

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 199/2009 R.G. E.

ASTE GIUDIZIARIE® *Giudice della Esecuzione Dott.ssa Ielo Flaminia*

creditori pignoranti

contro
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
debitore pignorato

INTEGRAZIONE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa	2
Accertamenti peritali	2
Variazioni catastali rilevate	3
Risposta al quesito n 1	3
Risposta al quesito n 2	4
Conclusioni	7

ASTE
GIUDIZIARIE®
Premessa

Il sottoscritto Ing. Simone Deidda, nato a Cagliari il 27/05/1974, con studio professionale in Monserrato Via Carbonara 27, iscritto all'ordine degli ingegneri di Cagliari al n 5315, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Cagliari, venne nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento n 199/09 in data 15/01/2010 dal signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Greco. Nell'udienza del **10/10/2019** il Giudice Dott.ssa Ielo Flaminia invita il CTU ad integrare la perizia indicando :

- quesito 1 - se l'immobile (bene 1) è divisibile in natura;
- quesito 2 - aggiornare la stima del bene 1, indicando anche il valore della quota di

$\frac{1}{2}$;

ASTE
GIUDIZIARIE®
Accertamenti peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nel mese di ottobre 2019 e sono proseguite secondo le seguenti date:

- 29/10/2019 giuramento CTU per incarico integrazione perizia;
- 20/11/2019 verifica presso agenzia territorio della visura e planimetria catastale aggiornata del bene in oggetto;
- 29/11/2019 verifica presso il comune di Quartu SE dello stato della pratica di condono in corso (n50949 del 09/12/2004);

Variazioni catastali rilevate

- Al catasto terreni l'immobile indicato foglio 58, mapp 2895 (ente urbano) è stato soppresso e divenuto **mapp 3132** (ente urbano) per variazione del 26/02/2014 protocollo n. ca0039342 in atti dal 26/02/2014 per bonifica identificativo catastale (n. 1303.1/201). Tale particella al catasto terreni comprende, come indicato nella perizia del 2010 al punto 7, il bene 1 (immobile) e il bene 2 (un terreno). Per cui necessita di un frazionamento catastale al fine di suddividere la particella in due distinte. Inoltre nella planimetria catasto terreni è necessario inserire alcune sagome dei fabbricati esterni (i quali sono ancora in fase di condono) che attualmente non sono più indicate. Si necessita quindi di un tipo mappale per l'inserimento di tali sagome. E' possibile eseguire l'aggiornamento in un'unica soluzione presentando una pratica di tipo mappale più frazionamento (pregeo).
- Al catasto fabbricati l'immobile indicato al Foglio 58 mapp 94, di 16 vani, è stato soppresso ed è divenuto **mapp 3132**; è stata inserita in visura l'indicazione della superficie catastale di 356 mq con "variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie". Al piano terra non è verificata la conformità tra stato di fatto e planimetria catastale come indicato nella perizia del 2010 al punto 1) per cui si necessita di un aggiornamento della proprietà immobiliare urbana al catasto fabbricati (pratica Docfa);

Risposta al quesito n 1

L'immobile si trova ubicato nel comune di Quartu S.Elena, in Loc. Sa Tiacca, via Nurra n 110, distinto al NCEU al Foglio 58 mapp ex 94 attualmente mapp 3132. Come indicato nella perizia del 2010 per l'immobile in oggetto (bene1) il percorso autorizzativo è:

- concessione edilizia del 27/06/1978 n 142 rilasciata a _____ e Volturata in data 08/06/1979 a _____
- variante del 04/06/1980 n 1402 con concessione del 26/04/1982 n 93 prot 9669;
- concessione /autorizzazione di condono edilizio ai sensi della legge 724/94 richiesta il 28/02/1995 prot 6767, parere favorevole ufficio 16/02/2001, rilasciata dal comune di Quartu S.E il 29/08/2005;
- richiesta di condono edilizio del 09/12/2004 n 50949 (non ancora istruita dai tecnici dell'ufficio condono);

- non è presente la certificato di agibilità;

Sono quindi stati presentati due condoni edilizi, il primo con domanda del 28/02/1995 e parere favorevole del 16/02/2001 (concessione del condono il 29/08/2005) nel quale si richiedeva un cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da locale di sgombero a residenziale per civile abitazione. Tale locale presenta un'altezza utile di **2,60 m**. Successivamente è stata presentata un'ulteriore richiesta di condono edilizio (in data 09/12/2004 prot 50949) della quale, come confermato dal tecnico dell'ufficio condono, non è stata ancora istruita la pratica per cui il condono edilizio risulta ancora in corso e necessita pagamento degli oneri previsti.

L'immobile non appare divisibile in natura; un'ipotesi progettuale di frazionamento dell'unità immobiliare, potrebbe applicarsi solo alla parte legittima dell'immobile, per cui riferendosi alla concessione originaria. In tal modo la destinazione d'uso residenziale del seminterrato, ottenuta con il primo condono, verrebbe riportata a destinazione di "locale di sgombero", in quanto attualmente avente altezza 2,60 m e non di 2,70 metri necessaria sia per i requisiti igienico sanitari dei locali adibiti ad abitazione (ex DM 5/07/1975) che per la successiva richiesta di agibilità. In tale configurazione non appare la possibilità di un frazionamento in due unità immobiliari indipendenti. Inoltre alcuni ambienti del piano terra (attuale sala da pranzo, ingresso e studio) e alcuni del piano primo (bagno e camera) sono oggetto del secondo condono ancora in corso e per un ipotetico frazionamento ad oggi devono essere considerati con la loro destinazione originaria di "verande", non permettendo la determinazione di due unità indipendenti e funzionali. Per tali motivi e considerati i diversi ingressi dell'immobile, la posizione centrale del vano scala che impedisce una efficiente distribuzione degli ambienti e per le considerazioni sopra esposte si ritiene che l'immobile non sia divisibile in natura.

Risposta al quesito n 2

Si procede quindi all'aggiornamento della stima utilizzando il **criterio del valore di mercato** assumendo come parametro di misura il metro quadrato di superficie coperta, e procedendo quindi con una comparazione diretta rispetto al mercato degli immobili di prezzo noto e similari a quello in esame. La stima si svolge attraverso le seguenti fasi:

- identificazione del segmento di mercato di riferimento;
- rilevazione di valori di compravendita;

- aggiustamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima;
- calcolo del valore del fabbricato;

Il valore dell'immobile viene quindi determinato calcolando la superficie commerciale dell'immobile data dalla somma della superficie utile residenziale, della superficie non residenziale più la superficie delle murature interne e di confine (debitamente moltiplicate per dei coefficienti di ragguaglio). Per stimare il valore di mercato degli immobili è stata effettuata una nuova ricerca di mercato relativa alle caratteristiche generali del mercato immobiliare del corrente anno 2019, individuando quali fossero i prezzi applicati al metro quadro commerciale dalle diverse agenzie immobiliari più accreditate della città di di Quartu S.Elena. Si è poi ristretta la ricerca al mercato immobiliare circostante le zone interessate ponendo l'attenzione sulle compravendite di immobili con le stesse caratteristiche di finitura, prospicienza, superficie ecc. Si sono inoltre individuati i valori di mercato per mq di superficie commerciale proposti dalla Camera di Commercio di Cagliari per il primo trimestre del 2013. Infine si sono verificati i prezzi al metro quadrato proposti dall'agenzia delle entrate aggiornati al 2019.

Osservatorio dei prezzi camera di commercio di Cagliari 3° trimestre 2013

tipologia	nuovo		recente/buono		da ristrutturare	
	min	max	min	max	min	max
Ville margine rosso/sant'Anastasia	1740	1914	1392	1653	1131	1305

Tali prezzi risultano inferiori del 15% rispetto a quelli del 2009

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate (anno 2019)

tipologia	Valore di mercato	
	min	max
Ville e villini	1600	2200

Tali prezzi risultano inferiori del 15% rispetto a quelli del 2009

Da indagini di mercato effettuate per immobili con le stesse caratteristiche di quello oggetto del pignoramento, ricadenti nel comune di Quartu S.E tra la zona del margine rosso e la fascia costiera, si è valutato un prezzo medio al metro quadro che varia dai 1800 sino ai 2300 €/mq (anch'essi ridotti rispetto ai valori rilevati nel 2010).

In considerazione dello stato dell'immobile si ritiene che il più probabile valore di mercato allo stato attuale sia pari a **2100 €/mq**. Dai dati precedentemente calcolati si ricavano le superfici e si determina il valore dell'immobile:

Riepilogo superfici commerciali

piano seminterrato	105,23 mq
piano terra	140,87 mq
primo piano	92,8 mq
superfici esterne (< 30% di 1+2+3)	90,23 mq
totale superficie commerciale	429,13 mq
valore € a mq	2.100€/mq
valore unità immobiliare	€ 901.173,00

Al valore complessivo vanno detratti i costi relativi alla sanatoria (in quanto la richiesta ed il progetto sono stati già depositati presso l'ufficio condono dal proprietario).

Totali pagamenti effettuati	
obblazioni 1 rata pagata	€ 2.597,88
da pagare	€ 6.061,72
oneri 1 rata pagata	€ 1.227,17
da pagare	€ 2.863,40
totale da pagare	€ 8.925,12

Riepilogando

valore dell'immobile	€ 901.173,00
spese da sostenere	€ 8.925,12
Totale valore unità immobiliare	€ 892.274,88
Valore della quota di 1/2	€ 446.123,94

Conclusioni

Riassumendo le risposte ai quesiti posti:

1. il bene 1 non è divisibile in natura
2. il valore totale del bene 1 aggiornato a oggi è pari a € 892.274,88 mentre il valore corrispondente per la quota di ½ è pari a € 446.123,94

Si conferma che per condono n 50949 del 09/12/2004 ad oggi non è stata ancora rilasciata concessione in sanatoria poiché, come verificato, la pratica non è mai stata istruita dai tecnici del comune; inoltre risulta necessaria una regolarizzazione catastale mediante tipo mappale e frazionamento e un aggiornamento della proprietà immobiliare urbana (docfa). Non è presente attestato di prestazione energetica.

Il sottoscritto ing. Simone Deidda ritiene di aver risposto ai quesiti proposti e si rende disponibile per ogni eventuale chiarimento in merito alla presente relazione. La presente relazione viene inviata alla parti e depositata presso la cancelleria.

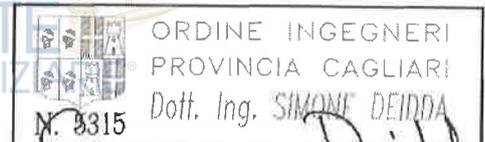
Cagliari 07/01/2020

Il CTU

Ing. Simone Deidda

Si allegano i seguenti documenti aggiornati a dicembre 2019:

- visura catasto terreni;
- visura catasto fabbricati;
- planimetria catasto terreni;
- planimetria catasto fabbricati;



Simone Deidda

Firmato Da: DEIDDA SIMONE Emesso Ca: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serialita: 55c94cfb991f9b922bccdc2e6a3fb7f

