito da: Ingresso, salone-pranzo, vano scala, cucina, studio, andito, wc, bagno, lavanderia, tre balconi e una terrazza sul prospetto posteriore che consente l'ingresso anche dalla cucina. Tutti gli ambienti risultano completamente ultimati con finiture di ottima qualità, con pavimentazione in parquet e gres nei diversi ambienti e gli infissi sia interni che esterni, dotati di avvolgibili in pvc. Le pareti intonacate e tinteggiate. E impianto elettrico sottotraccia, ultimato e funzionante.

Piano Primo.

Si accede dal vano scala, ottimamente rifinito e illuminato da un'ampia parete finestrata. L'intero piano è costituito da: disimpegno, andito, quattro camere da letto, il bagno padronale nella camera matrimoniale, il bagno per le altre camere e cinque balconi nelle diverse facciate. Anche in questo caso, tutti gli ambienti sono ottimamente rifiniti ed ultimati. Pareti intonacate e tinteggiate, Pavimentazione parte



in parquet e gres nei diversi ambienti. Infissi interni ed esterni in legno in ottimo stato d'uso e manutenzione. Quelli esterni dotati anche di avvolgibili in pvc.

Piano Secondo.

Si accede sempre dal vano scala. E' costituito da un unico ambiente destinato a locale di sgombero. Ottimamente rifinito e ultimato sia internamente che esternamente. I solai risultano a falda inclinata, dove l'altezza massima al centro del locale risulta di 2,50 m, mentre alle estremità del locale è di 0,50 m. Due ampie terrazze, poste una nel prospetto posteriore e una nel prospetto destro, con ampi infissi consentono una idonea areazione ed illuminazione del locale. Dal raffronto tra la situazione attuale e il progetto approvato, emerge che tutto il locale di sgombero doveva essere totalmente coperto dal tetto, mentre nella realtà (Ved. All.N°3) sono state realizzate per una migliore illuminazione dell'ambiente, le suddette terrazze. Anche detta modifica, non essendosi verificato alcun aumento di volume, è possibile con la presentazione di un "accertamento di conformità" la regolarizzazione del progetto approvato con la situazione attuale.

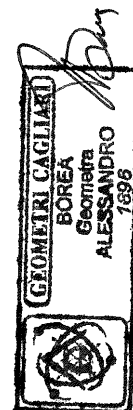
L'intera unità immobiliare risultata dotata di impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni oltre a pompe di calore in diversi ambienti che consentono un idoneo riscaldamento e raffrescamento di tutti gli ambienti.

Si precisa che a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/02/2023, come dimostra la documentazione fotografica allegata alla presente, il fabbricato necessita di manutenzioni nella muratura esterna.

Piano Terra.

Le verifiche proseguivano nella parte posteriore del lotto, dove risultano ubicati un locale di sgombero e dei parcheggi auto coperti. La struttura portante di entrambi i corpi di fabbrica è realizzata in cemento armato (pilastri e travi) e il solaio con pannelli prefabbricati, sempre in c.a..

Il locale di sgombero, completamente ultimato, risulta pavimentato con piastrelle in gres di media qualità. Le pareti intonacate e tinteggiate. Impianto elettrico realizzato sotto traccia e funzionante. Infissi interni ed esterni in legno e vetro in buone condizioni d'uso e manutenzione. L'ambiente è anche dotato di pompa di calore per il riscaldamento e raffrescamento del vano. Il ripostiglio, adiacente al locale di sgombero dal quale si accede attraverso una apertura priva di infisso, deve essere ultimato nelle finiture interne ed è privo impianto elettrico per l'illuminazione.



I posti auto coperti sono al rustico ovvero con la pavimentazione realizzata con il massetto in cls, pareti non intonacate e non tinteggiate. Dotati di impianto elettrico per l'illuminazione di tipo industriale, cioè con tubazione in pvc esterna alla muratura (ved. Foto N°41-42). La copertura, come per il locale di sgombero, è realizzata con pannelli prefabbricati in c.a..

Com'è possibile rilevare dalla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Selargius al padre dell'esecutato, la stessa Concessione è stata rilasciata per **demolizione e ricostruzione** del fabbricato (Ved. All. N°13). Esaminando il progetto edilizio presentato ed allegato nella precedente perizia, emerge che i fabbricati posti nella parte retrostante del lotto (posti auto e loc. di sgombero), presenti già al momento della presentazione del progetto edilizio per l'approvazione, dovevano essere demoliti per far spazio al nuovo fabbricato residenziale e rispettare la normativa urbanistica vigente in riferimento ai volumi realizzati. Pertanto, tali fabbricati **non sono sanabili**. In riferimento alla superficie realizzata in più nel locale di sgombero del piano scantinato, non essendo possibile la demolizione per ragioni di stabilità del fabbricato, per rendere il vano conforme rispetto al progetto approvato è possibile realizzare una parete in tramezzature tale da rendere la parte eccedente come un vano cieco, eliminando le finestre esterne come indicato nell'allegato N°3 e la demolizione del caminetto esistente. Al riguardo, ho provveduto a stimare le opere da realizzare che verranno decurtate dal valore dell'immobile, appresso indicate.

Dalle misurazioni effettuate sul posto, sulla base della situazione attuale dell'immobile effettuavo il calcolo delle superfici commerciali dell'immobile che risultano così suddivise:

Comune di Selargius.

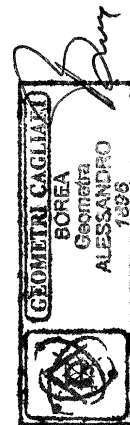
1) Piano Scantinato:

- a) Locale di sgombero: 80 mq – esclusa la superficie di 22 mq eccedente il progetto approvato;
- b) Garage: 85 mq;

2) Piano Rialzato: 145,00 mq (Sup. Coperta);
51,00 mq (Sup. Scoperta – Balconi);

3) Piano Primo: 145,00 mq (Sup. Coperta);
45,00 mq (Sup. Scoperta Balconi);

4) Piano Secondo: 84,00 (Sup. Coperta);
42,00 (Sup. Scoperta Terrazze);

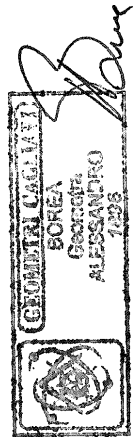


- 5) Loc. sgombero+Posti auto: 117 mq (Sup. Coperta da demolire).
- 6) **Posto auto coperto F°38 mappale 901: 34 mq (Superficie in giallo priva di titolo di provenienza – Vedere All. N°7) – Superficie eccedente il lotto oggetto di pignoramento.**
- 7) Giardino: 597 mq (Superficie netta esclusi tutti i corpi di fabbrica).

Comune di Monserrato

- 8) **Superficie azzurra eccedente il lotto oggetto di pignoramento, priva di titolo di provenienza, 40 mq – F°28 mapp. 2252 sub. 1 – Vedere All. N°7) - Superficie eccedente il lotto oggetto di pignoramento.**
- 9) **Superficie azzurra eccedente il lotto oggetto di pignoramento, priva di titolo di provenienza, 55 mq – F°28 mapp. 2252 sub. 2 – Vedere All. N°7) - Superficie eccedente il lotto oggetto di pignoramento.**

Sulla base del rilievo topografico è emerso che il lotto definito dalle recinzioni, nella realtà, ha una superficie complessiva di 988,00 mq, ma come si è accertato dalle verifiche catastali e nella ex Conservatoria dei RR.II. di Cagliari detto lotto accorpa una superficie eccedente di 129,00 mq (55 + 40 + 34) priva di titolo reso pubblico, rispetto a quanto indicato nel pignoramento immobiliare. Pertanto, il lotto oggetto di pignoramento, sul quale ricadono i fabbricati (Ved. All. N°7) è determinato dalla superficie complessiva di (mq 988 – 129 mq)= **859 mq**.



CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI.

Il criterio di stima che il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare, è quello conosciuto meglio come **“Valore Venale di Mercato”** con riferimento all’attualità, ovvero quel valore medio più probabile che l’immobile assume in libero mercato, tra domanda e offerta, che è funzione delle condizioni socio-economiche in cui si opera. Occorre pertanto, individuare e analizzare tutti quei fattori disponibili e concorrenti alla formazione del valore stesso. Più semplicemente, operando con metodo sintetico-comparativo, può adottarsi il criterio “a valore di mercato”. L’attendibilità di tale metodo è fondata sul reperimento di dati storici elementari concretizzatisi sul mercato immobiliare in epoca vicina a quella di stima. In pratica, costruita una scala di valori unitari, **referiti al parametro metro quadrato**, per immobili simili a quello da valutare, si inserisce comparativamente

l'immobile di cui si deve determinare il Valore Venale di Mercato incognito. Nel caso in esame, ci si trova a dover valutare un immobile di tipo residenziale con caratteristiche costruttive (finiture e dimensioni) al di sopra della "media" con caratteristiche di "villa", quindi di non facile commerciabilità anche in un mercato ordinario (pre crisi economica), considerato inoltre che essendo un'unica abitazione, lo stesso immobile non è facilmente divisibile per poter essere diviso in più abitazioni ed essere compravenduto in più lotti. Per far ciò, dovrebbe essere presentato un progetto edilizio di divisione presso il Comune di Selargius. Fatte le suesposte considerazioni, le indagini da me appositamente svolte sul mercato immobiliare di Selargius, centro abitato del Campidano con circa 28.500 abitanti e facente parte dell'area vasta di Cagliari, luogo ove ricade l'immobile oggetto di stima, concorrono ad accertare un certo movimento nel settore urbanistico – immobiliare. Nonostante tale situazione, si è riscontrato, anche seppur modesta, una certa richiesta per immobili ad uso residenziale anche nei piccoli centri, dove i prezzi sono più accessibili rispetto ai grossi centri abitati. Queste considerazioni, trovano ulteriore conferma nelle informazioni raccolte presso l'Agenzia Provinciale del Territorio (Catasto), il quale nel sito dedicato alle "Quotazioni Immobiliari" relative la periodo 2° Semestre 2022 espone, per tipologie classificate "Ville e Villini", dei valori a mq che oscillano da un valore minimo di Euro 1.500,00/mq ad un massimo di Euro 2.100,00/mq per uno stato conservativo "normale". Il sottoscritto, nel caso in esame, considerando le caratteristiche precedentemente espone dell'immobile, fatte le necessarie considerazioni tecnico-estimative, ha ritenuto congruo attribuire per la superficie commerciale coperta residenziale **un valore medio di Euro 1.900,00/mq**, al quale valore si sono fatte le opportune decurtazioni in base allo stato d'uso e manutenzione. Si precisa che sono state escluse dalla valutazione le superfici prive di titolo di proprietà che non fanno parte del pignoramento e precisamente:

A) PIANO SCANTINATO.

1) Locale di Sgombero:

mq 80,00 x 850,00 Euro/mq = **68.000,00 Euro**;

2) Garage:

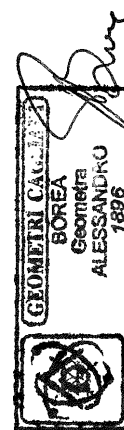
mq 85,00 x 800,00 Euro/mq = **68.000,00 Euro**.

B) PIANO RIALZATO.

3) Abitazione:

mq 145,00 x 1.900,00 Euro/mq = **275.500,00 Euro**;

4) Balconi – Terrazze.



mq 51,00 x 480,00 Euro/mq = **24.480,00 Euro.**

C) PIANO PRIMO.

5) Abitazione:

mq 145,00 x 1.900,00 Euro/mq = **275.500,00 Euro;**

6) Balconi:

mq 45,00 x 480,00 Euro/mq = **21.600,00 Euro.**

D) PIANO SECONDO.

7) Locale di Sgombero:

mq 84,00 x 570,00 Euro/mq = **47.880,00 Euro;**

8) Terrazze:

mq 42,00 x 480,00 Euro/mq = **20.160,00 Euro.**

E) Giardino:

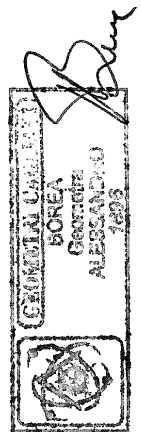
mq 597 + mq 117 (Sup. residua dalla demolizione del locale di sgombero e posti macchina coperti) = 714,00 mq x 190 Euro/mq = **135.660,00 Euro.**

Per un totale di Euro 936.780,00 Euro.

N.B. Dalla suddetta stima sono state **escluse** le superfici facenti parte del lotto nella situazione reale, ma prive di titolo di proprietà dell'esecutato e non facenti parte delle aree indicate nel pignoramento.

All'importo sopra stimato, si sono determinati sulla base di un computo metrico estimativo, i seguenti importi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile e precisamente:

- 1) Demolizione dei volumi eccedenti (Loc. di sgombero + Posti auto coperti): mc 406 x 25 Euro/mc = 10.150,00 Euro
 - 2) Presentazione richiesta "accertamento di conformità" per opere interne già eseguite nel piano seminterrato:
 - a) Spese professionista per predisposizione e presentazione pratica: 2.000,00 Euro
 - b) Sanzione amministrativa e diritti segreteria: 1.200,00 Euro
 - 3) Opere murarie per riduzione della superficie utile al piano seminterrato con la realizzazione di un vano cieco e precisamente:
 - a) Muratura in mattoni di laterizio 8x12x24: ml 8,45 x 2,60(h)= 21,97 mq x 40 Euro/mq = 878,80 Euro
 - b) Intonaco: mq 21,97 x 21,00 Euro/mq = 461,37 Euro
 - c) Tinteggiatura con pittura lavabile per interni: mq 21,97 x 10,00 Euro/mq = 219,70 Euro
 - d) Rimozione di N°3 finestre a vasistas con rifacimento della muratura e tinteggiatura. A corpo 500,00 Euro
 - e) Demolizione di caminetto con trasporto a rifiuto del materiale di risulta. A corpo 500,00 Euro
- Sommano 2.559,87 si arrotonda ad Euro 2.600,00



- 4) Realizzazione di recinzione lungo il confine catastale che delimita la superficie dell'area oggetto di pignoramento delle quali sono presenti gli atti pubblici di proprietà:
- a) Scavo in sezione obbligata eseguita con mezzo meccanico: $ml\ 48,00 \times 0,40 \times 0,40 = 7,68\ mc \times 28,00\ Euro/mc = \underline{215,04\ Euro}$
 - b) Fondazione in cls armato: $ml\ 48,00 \times 0,40 = 19,20\ mq \times 84\ Euro/mq = \underline{1.612,80\ Euro}$
 - c) Muratura di mattoni in laterizio faccia a vista in elevazione: $ml\ 48,00 \times 1,00(h) \times 92\ Euro/mq = \underline{4.416,00\ Euro}$
 - d) Intonaco per esterni: $mq\ 48,00 \times 2\ (int.\ est.) = 96\ mq \times 22\ Euro/mq = \underline{2.112,00\ Euro}$
 - e) Tinteggiatura per esterni: $96,00\ mq \times 15\ Euro/mq = \underline{1.440,00\ Euro}$
 - f) Fornitura e posa in opera di rete elettrosaldata per recinzione $h = 1,00\ m$, compreso di paletti in ferro, tiranti e minuteria varia per dare l'opera finita a regola d'arte: A corpo 1.800,00 Euro
- Sommano lavori Euro 30.205,71.

Pertanto, il valore venale di mercato, all'attualità, dell'immobile ammonta a (Euro 936.780,00 - Euro 30.205,71) = 906.574,29 Euro

CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica comprensiva di allegati.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Alessandro Borea

