

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

studio di consulenza tecnica

ST.ING.

Dott. Ing. SAMUEL SALIS

09131 C A G L I A R I- via Chiabrera, 26

tel. 070 520425 cell. 3204125047

E-mail samuel.sali@tiscali.it

Pec samuel.salis@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZ. FALLIMENTI

R.G. 144/2018

FALLIMENTO

BATTAGLIA GIOVANNA MARIA

C.F. 03292920927

VIA MENTA FIORITA, 9 - 09045 QUARTU S.ELENA

oggetto

R.T.U.

RELAZIONE

TECNICA

UFFICIO

comune

QUARTU SANT'ELENA

via Menta Fiorita, 9 - loc. Flumini

c.t.u.

Dott. Ing. SAMUEL SALIS

giudice

DOTT. BRUNO MALAGOLI

curatore fallimentare

DOTT.SSA DANILA MELONI

avv. difensore

AVV. STEFANO CAREDDA

archivio

R.G. N° 144/2018

Sommario della Consulenza Tecnica d'Ufficio

FALLIMENTO 144/2018

1. <i>PREMESSA</i>	2
2. <i>ANALISI DOCUMENTALE</i>	3
3. <i>PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE</i>	4
4. <i>SOPRALLUOGO E VERIFICA URBANISTICA</i>	7
5. <i>STIMA DELL'IMMOBILE</i>	10

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Salis Samuel**, iscritto regolarmente col num. 5697 all'albo degli ingegneri della provincia di Cagliari e iscritto regolarmente all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, in data 06 agosto 2024 (notificatomi via PEC) veniva nominato C.T.U. dall'ill.mo curatore Fallimentare Dott.ssa **Danila Meloni** alla firma del giudice dott. **Bruno Malagoli** nella procedura fallimentare RG n°144/2018.

2. ANALISI DOCUMENTALE

Lo scrivente ha verificato che:

a) la ditta titolare (**cf. Allegato n.1**) del fallimento è la persona fisica **sig.ra Battaglia**
Giovanna Maria nata a Ragusa (RG) il 08/09/1940 nonché residente nel Comune di
 Quartu Sant'Elena (CA) in **Piazza Spolito Fracassau n. 2** codice fiscale **BTT GNN 46P8**
H153D

b) Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Quartu Sant'Elena (CA), in
 località Flumini di Quartu raggiungibile dalla via Menta Fiorita nc.9, ad è attualmente
 distinto nel Catasto dei Fabbricati al Foglio **16**, Mappale **56**, categoria A/2, classe 4,
 rendita €. 360,23 con superficie catastale totale di 95 mq e relative pertinenze. Si
 anticipa che sulla base del sopralluogo eseguito il giorno 12/10/2024 (**cf. allegati n.3 e**
4) e accesso agli atti presso il Comune (**cf allegato n.2**) è necessario per l'immobile
 un aggiornamento catastale, in quanto diverge sia rispetto al progetto assentito che alla
 configurazione attuale, dall'immagine sottostante, come ampiamente documentato
 nell'all n.4, si nota come l'originaria casa agricola concessa nel 1973 è ora una villa:



3. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Al fine di verificare la continuità trascrizionale ventennale è stata acquisita tutta la documentazione necessaria per indicare la provenienza ultraventennale, nello specifico la documentazione raccolta nell'**Allegato 1** comprende:

1. Planimetrie catastali;
2. Visura catastale;
3. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni a favore o contro ipotecarie;
4. Nota ipotecarie;

Dall'analisi dei certificati acquisiti afferenti l'immobile pignorato, esteso ai vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (cfr. da pag. 8 a pag. 13 dell'Allegato n.1):

- 1) **TRASCRIZIONE** del 11/07/2006 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] **CORDA LAMBERTO** Repertorio [REDACTED] del 07/07/2006 **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**;
- 2) **ISCRIZIONE** del 11/07/2006 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] **CORDA LAMBERTO** Repertorio [REDACTED] del 07/07/2006 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**;
- 3) **ISCRIZIONE** del 30/01/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] **SARDEGNA RISCOSSIONE SPA AGENTE RISCOS - CAGLIARI** Repertorio [REDACTED] del 22/01/2007 **IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46**
- 4) **ISCRIZIONE** del 31/08/2009 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] **EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS - CAGLIARI** Repertorio [REDACTED] del 04/08/2009 **IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)**;
- 5) **TRASCRIZIONE** del 29/11/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale **UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO** Repertorio [REDACTED] del 11/09/2013 **ATTO ESECUTIVO D CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**;

- 6) TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI;
- 7) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 30/01/2015, R.G. 3286, R.P. 2874 (cfr. da pag. 12 a pag. 13 dell'Allegato n.1)
- 8) ANNOTAZIONE del 18/02/2015 - Registro Particolare 308 Registro Generale 4948 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5/2015 del 07/01/2015 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI;
- 9) ANNOTAZIONE del 18/02/2015 - Registro Particolare 309 Registro Generale 4949 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5/2015 del 07/01/2015 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI;
- 10) ANNOTAZIONE del 18/02/2015 - Registro Particolare 310 Registro Generale 4950 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5/2015 del 07/01/2015 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 564 del 2007;
- 11) ANNOTAZIONE del 18/02/2015 - Registro Particolare 311 Registro Generale 4951 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5/2015 del 07/01/2015 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI;
- 12) ANNOTAZIONE del 18/02/2015 - Registro Particolare 312 Registro Generale 4952 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5/2015 del 07/01/2015 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI;
- 13) TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] REPIS EDOARDO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE;
- 14) TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare 27692 Registro Generale 37476 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA

- L'attuale titolarità dell'immobile della sig.ra [REDACTED] è stata acquisita contro il signor [REDACTED] (figlio) a seguito di Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 5 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione [REDACTED] Reparto PI di CAGLIARI in atti del [REDACTED].

▪ Il **MURGIA Roberto** nato a CAGLIARI (CA) il 09/10/1967 aveva acquisito la titolarità dell'immobile a seguito di TRASCRIZIONE A FAVORE con Atto del 07/07/2006 Pubblico ufficiale **CORDA LAMBERTO** Sede IGLESIAS (CA) Repertorio n. 17117 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19910.1/2006 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 12/07/2006 **CONTRO** i signori **BOREA Maria Pia** nata a CAGLIARI (CA) il 15/11/1937 **GARUFI Ottavio** nato a PALERMO (PA) il 04/08/1930.

▪ Quest'ultimi hanno acquisito la proprietà mediante Atto del 29/08/1985 Pubblico ufficiale **DE RISO DOT.** Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. **11838** - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 11598 registrato in data 13/09/1985 - Voltura n. 563/1986 in atti dal 07/06/1990 contro il signor. **LAI Vincenzo** nato a CAGLIARI (CA) il 29/04/1941 il quale è divenuto Proprietario con Atto del 18/07/1984 Pubblico ufficiale **LORIGA VITTORIO** Sede MONSERRATO (CA) Repertorio n. 77303 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 12674 registrato in data 07/08/1984 - Voltura n. **118/1987** in atti dal 07/06/1990 contro il sig

Udella Franco

Dalla pagina 2 alla pagina 6 dell'Allegato n.1 sono presenti: Visure catastali e la planimetria catastale, come già anticipato le planimetria catastale non corrisponde all'esatto stato dei luoghi e pertanto è necessario un aggiornamento catastale;

4. SOPRALLUOGO E VERIFICA URBANISTICA

La notifica del sopralluogo alla parte debitrice è avvenuta per mezzo del legale difensore **avv. Caredda Stefano** con email ordinaria (**cf. da pag. 26 a pag. 30 dell'Allegato n.4**). Il sopralluogo è stato eseguito il giorno sabato 12 ottobre 2024 dalle ore 9:00 (**cf. pag. 31 dell'Allegato n.4**) in presenza del sig. **Roberto Murgia** e della moglie. Durante il sopralluogo, pertanto è stata accertata la consistenza plano-altimetrica del complesso residenziale unifamiliare, fra queste l'ampliamento del piano terra, del piano primo, dei corpi a servizio della residenza e del lotto. Il rilievo è stato digitalizzato il rilievo ed inoltre è stata prodotta documentazione fotografica (**vedi Allegati n.3 e 4**). Da tale indagine eseguita in loco, dalle indagini tecniche espletate a seguito della verifica dei documenti acquisiti presso il Comune di Quartu Sant'Elena (**cf. allegato n. 2 – richiesta effettuata il giorno 11/09/2024 e i documenti sono stati acquisiti dopo diversi solleciti il giorno 21/11/2024**) e dall'esame dei documenti in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

Ubicazione e dati catastali

Il Fabbricato residenziale unifamiliare pignorato è intestato alla sig.ra **Baraglia Giovanna Maria** è ubicato nel Comune di Quartu Sant'Elena in via Menta Fiorita, 9, località Flumini di Quartu ed è attualmente dimora del sig. Murgia Roberto, della moglie e del figlio.

Fabbricato residenziale unifamiliare è articolato su du livelli (piano terra e piano primo) e da relative pertinenze a servizio della villa. Come già ampiamente rammentato è necessario un aggiornamento catastale perché la planimetria presente non è coerente con lo stato assentito;

Data di costruzione dell'edificio e caratteristiche costruttive

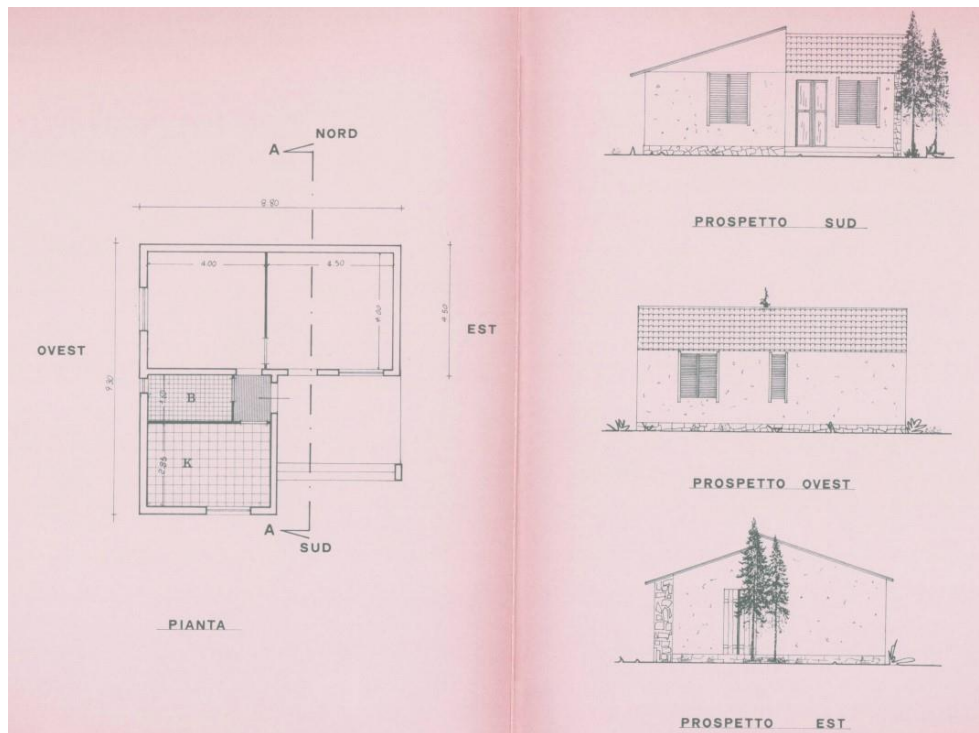
La villa è stata ampliata rispetto al nucleo originario del 1973 (**cf. Allegato n.5 e n.3**) con lavori documentati dal nucleo di vigilanza edilizia (**cf. da pg. 33 a pag. 41 dell'Allegato n. 2**) senza alcun titolo abilitativo. Nel 1978 a firma del geom. Alfredo Dessi è presente l'unica planimetria catastale ove emerge un ampliamento rispetto alla C.E. n.9914 del 27/03/1973

(cfr. allegato n.5 e da pag. 27 a pag. 32 dell'Allegato n.2), si precisa che non è stato richiesto il certificato di agibilità e di conseguenza non è presente.

Il fabbricato ricade all'interno della zona urbanistica CE "Sobborghi- Giardino" ove non esiste un Piano Attuativo Comunale che possa autorizzare e/o concedere nuove opere., infatti il PUC è ancora in adozione perché non adeguato alla disciplina del PPR e pertanto sia attuano le misure di salvaguardia. Altro elemento urbanistico degno di nota è la non applicazione del comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85, infatti affinché si possa applicare l'art. 6 e quindi proporre una istanza di Condonò occorre che la le ragioni di credito sia anteriori all'entrata in vigore della presente legge (2004), infatti si legge *."Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*. A seguito del rilievo eseguito e delle risultanze si attesta che il volume urbanistico non è conforme agli elaborati di progetto a corredo dell'istanza di concessione n.9914 del 27/03/1973. Si segnalano (cfr. Allegati n.2,3,4,5):

- 1) Ampliamento del piano terra (con infissi in alluminio e buone finiture) che passa dai 159 mc concessi ai 616,38 mc attuali e dai 60,50 mq concessi ai 228,29 mq attuali;
- 2) Presenza di corpi edilizi (lavanderia, impianti, magazzino, tettoia parcheggio) a servizio della residenza per un volume complessivo pari a 259,65 e area di 105,90 mq ;
- 3) Ampliamento del piano primo, attualmente in rustico, con una superficie di 100,96 mq e un volume di 302,88 mc;

Si conferma che per le ragioni sopra esposte non è possibile presentare alcuna pratica edilizia per condonare lo stato attuale. L'unica azione perseguibile è la demolizione e ripristino della configurazione concessa il 27/03/1973:



I costi necessari per ripristinare la configurazione originaria sono stati calcolati nell'allegato n.5 e ammontano a € 140.371,59 comprensive anche di spese tecniche ed esclusi gli oneri accessori di legge.

L'immobile con destinazione civile-residenziale, come già accennato non risulta libero e dovrà essere rilasciato nella disponibilità del custode, libero da persone e cose;

Nel bene immobiliare non esistono vincoli di interesse artistico o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi:

- 1) D.lgs. 22/01/2004 n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137);
- 2) 20 giugno 1909 n. 360 (Sull'inalienabilità delle antichità e delle belle arti);
- 3) 1° giugno 1939 n. 1089 (Norme generali sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico);
- 4) legge 29 giugno 1939, n. 1497;

Tuttavia dall'analisi della normativa urbanistica sono in vigore le norme di salvaguardia del PPR, essendo il PUC non adeguato a quest'ultimo.

5. STIMA DELL'IMMOBILE

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in esame oggetto di pignoramento al fine di risalire alla definizione del prezzo base d'asta, si sceglie di assegnare i valori agli alloggi con l'applicazione della metodologia del "Criterio Sintetico Comparativo".

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico-economici ai fini della valutazione delle unità immobiliare di previsto completamento si è fatto riferimento agli elementi contenuti nella banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e dei riferimenti presenti su alcuni annunci immobiliari, aggiornato semestralmente da questa Agenzia.

In sintesi tale metodo si basa su un criterio di stima comparativo nel quale, una volta esaminato il bene da stimare lo si confronta con altri beni simili, della stessa zona e con quelle operazioni di compravendita già effettuate (dati storici). Una volta noto il valore di mercato a mq lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile in questione ottenendo in questo modo il più probabile valore attuale di mercato del bene stesso.

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente pertanto, dopo aver visionato siti di annunci commerciali e confrontatosi con le agenzie immobiliari locali ha riscontrato la coerenza con le trattative effettivamente avvenute per le unità immobiliari oggetto di pignoramento "allo stato nuovo", considerato che i valori unitari degli annunci immobiliari sono sensibilmente superiori rispetto ai valori massimi pubblicati nell'osservatorio del mercato immobiliare, si sceglie il valore massimo dell'OMI.

Come già anticipato, da indagini eseguite presso alcune agenzie immobiliari è stato possibile accertare che i prezzi pagati ultimamente per la compravendita di abitazioni entro il Comune Quartu Sant'Elena, zona E8 (cfr. pag. 10 dell'Allegato n.5) sono congruenti rispetto alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio.

1. I prezzi sono riferiti alle operazioni effettivamente concluse, di immobili aventi caratteristiche simile all'immobile oggetto della presente perizia, in discrete condizioni generali di manutenzione e conservazione.

2. I valori su indicati oscillano da un minimo a un massimo in funzione di alcune variabili oggettive dell'immobile, quali la posizione del fabbricato, il tipo di finitura e lo stato di conservazione.

Nel nostro caso, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare all'immobile un valore unitario di mercato ordinario con stato conservativo ordinario:

1.100,00 €/mq. VALORE MERCATO ATTUALE

Si approssima a 1.100 €/mq

- DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

In linee generali, la superficie commerciale di un immobile è determinata da:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici con tramezzi interni e tamponature perimetrali, a questi vanno aggiunte le superfici delle terrazze, cantine, etc.

CRITERI

Superfici coperte:

1. 100% delle superfici calpestabili.
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne.
3. 50% delle superfici pareti perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale è del 100%; il computo delle superfici di cui al punto 3 non potrà, comunque eccedere il 10% della somma dei punti 1 e 2.

Per l'immobile in esame, il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo i seguenti criteri:

- A) 100% superficie calpestabile;
- B) 100% superficie di pareti portanti interne e perimetrali;
- C) 25 % terrazza;
- D) 10% cortile e parcheggi scoperti;

In seguito si procederà al calcolo del valore dell'unità abitativa utilizzando il valore unitario precedentemente calcolato a cui verranno detratto l'importo economico dei lavori necessari, si fa presente che il piano primo con la relativa terrazza e i corpi aggiunti del piano terra non essendo assentiti verranno considerati al 10% .

AMBIENTE	S.L.	%	MQ COMMERCIALI
P.T.	228,29	100	228,29
P.P.	100,96	10	10,09
TERRAZZO A LIVELLO P.P.	49,33	10	4,93
CORTE	1.695-228,29	10	14,66
SOMMANO MQ			257,97

Si è così ottenuta una superficie commerciale di circa 257,97 mq.

Si approssima a 258,00 mq

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

Il valore economico del fabbricato è dato da:

$$V = mq \ 258,00 \times \text{€/mq} \ 1.100,00 = \text{€} \ 283.800,00$$

A questo importo vanno detratti i lavori necessari per rendere l'immobile agibile €

140.371,59 (cfr. da pag. 5 a pag. 7 dell'Allegato n.5):

$$V = \text{€} \ 283.800,00 - \text{€} \ 140.371,59 = \text{€} \ 143.428,41$$

Si approssima a € 143.000,00

(diconsi Euro Centoquarantatremila/00)

La Consulenza Tecnica d'Ufficio si compone della presente Relazione Tecnica d'Ufficio costituita da n.13 pagine e di n.6 Allegati di supporto.

Elenco allegati:

- **Distinta delle competenze e Spese Sostenute;**
- **Allegato 1: Accesso agli Atti in Catasto e Conservatoria;**
- **Allegato 2: Accesso agli atti in Comune;**
- **Allegato 3: Rilievo Planoaltimetrico;**
- **Allegato 4: Documentazione Fotografica;**
- **Allegato 5: Analisi Urbanistica, dati O.M.I., Computo M. Estimativo;**
- Avendo espletato il mandato conferitomi, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cagliari, 23 novembre 2024

Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Ing. Salis Samuel



Samuel Salis