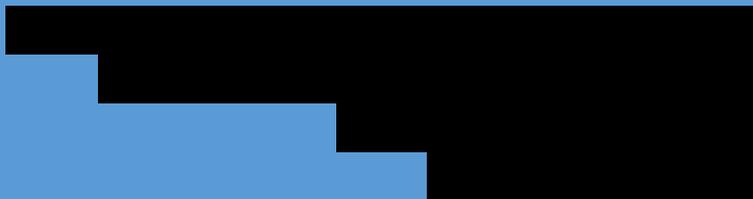


TRIBUNALE DI ORISTANO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Procedimento R. Es. 50/2022
Promosso da



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU Ing. Francesco FAIS
G.E. Dott.ssa Paola Bussu



1) INCARICO

Con decreto del 29.11.2022 del G.E. Dott.ssa Paola Bussu, il sottoscritto ing. Francesco Fais nato ad Oristano il 24 ottobre 1973, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al n. 460, con studio professionale a Bonarcado in Piazza Eleonora n. 22, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 50/2022 R. Es.

Il suddetto incarico è stato formalizzato in data 07.12.2022 con giuramento telematico ai sensi dell'art. 193 c.p.c. [art.366 IIC. Cod.pen. – 19 ss.att.; 373 ss.c.p.].

2) ATTO DI PIGNORAMENTO

Il processo di pignoramento è stato promosso da:

[REDACTED]

Il pignorante ha sottoposto ad esecuzione forzata, con atto di pignoramento del 17.09.2022 – rep. 657/2022, trascritto in data 03.10.2022 al numero 5752 di registro generale ed al numero 4659 di registro particolare i seguenti immobili:

COMUNE DI PAULILATINO (OR)								
	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catstale	Rendita
N.C.E.U.	53	559	1	A2	2	7 vani	Totale: 163 m ² Totale escluse aree scoperte**: 146 m ²	€ 263,91
N.C.E.U.	53	559	2	F3				

3) ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha proceduto a compiere tutte le operazioni preliminari utili per dare risposta ai quesiti elencati nel verbale di conferimento di incarico.

Si riporta l'iter delle operazioni peritali:



1. A mezzo raccomandata A/R si comunicava agli esecutati l'avvio delle operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile in data 28.12.2022 (**ALLEGATO "A"**);
2. Viene acquisita tutta la documentazione catastale costituita dalle visure storiche, dall'estratto di mappa e dalla planimetria dell'immobile; si procede quindi con l'effettuazione di un'ispezione ipotecaria presso l'agenzia delle entrate (**ALLEGATO "B"**);
3. Ufficio anagrafe Comune di Paulilatino – Richiesta a mezzo pec del 15.12.2022 dei certificati contestuali di residenza, di stato di famiglia e di stato libero. Il Comune di Paulilatino, in data 20.12.2022, ha rilasciato i certificati richiesti (**ALLEGATO "C"**);
4. Ufficio Tecnico Comune di Paulilatino (OR) – Richiesta a mezzo pec del 15.12.2022 - protocollo n. 8582 del 16-12-2022 - della copia di TUTTE LE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI PIGNORATI – Copia delle stesse è riportata in allegato alla presente (**ALLEGATO "D"**);
5. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE (**ALLEGATO "E"**).

4) RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

- a) *Provveda preliminarmente ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio;*
- b) *verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, C.P.C. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- c) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- d) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione 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;*
- e) *acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultanti dalla documentazione in atti);*
- f) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; 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.

RISPOSTA DEL C.T.U

Lettera a)

Contestualmente alla comunicazione di avvio delle operazioni peritali veniva inviata agli esecutati la lettera informativa per il debitore secondo lo schema già predisposto dalla Cancelleria del Tribunale di Oristano.

Lettera b)

Agli atti risulta depositata ai sensi dell'art. 567, comma 2, del C.P.C., la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale relativa all'immobile pignorato.

Il sottoscritto ha comunque provveduto a richiedere i certificati catastali aggiornati (**ALLEGATO "B"**).

Lettera c)

Dalla documentazione in atti è stato possibile predisporre il seguente elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli relative all'immobile pignorato:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 06.09.2011 rep. 8103/4732
Trascritta ad Oristano il 07.09.2011 al n° 739 di Registro Particolare e n° 5210 di Registro Generale
Pubblico ufficiale NOTAIO ALESSANDRA ALTIERI
Capitale: € 140.000,00

Immobili (per la quota pari ad 1/1):

COMUNE DI PAULILATINO (OR)								
	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catstale	Rendita
N.C.E.U.	53	559	1	A2	2	7 vani	Totale: 163 m ² Totale escluse aree scoperte**: 146 m ²	€ 263,91
N.C.E.U.	53	559	2	F3				

SOGGETTI A FAVORE:

Creditore ipotecario: [REDACTED]



SOGGETTI CONTRO:

Debitori ipotecari:

[REDACTED]

2) TRASCRIZIONE CONTRO - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17.09.2022 - Repertorio 657/2022 - Registro Particolare 4659 - Registro Generale 5752 - presentazione n. 2 del 03.10.2022

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ORISTANO

Immobili (per la quota pari ad 1/1):

COMUNE DI PAULILATINO (OR)								
	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catstale	Rendita
N.C.E.U.	53	559	1	A2	2	7 vani	Totale: 163 m ² Totale escluse aree scoperte**: 146 m ²	€ 263,91
N.C.E.U.	53	559	2	F3				

SOGGETTI A FAVORE:

[REDACTED]

SOGGETTI CONTRO:

Debitori ipotecari:

[REDACTED]

Lettera d)

Sono state acquisiti i seguenti documenti catastali:

- Visura storica per immobile n° T964805 in data 15.12.2022;
- Visura storica per immobile n° T965605 in data 15.12.2022;
- Planimetria catastale prot. n° T975700 in data 15.12.2022;
- Estratto di mappa catastale prot. n° T377359 del 20.01.2023.



Tutta la documentazione viene riportata nell'ALLEGATO "B" alla presente relazione.

Lettera e)

Si allega copia dell'atto di acquisto dell'immobile (ALLEGATO "E") dal quale si evince che i sig.ri

[REDACTED]

con atto di compravendita a rogito del notaio Alessandra Altieri, rep. N. 601 del 14.05.2001, trascritto ad Oristano il 23.05.2021 al numero 3825 di Registro Generale ed al numero 3140 di Registro Particolare – acquistava la piena proprietà dell'immobile censito nel NCEU al foglio 53 mappale 559.

Lettera f)

L'esecutore non ha depositato il certificato di stato civile.

Per questo motivo con pec del 15.12.2022 sono stati richiesti i certificati contestuali di residenza, di stato di famiglia e di stato libero. Il Comune di Paulilatino, in data 20.12.2022, ha rilasciato i certificati richiesti (ALLEGATO "C");

QUESITO N° 2

descrive, 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.)

RISPOSTA DEL C.T.U.

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERO FABBRICATO

I due immobili pignorati costituiscono le due porzioni di un unico fabbricato sito a Paulilatino in Via Giotto n° 11.





Immagine 1 - Localizzazione

Risulta collocato in una zona semi periferica a sud-ovest del centro abitato.

La Via Giotto è una perpendicolare alla Via Nazionale (la ex Carlo Felice) che attraversa l'intero abitato di Paulilatino per poi reimmettersi sulla SS 131 in prossimità della zona industriale.

Nella zona sono presenti edifici di recente costruzione tutti realizzati all'interno di lotti di superficie pari a circa 300 metri quadri.

Il fabbricato potrà essere facilmente raggiunto percorrendo la Strada Statale 131 in direzione Sassari ed entrando a Paulilatino dal bivio Santulussurgiu - Bonarcado; percorrendo quindi la SP 11 (già Via della Libertà) nel tratto interno all'abitato si raggiungerà l'incrocio semaforico con la Via Nazionale; svoltando a destra e percorrendo quest'ultima per un tratto di lunghezza pari a circa 800 metri si svolterà a sinistra sulla Via Giotto; il fabbricato in oggetto si trova sul lato sinistro di quest'ultima dopo circa 70 metri.





Immagine 2 - Vista aerea

Il fabbricato insiste su un lotto di superficie catastale pari a 300 mq con accessi pedonale e carroia entrambi sulla Via Giotto.

Il lotto ha forma irregolare con direttrice principale nord/est.

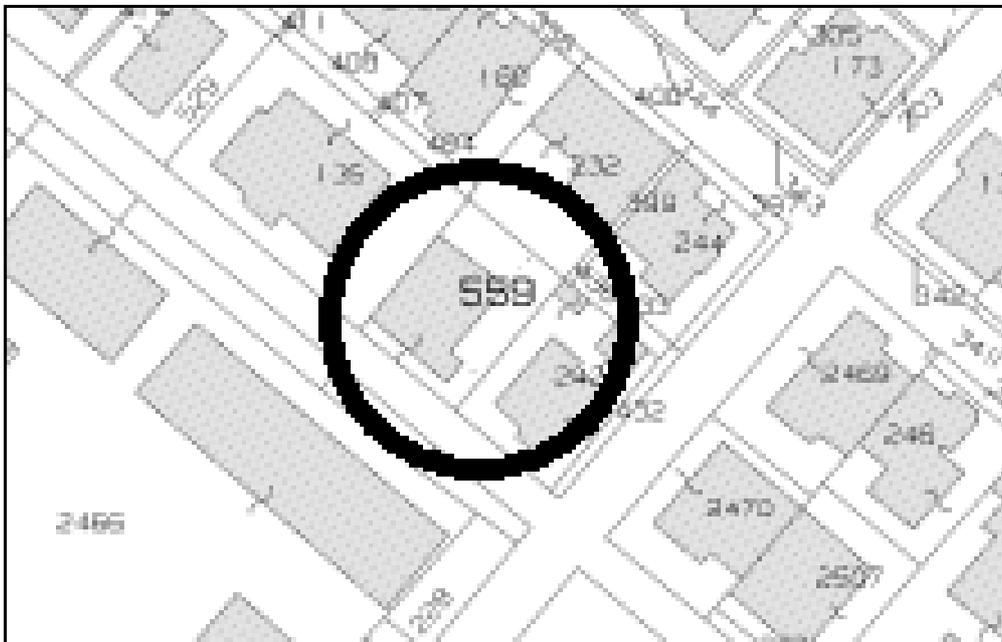


Immagine 3 - Stralcio estratto di mappa catastale





Foto 1 - Prospetto principale Via Giotto



Foto 2 - Prospetto principale Via Giotto

Il lotto risulta delimitato per tre lati da una muratura in blocchi di calcestruzzo che lo separa dalle altre proprietà private e dalla strada pubblica; un lato del fabbricato è realizzato in aderenza al confine con altra proprietà.

L'intero fabbricato è formato dalle due unità immobiliari oggetto di pignoramento e precisamente:

Unità immobiliare 1: Foglio 53 – Mappale 559 – Subalterno 1 (U.I.1);

Unità immobiliare 2 Foglio 53 – Mappale 559 – Subalterno 2 (U.I.2).



2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE 1 (PIANO TERRA E PIANO INTERRATO)

L'U.I.1. è la porzione destinata a residenza e servizi strettamente connessi. Occupa il piano terra ed il piano interrato del fabbricato; della stessa fa parte anche l'intera area cortilizia esterna.

Accedendo da un cancello pedonale sulla Via Giotto ed attraversando una porzione dell'area cortilizia si raggiunge un portico dove risulta collocato l'accesso all'immobile (Foto 1 – 2).

Dal portico si accede direttamente ad un ampio soggiorno (Foto 3) ed alla sala da pranzo (Foto 4) dove risalta un termocamino a legna incassato nel vecchio caminetto.



Foto 3 - Soggiorno



Foto 4 - Sala da pranzo

Dalla sala da pranzo, tramite un disimpegno (Foto 5), si può accedere alla cucina (Foto 6), ad un ripostiglio (Foto 7) ed alla zona notte dove sono presenti il bagno (Foto 8), una camera da letto matrimoniale (Foto 9) ed una camera da letto singola (Foto 10).



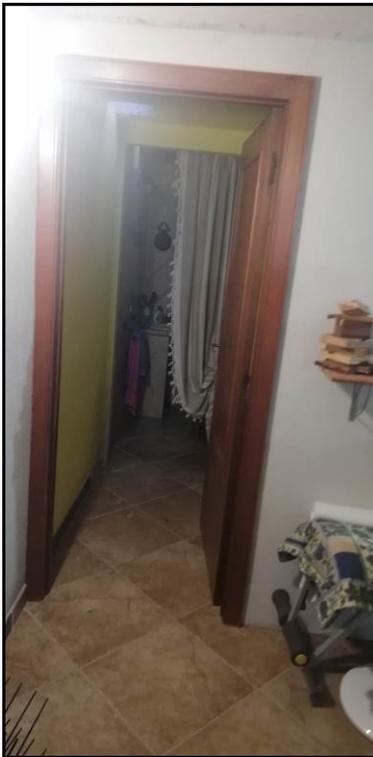


Foto 5 - Disimpegno



Foto 6 - Cucina



Foto 7 - Ripostiglio



Foto 8 - Bagno





Foto 9 - Camera da letto matrimoniale



Foto 10 - Camera da letto singola

Il bagno è provvisto di wc, vasca, lavabo e bidet; in tutti gli ambienti sono presenti i radiatori in alluminio dell'impianto di riscaldamento attualmente però inutilizzati.

Allo stesso immobile appartiene l'intero cortile al piano terra accessibile anche da un ingresso carraio posto sempre sulla Via Giotto.

Tutti gli ambienti della residenza sono pavimentati; tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pareti del bagno sono rivestite in parte con piastrelle in gress.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo; le porte interne sono in legno.

Non è presente un impianto di climatizzazione; l'impianto di riscaldamento, formato da una serie di radiatori in alluminio alimentati dal termo camino a legna, è attualmente in disuso.

Esternamente tutte le pareti sono intonacate al civile e non tinteggiate.

L'impianto elettrico è di tipo civile con caratteristiche risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile; l'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldacqua istantaneo a gas.



L'area esterna è completamente pavimentata con un massetto in calcestruzzo e viene utilizzata anche come parcheggio interno. Una porzione del cortile è stata recentemente coperta con una tettoia in legno lamellare che funge da copertura dell'area parcheggio (Foto 11).



Foto 11 - Cortile - Zona parcheggio con tettoia in legno lamellare

Sulla porzione posteriore del cortile sono stati realizzati dei piccoli manufatti amovibili utilizzati come cuccia per il cane e protezione dell'impianto autoclave (Foto 12).



Foto 12 - Cortile - Porzione posteriore all'abitazione

Tramite una rampa di scale realizzata in corrispondenza del portico di accesso all'abitazione (Foto 13) si raggiunge il piano interrato dove sono presenti un ampio locale destinato a deposito attrezzi ma attualmente adibito taverna, caratterizzato dalla presenza di un camino e di un forno a legna (Foto 14); è presente anche un ampio piano di lavoro interamente rivestito con piastrelle e parte superiore in marmo.



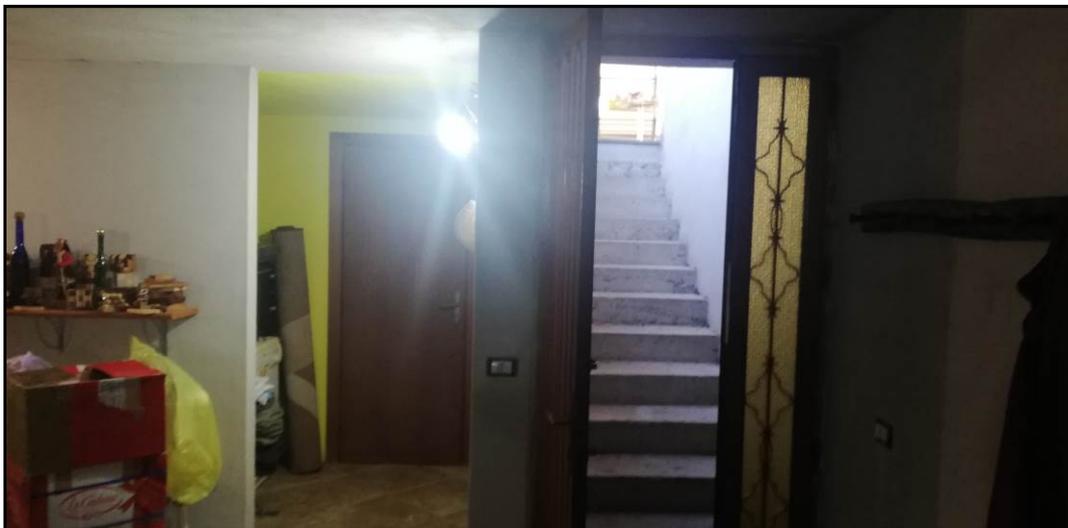


Foto 13 - Scale accesso piano interrato - disimpegno e locale di sgombero



Foto 14 - Taverna piano interrato

Da questo ambiente è possibile accedere ad una cantina (Foto 15), ad un bagno (Foto 16) e, attraverso un piccolo disimpegno, ad un altro piccolo locale deposito (Foto 13).



Foto 15 - Cantina piano interrato



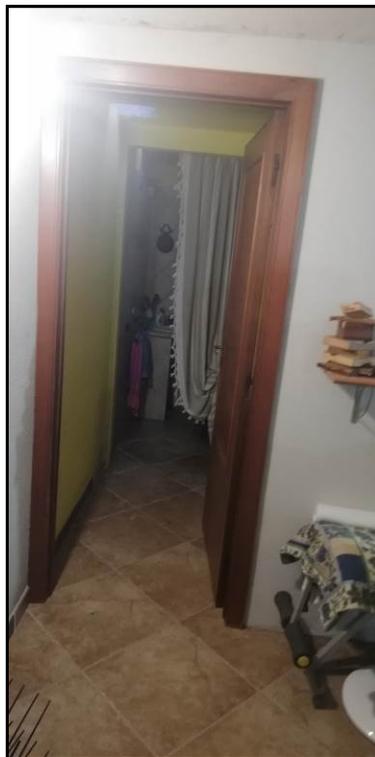


Foto 16 - Bagno piano interrato

I locali al piano seminterrato sono tutti pavimentati con piastrelle in gress ad eccezione del locale cantina dove è presente il solo massetto in calcestruzzo; tutte le pareti interne sono intonacate e, ad eccezione della cantina, sono anche tutte tinteggiate.

Gli infissi esterni sono anche questi in alluminio con vetro singolo; le porte interne sono in legno.



3. PLANIMETRIE RILIEVO STATO DI FATTO (U.I.1)

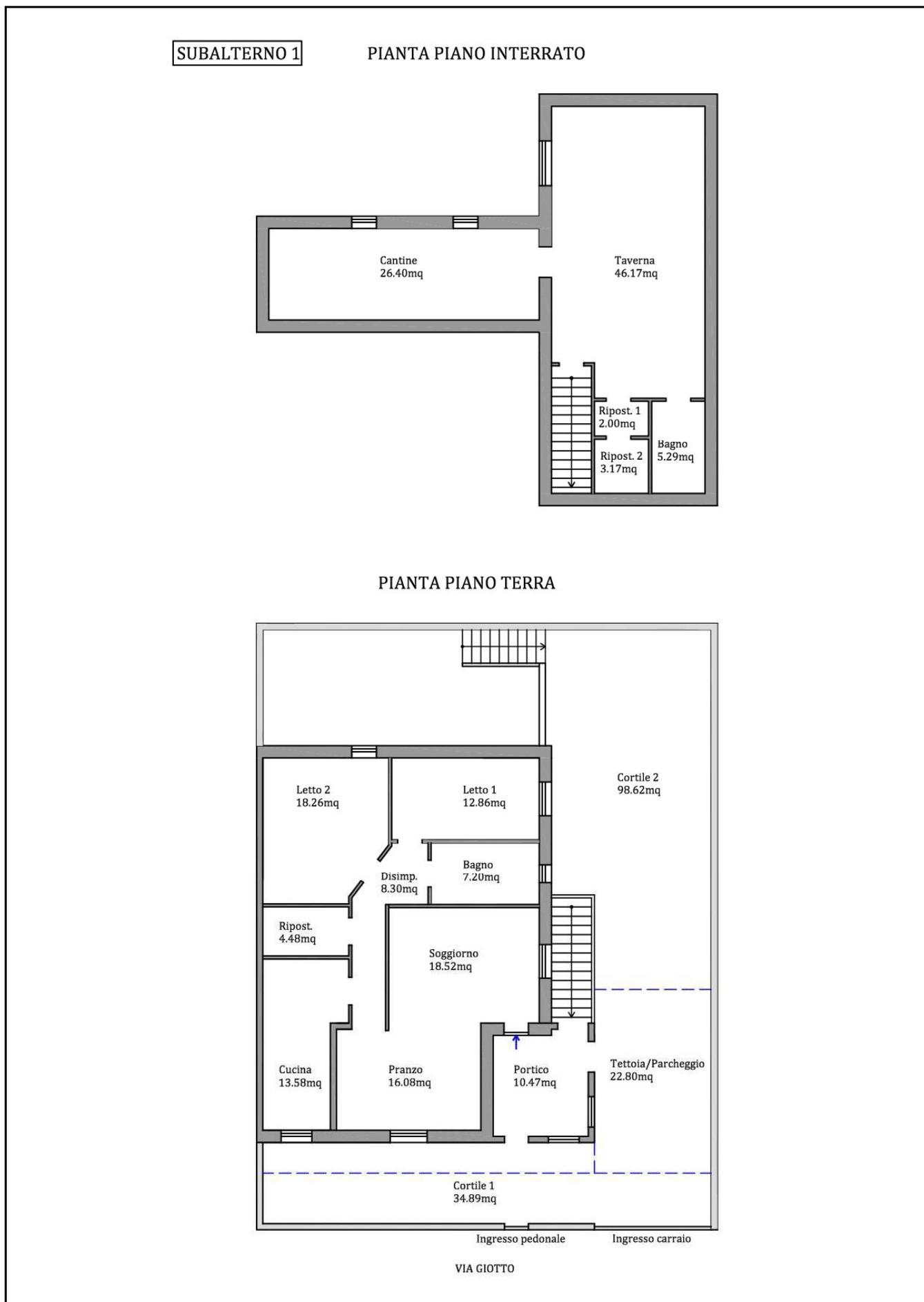


Immagine 4 - Rilievo stato di fatto subalterno 1



4. CALCOLO SUPERFICIE CALPESTABILE ATTUALE (U.I.1)

Destinazione d'uso vano	Superficie misurata (mq)
Piano Terra	
Vani principali ed accessori diretti	
Letto 1	12.86
Letto 2	18.26
Ripostiglio	4.48
Disimpegno	8.30
Bagno	7.20
Cucina	13.58
Soggiorno	18.52
Pranzo	16.08
Totale vani principali ed accessori diretti	83.20
Pertinenze esclusive di ornamento	
Portico	10.47
Cortile ed aree scoperte in genere	133.51
Tettoia - posto auto	22.80
Totale pertinenze esclusive e di ornamento	166.78
Piano interrato non direttamente comunicante	
Cantina	26.40
Taverna	46.17
Ripostiglio 1	2.00
Ripostiglio 2	3.17
Bagno	5.29
Totale piano interrato	83.03

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE 2 (PRIMO PIANO)

La seconda unità immobiliare pignorata (U.I.2) occupa l'intero primo piano del fabbricato. Non sono stati ancora realizzati i collegamenti verticali col piano terra pertanto attualmente è possibile raggiungerla soltanto tramite una scala a pioli posta nel cortile e collegata al balcone (Foto 17).



Foto 17 - Balcone accesso primo piano (U.I.2)

Da balcone si accede all'interno dell'immobile, ancora in corso di costruzione.



Attualmente risultano realizzate soltanto la struttura portante, le coperture e le tamponature esterne (foto 18).



Foto 18 - Interno locale primo piano (U.I.2)

Il locale è formato da un unico grande salone dove la sola partizione interna realizzata è quella realizzata con blocchi di calcestruzzo che va a definire un locale ripostiglio (Foto 19).



Foto 19 - Ripostiglio locale primo piano (U.I.2)

Da questo locale, tramite una scala a pioli è possibile accedere al locale sottotetto (Foto 20).



Foto 20 - Sottotetto locale primo piano (U.I.2)



L'immobile è sprovvisto di infissi esterni ed interni; non sono presenti finiture interne; sono state invece realizzati gli intonaci e le tinteggiature esterne; sono stati anche posizionati i davanzali in basalto delle finestre.

6. PLANIMETRIE RILIEVO STATO DI FATTO (U.I.2)



Immagine 5 - Rilievo stato di fatto subalterno 2



7. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STRUTTURALI DEL FABBRICATO

Le caratteristiche costruttive e strutturali del fabbricato sono state in parte rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, in parte derivano da informazioni date dal proprietario ed in parte da quanto riportato nelle relazioni facenti parte integrante degli elaborati progettuali che nel tempo sono stati presentati per la costruzione ed ampliamento del fabbricato. Si ha:

1. Fondazioni: non rilevabili;
2. Strutture postanti verticali: blocchi di calcestruzzo al piano terra e al primo piano; setti in cemento armato al piano interrato;
3. Solaio di copertura: i solai di copertura sono in laterocemento.

8. CALCOLO SUPERFICIE CALPESTABILE ATTUALE

Destinazione d'uso vano	Superficie misurata (mq)
Primo Piano	
Balcone	17.26
In corso di costruzione	
Primo piano	114.52
Soffitta	14.60

9. CONFINI

Il fabbricato confina:

1. Lato sud – ovest: strada pubblica;
2. Lato nord – ovest: Foglio 53 – Mappale 135 – Proprietà:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3. Lato nord – est: Foglio 53 – Mappale 232 – Proprietà:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietari ciascuno per i propri diritti

4. Lato sud – est: Foglio 53 – Mappale 242 – Proprietà:

- Subalterni 1, 5, 6, 7:

[REDACTED]



- [REDACTED]
- Subalterno 4:
- [REDACTED]
- [REDACTED]

QUESITO N° 3

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 indicato 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.*

RISPOSTA DEL C.T.U.

I dati riportati nel pignoramento sono conformi alla situazione attuale del bene e ne consentono l'univoca identificazione.

L'unica differenza riguarda l'errata indicazione del numero civico, tra l'altro riportata anche nella documentazione catastale. Il fabbricato si trova al civico n° 11 di Via Giotto e non al civico n° 12 come erroneamente indicato nel pignoramento.

QUESITO N° 4

proceda, limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – a eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima

RISPOSTA DEL C.T.U.

Il fabbricato risulta censito al nuovo catasto edilizio urbano.

L'ultima planimetria catastale disponibile, relativa al subalterno 1 ed allegata alla presente, è quella risalente all'accatastamento del 18.07.2011.

La planimetria rappresenta in generale l'effettiva situazione edificatoria.

L'unica piccola differenza è stata riscontrata nella rappresentazione del piano interrato dove, contrariamente allo stato di fatto, non sono stati indicati gli ambienti bagno, ripostiglio 1 e ripostiglio 2.



Tale circostanza non impedisce comunque la corretta individuazione dell'immobile.

Del subalterno 2, trattandosi quest'ultimo di unità immobiliare "in corso di costruzione" non è presente la planimetria catastale.

QUESITO N° 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale

RISPOSTA DEL C.T.U

La Tavola CU.6 del Piano Urbanistico Comunale colloca gli immobili pignorati all'interno della zona omogenea B, sottozona B2 (zona residenziale di completamento esterno).

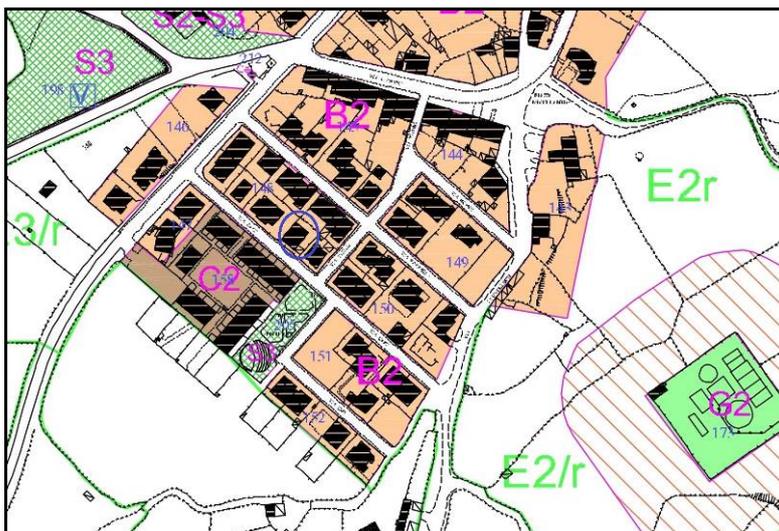


Immagine 6 - Stralcio del PUC vigente

L'Art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC la definisce zona che *"S'identifica, in misure minore, con la parte del centro urbano pressoché compiutamente edificato e definito sotto il profilo urbanistico, caratterizzata da preesistenze tradizionali che, seppure isolate, insistono in un tessuto viario urbano consolidato sviluppatosi dalla seconda metà dell' 800, e caratterizzato da costruzioni a uno o due piani fuori terra a schiera, che hanno subito recenti interventi in disarmonia con l'edificio e col contesto ambientale di riferimento (salvo casi isolati di architetture sostanzialmente intatte), e, in misura maggiore, con la parte del centro urbano sviluppatosi a partire dalla prima metà degli anni sessanta caratterizzato da un impianto urbanistico già definito ed in prevalenza edificato, su maglie parallele/ortogonali."*

Inoltre si ha:

Art.7 - PARAMETRI URBANISTICI

.....
.....
.....

13) DISTACCO FRA GLI EDIFICI

È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza delle pareti, secondo proiezioni orizzontali ortogonali.



E' stabilito in m 8,00, fra le finestre e pareti antistanti e m 3,00 fra pareti cieche, salvo per la zona A dove è consentito altresì un minimo preesistente, per i casi diversi previsti dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Ai fini della distanza minima fra fabbricati non si considerano le tettoie aperte su almeno tre lati e Hmax m 2,50.

14) DISTACCO DAI CONFINI

È la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza dalle pareti, e la linea di confine.

È fissato un minimo di m 4,00 fatti salvi i diversi casi previsti dalle norme delle singole zone omogenee.

Art.15 ZONA B – DI COMPLETAMENTO - DISPOSIZIONI GENERALI

.....
.....
.....

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere sempre di almeno 8 metri; la distanza minima dai confini non sarà inferiore alla metà della distanza tra i fabbricati (minimo metri 4.00), salvo diverso accordo tra i confinanti depositato in Comune con firme autenticate, ferma restando la distanza minima di cui sopra tra i fabbricati medesimi.

Il Regolamento edilizio inoltre riporta:

Art. 34 - Definizioni degli indici e dei parametri

.....
.....
.....

6 - Indice di copertura: Definisce la porzione di lotto copribile da fabbricati. È il rapporto numerico tra l'area coperta dai fabbricati e l'area edificabile del lotto.

.....
.....
.....

Sono escluse dal computo dell'area coperta:

-i balconi, le pensiline, i cornicioni con le limitazioni imposte dai distacchi (8), le verande di profondità non superiori a m 1.20;



-i loggiati, le tettoie, le verande ed in genere gli spazi aperti per almeno due lati attigui, le scale esterne aperte almeno da un lato, purché la loro superficie lorda non superi 1/5 della superficie complessiva dell'edificio al netto di dette annessioni;

.....

.....

.....

8 - Distanze fra gli edifici e dai confini: Verranno determinate con criteri che si applicano per le distanze previste dal Codice Civile.

.....

.....

.....

I vani accessori e le tettoie al piano terra non partecipano al computo delle distanze tra edifici purché edificati sul confine e di altezza inferiore a m 2,50, salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, rispetto agli edifici del fondo finitimo o dello stesso fondo.

.....

.....

.....

QUESITO N° 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini 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;

RISPOSTA DEL C.T.U

1. PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U., con richiesta rif. protocollo n. 8582 del 16-12-2022 ha richiesto al Comune di Paulilatino copia dei documenti amministrativi relativi alle pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento. Le stesse sono state successivamente rilasciate con consegna della copia cartacea.

Sugli immobili sono stati assentiti i seguenti interventi edilizi:

1. Licenza per esecuzione di opere edili N. 12 del 13.5.1975 inoltrata dal [REDACTED] per "costruzione di un fabbricato per civile abitazione";
2. Concessione in sanatoria per la esecuzione di opere N. 26 del 20.10.2000 presentata dal [REDACTED] per "Sanatoria di un fabbricato di civile abitazione";
3. Concessione per la esecuzione di opere N. 27 del 27.06.2001 presentata dal [REDACTED] per "Modifica interna e sopraelevazione di una casa di abitazione";
4. Concessione per la esecuzione di opere N. 18/2006 del 05.07.2006 presentata dal [REDACTED] per "Costruzione di una cantina ..".

Tutta la documentazione di cui sopra è integralmente riportata nell'Allegato "D" alla presente relazione. La verifica della regolarità urbanistica verrà eseguita confrontando gli elaborati degli interventi assentiti con le risultanze dei rilievi effettuati dal sottoscritto il giorno del sopralluogo e riportati nelle precedenti immagini 4 e 5 della presente relazione.

2. CONFORMITÀ URBANISTICA U.I.1 (FOGLIO 53 – MAPPALE 559 – SUBALTERNO 1)

Verranno esaminati separatamente il piano terra ed il piano interrato.

Sommariamente si può affermare che la distribuzione degli spazi interni al piano terra rilevata dal sottoscritto risulta in line adi massima conforme a quanto assentito. Si segnalano comunque due differenze importanti:

1. Non risulta realizzata la scala di collegamento interno tra il piano terra ed il primo piano pertanto quello che doveva essere una porzione del disimpegno col vano scala è diventato una camera da letto;
2. Il portico di ingresso alla residenza è stato chiuso su tutti i lati con una muratura in mattoni generando a tutti gli effetti un incremento volumetrico;
3. Sul cortile è stata realizzata una tettoia attualmente utilizzata come parcheggio. La stessa, in base a quanto riportato in risposta al precedente quesito, dovrà essere demolita poiché pur essendo



sanabile dal punto di vista volumetrico, la stessa ha altezza superiore ai 2.50 ml e pertanto non rispetta le prescrizioni sulle distanze dai confini con altri fabbricati;

4. Sono presenti alcune piccole differenze nella dimensione dei vani.

Per facilità di lettura nell'immagine che segue si riporta l'ultima planimetria assentita al piano terra che è anche quella facente parte della Concessione Edilizia N. 27 del 27.06.2001.

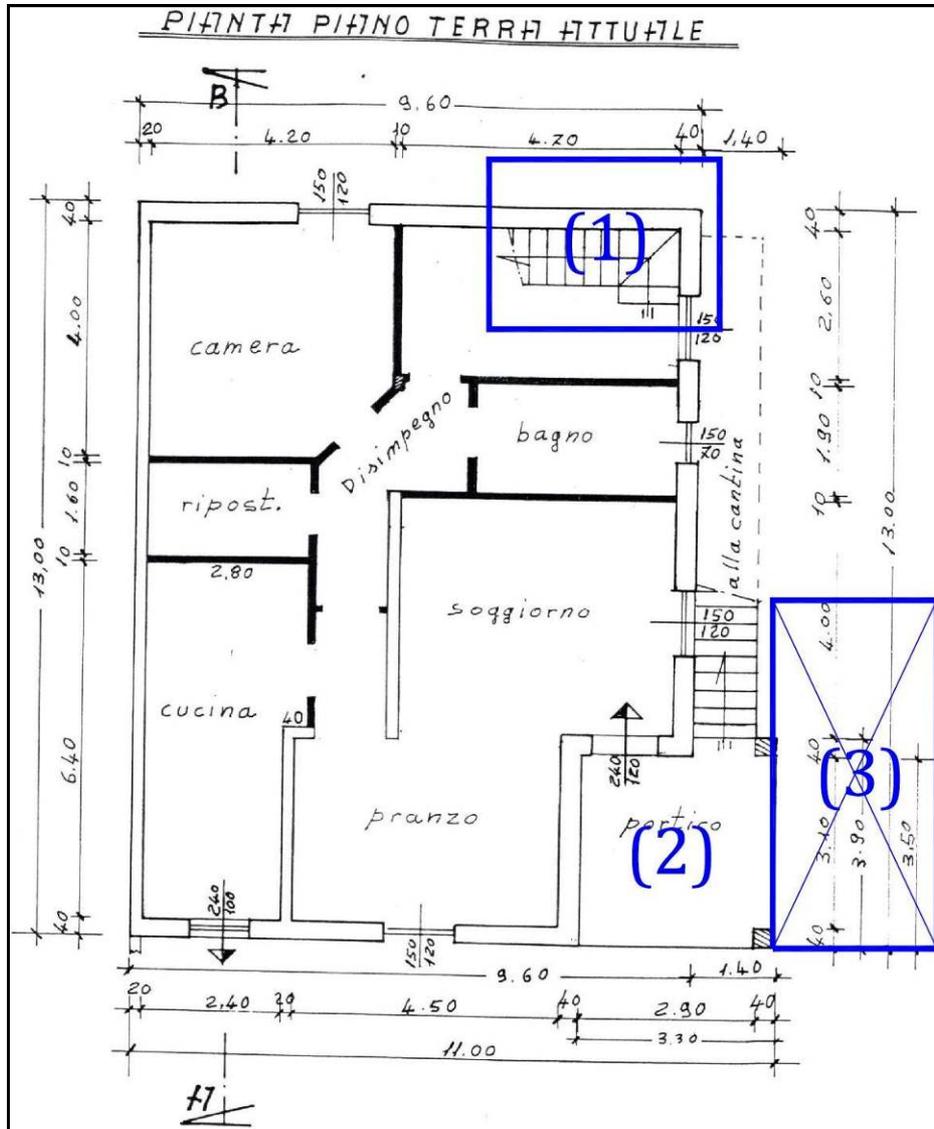


Immagine 7 - Stralcio C.E. n° 27 del 27/06/2001 (da confrontare con l'Immagine 4)

Anche al piano interrato sono presenti alcune differenze tra la situazione assentita e quella effettivamente realizzata. Nello specifico riguardano:

5. una diversa distribuzione interna degli ambienti. Come già scritto nei punti precedenti sono stati ricavati alcuni vani ora destinati a ripostiglio e a bagno che non erano stati previsti in progetto.



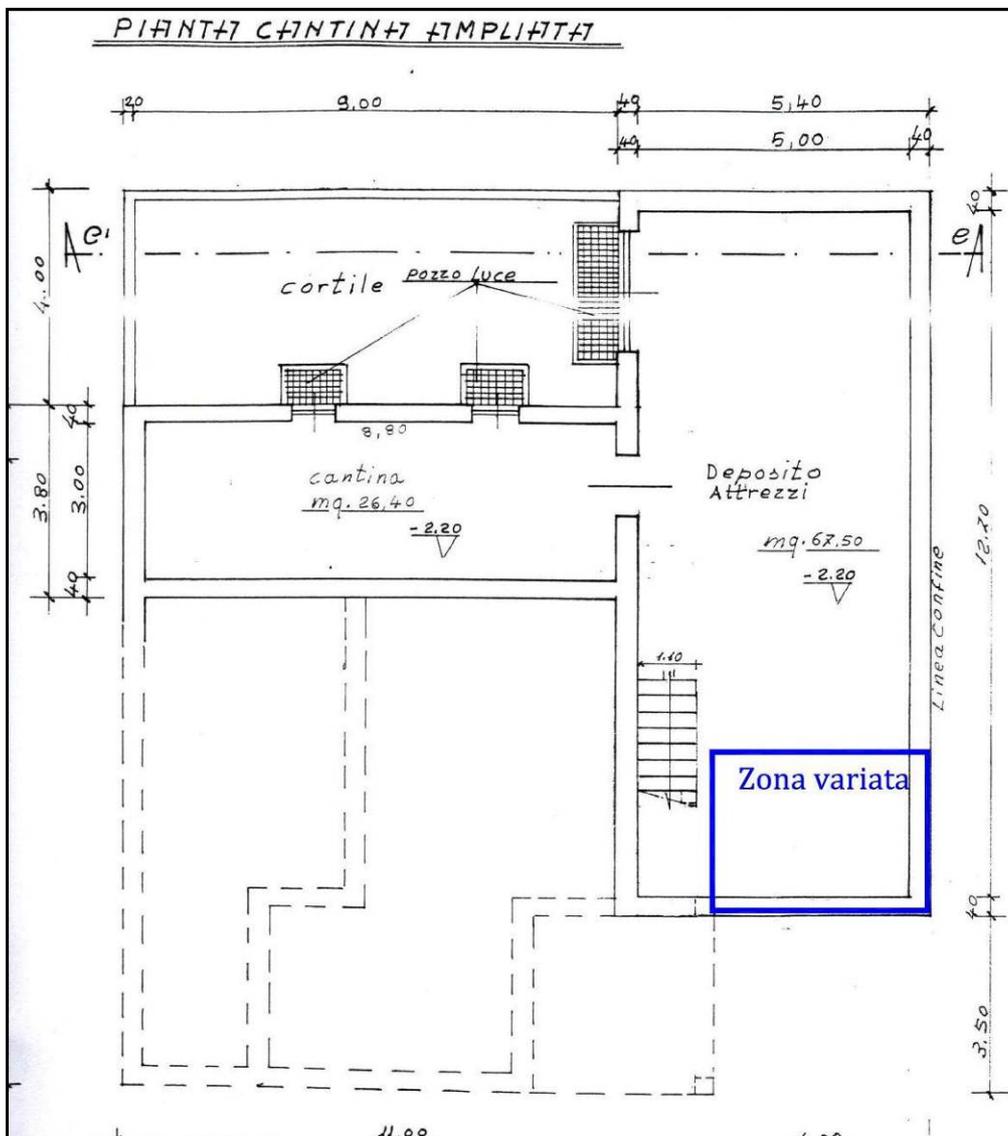


Immagine 8 - Stralcio C.E. n° 18/2006 del 05/07/2006 (da confrontare con l'Immagine 5)

3. VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA E QUANTIFICAZIONE DEI COSTI

Le difformità di cui ai recedenti punti potranno essere sanate con una pratica edilizia in accertamento di conformità. Se la sanatoria delle difformità di cui ai punti 1, 2, 4, 5 non necessita di interventi edilizi, quella di cui al punto 3 precedente potrà essere sanata soltanto demolendo la struttura.

Di questo aspetto si terrà conto nella valutazione dell'effettivo valore di mercato dell'immobile che andrà stimato senza considerare le opere non sanabili e considerando un deprezzamento dovuto all'esecuzione di tutte le opere necessarie per la regolarizzazione urbanistica.

Il calcolo comprenderà:

1. Oneri di sanatoria da versare al Comune di Paulilatino, stimati sommariamente in **€ 2.000,00**;
2. Tutti gli oneri relativi alle necessarie demolizioni con o senza ripristino dello stato dei luoghi ante abuso, stimati sommariamente in totali **€ 3.500,00**, secondo il seguente elenco:
 - Rimozione totale del manto di copertura a tetto comprendente lo smontaggio delle tegole, del tavolato, dell'orditura in legno, della struttura di copertura, delle gronde e dei pluviali, del



ponteggio e di parte della muratura a confine con altra proprietà; compreso inoltre il trasporto ed il conferimento a discarica: € 1.500,00;

- Spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori dell'intervento: € 2.000,00.

3. Ulteriori eventuali oneri non stimabili con le informazioni attualmente in possesso del sottoscritto: € 1.000,00.

Per un totale dei costi che risulta così pari ad € 6.500,00 e che dovranno essere detratti dal valore calcolato dell'immobile. L'immobile è provvisto di certificato di agibilità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA U.I.1 (FOGLIO 53 – MAPPALÉ 559 – SUBALTERNO 2)

L'immobile occupa l'intero primo piano del fabbricato.

Considerato che attualmente risultano realizzate soltanto la struttura portante, la tamponatura esterna e la copertura dello stesso non potrà essere verificata la conformità urbanistica.

L'immobile risulta ancora in corso di costruzione.

QUESITO N° 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

RISPOSTA DEL C.T.U.

Considerate le caratteristiche dell'intero fabbricato, prestando particolare attenzione anche alla situazione edificatoria dello stesso, si ritiene che il compendio pignorato, dal punto di vista prettamente urbanistico, possa essere venduto in due lotti fermo restando che dovrà essere individuato un ingresso comune dalla Via Giotto e che lo stesso potrà corrispondere con l'attuale ingresso carraio.

Allo stesso tempo, considerato che non è stato mai realizzato un collegamento verticale che consenta di raggiungere il primo piano, in caso di divisione in lotti, che implica una vendita separata delle due unità immobiliari, dovrà essere prevista la realizzazione di una scala esterna.

Quest'ultimo aspetto implica la conseguente ed obbligatoria individuazione al piano terra di una porzione comune ai due lotti e l'individuazione di una porzione di superficie scoperta dove realizzare la scala esterna.

Si dovrà quindi procedere sia al frazionamento urbanistico e sia al successivo frazionamento catastale.

Nella stima del valore di ciascun lotto si dovrebbe quindi tener conto anche dei maggiori costi necessari per separare e rendere accessibili gli stessi.

Nella stima di questi costi dovranno essere compresi:

- Oneri di Bucalossi da versare al Comune di Paulilatino: stimati in € 3.000,00;



- Costi di costruzione della scala esterna: stimati in € 5.000,00;
- Costi di costruzione della muratura esterna necessaria per separare fisicamente i due lotti: stimati in € 3.000,00;
- Costi di realizzazione dei nuovi allacci per due utenze separate: stimati in € 2.000,00;
- Spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori: stimate in € 4.000,00;
- Spese tecniche per i necessari aggiornamenti catastali: € 1.000,00.

Il conseguente costo finale stimato per la suddivisione in lotti risulta pertanto pari ad € 15.000,00 generando in tal modo un considerevole decremento del valore venale del bene.

In conclusione, per le motivazioni sopra elencate, **si può affermare che i due immobili pignorati dovranno essere venduti in un unico lotto.**

QUESITO N° 8

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, 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."

RISPOSTA DEL C.T.U.

Gli immobili risultano pignorati per intero.

Allo stato attuale, in relazione alle caratteristiche costruttive ed alla situazione urbanistica ciascuna lotto non risulta divisibile in natura.

QUESITO N° 9

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59; convertito in 1, 18 maggio 1978. n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.;



RISPOSTA DEL C.T.U.

Come da certificato di residenza e di stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe comunale riportato nell'Allegato "C" alla presente, nell'immobile risiedono i coniugi esecutati.

L'immobile è stato acquistato dagli esecutati, ciascuno per la quota pari a $\frac{1}{2}$, con atto di compravendita a rogito del notaio dottoressa Alessandra Altieri, repertorio n. 601 del 14,05,2001, trascritto ad Oristano il 29.05.2001 al numero 3140 di Registro Particolare ed al numero 3825 di Registro Generale (**ALLEGATO "E"**).

Non risulta registrato nessun contratto di locazione o comodato relativo all'immobile pignorato.

QUESITO N° 10

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

RISPOSTA DEL C.T.U.

Gli immobili non risultano occupati né dal coniuge separato e né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO N° 11

indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

RISPOSTA DEL C.T.U.

Sugli immobili pignorati non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale; non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.



QUESITO N° 12

Determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

RISPOSTA DEL C.T.U.

12.1) FOGLIO 53 – MAPPALE 559 – SUBALTERNO 1 - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Al fine di attuare una stima il più possibile oggettiva per il fabbricato, si farà riferimento ai valori dichiarati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), presenti nel sito dell'Agenzia delle Entrate e attualmente aggiornati al primo semestre 2022 e sia ai valori di immobili con caratteristiche simili eventualmente oggetto di compravendita nella zona di riferimento.

I valori di mercato al metro quadrato di immobili a destinazione residenziale siti in Paulilatino, zona "centrale/centro edificato" codice di zona "B1" si hanno, aventi uno stato di conservazione NORMALE, sono i seguenti:

Tipologia	Stato di conservazione	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore di Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	400,00	600,00	L	1,8	2,7	L

Indagini di mercato effettuate dal sottoscritto non hanno permesso di individuare una numerosità di rapporti di compravendita tali da poter essere considerati elemento indicativo sul reale andamento del mercato immobiliare.



I pochi dati raccolti hanno comunque consentito di individuare un prezzo medio unitario pari a 710,0 €/mq.

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima il prezzo sopra indicato appare alquanto eccessivo, pertanto si ritiene che allo stato attuale un prezzo unitario di riferimento possa tranquillante coincidere col massimo valore indicato dall'OMI, ossia pari a 600,00 €/mq.

È importante però considerare l'ubicazione del bene, le sue dimensioni, la zona, la sua posizione rispetto ai fabbricati circostanti, il tipo di edilizia limitrofa, il verde, la viabilità ed ogni quant'altro possa influire sul presente giudizio di stima (cfr. 2.2 – 2.2.1) in maniera tale da poter eseguire una comparazione con altri rapporti di compravendita nella zona in oggetto.

I suddetti valori sono riferiti alla **Superficie Lorda Commerciale (Sc)**.

La **Superficie Commerciale (Sc)** è ottenuta come somma delle superfici dei vani che costituiscono l'immobile, ciascuna delle quali ragguagliata secondo dei coefficienti, detti **Coefficienti di Ragguaglio (Cr)**, che tengono conto della destinazione ed utilizzo di ciascuno dei vani e accessori.

La superficie dei vani principali ed accessori diretti

Nel caso in questione trattasi di edificio adibito a civile abitazione, verrà considerato come (R/1) fabbricati residenziali e promiscui (come da D.P.R. 138/98), considerando le superfici secondo lo schema previsto all'allegato C dello stesso decreto.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R, la superficie catastale è data dalla somma:

- a. *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- b. *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:*
 - *del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
 - *del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- c. *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*
 - *del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
 - *del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.*
- d. *della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili,*



che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.



12.2) DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI E CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale viene determinata nel seguente modo:

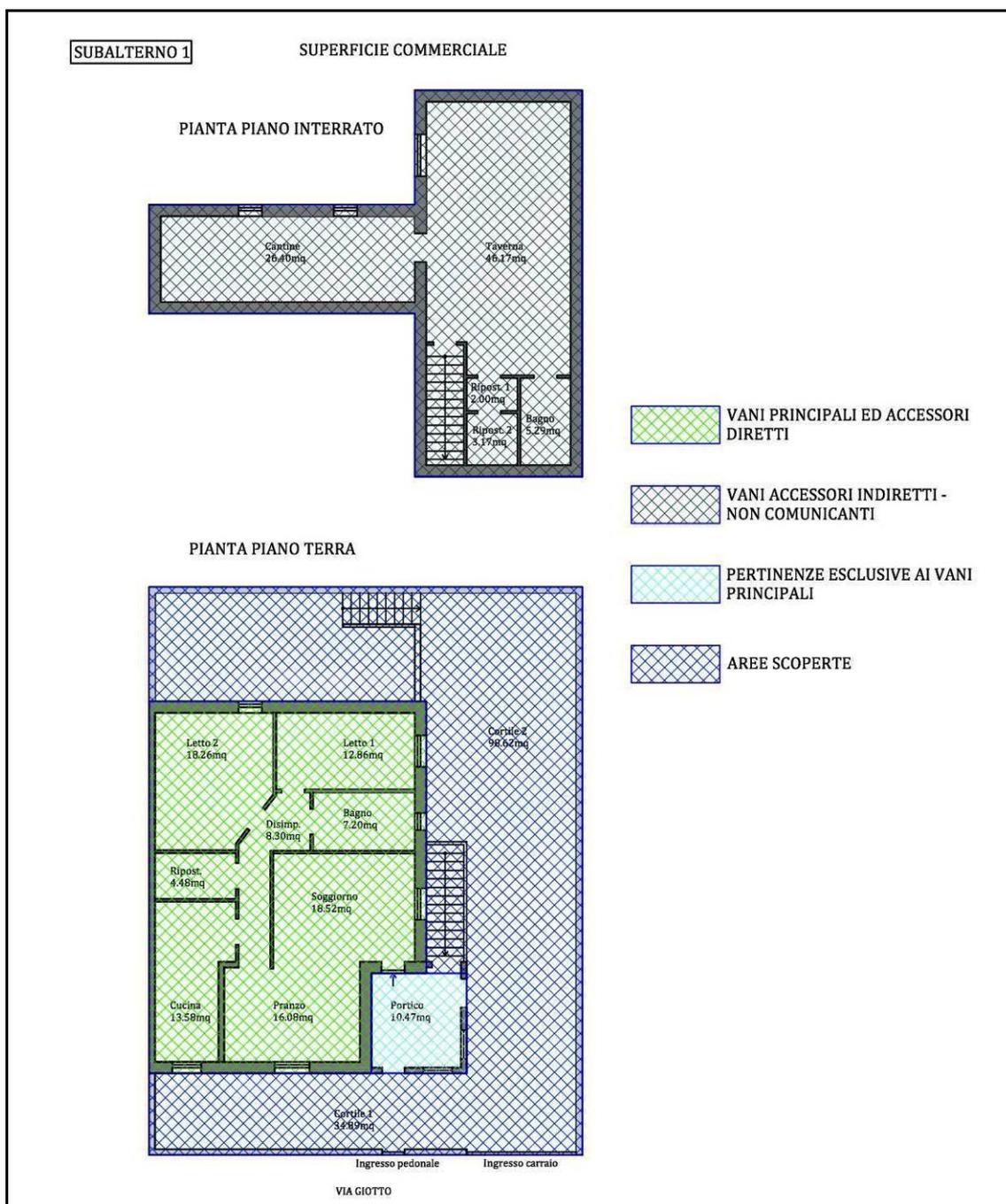


Immagine 9 - Determinazione superficie commerciale

	Lorda mq	Incidenza	Totale mq
Vani principali ed accessori diretti	118.15	100%	118.05
Vani accessori indiretti non comunicanti	113.26	25%	28.32
Balconi - Verande	11.55	30%	3.47
Aree scoperte	168.05		
	118.15	10%	11.82
	(168.05-118.15)	2%	9.98
Commerciale totale			171.64

Esaminati i valori OMI ed esaminati i prezzi di vendita degli immobili con caratteristiche simili situati nella stessa zona, si ritiene di poter attribuire un prezzo unitario di vendita pari a 560,00 €/mq.



Si avrà pertanto:

A) SC= 171,64 mq;

B) Cu = 600,00 €/mq

Valore Ordinario del bene: $V1 = (171,64 \text{ mq} * 600,00 \text{ €/mq}) = € 102.940,00$

Da questo valore andranno detratti tutti i costi di sanatoria che, in base a quanto riportato in risposta al Quesito 6 sono stati stimati in € 6.500,00.

Il valore finale del bene sarà pari ad € 96.440,00 che potremmo arrotondare ad

V1 = € 96.000,00

12.3) FOGLIO 53 – MAPPALE 559 – SUBALTERNO 2 - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Trattasi di un immobile in corso di costruzione.

Nella scelta del criterio di stima bisogna tener conto dei diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene.

Al fine di ricavare un valori il più possibile attendibile si ritiene di poter utilizzare il criterio basato sul Prezzo fissato per gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Nell'allegato alla DELIBERAZIONE N. 29/20 DEL 22.09.2022 - Definizione dei massimali di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica e loro aggiornamento. Legge 5.8.1978, n. 457, articolo 4, lettera g) – Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Autonoma della Sardegna.

Nello stesso sono riportati i limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica in aggiornamento al Prezzario lavori pubblici 2022, approvato con la deliberazione della Giunta regionale n. 19/23 del 21.6.2022.

In caso di nuova edificazione si avrà che il **costo totale dell'intervento (C.T.N.)** sarà dato dalla somma dei seguenti addendi:

- 1) **costo Base di realizzazione tecnica (C.B.N.)**, che rappresenta il costo, riconosciuto all'operatore, per interventi di nuova edificazione. Tale costo è stabilito in € 1.188,04 per metro quadrato di superficie complessiva, così come definita al seguente articolo 7;
- 2) **costo di realizzazione tecnica (C.R.N.)**, che integra il costo Base con i differenziali di costo connessi alla QUALITÀ ENERGETICA E SOSTENIBILITÀ, alla QUALITÀ AGGIUNTIVA e alle DIFFICOLTÀ COSTRUTTIVE, espressi in % sul C.B.N.

Esaminato nel dettaglio il suddetto allegato, a cui si rimanda per facilità di lettura, si avrà che l'unica integrazione al C.B.N. sarà dovuta alle sue CARATTERISTICHE DIMENSIONALI, articolate a seconda del numero di alloggi per intervento (punto 2c.1 dell'Allegato).

Nel caso specifico, per consistenza dell'intervento da 1 a 5 alloggi, il C.B.N. verrà incrementato del 2%.



In ogni caso il costo di realizzazione tecnica (C.R.N.), ottenuto dalla somma del costo Base e dei differenziali di costo, non dovrà eccedere il limite massimo di € 1.603,86.

Non si ritiene di dover prendere in considerazione cosiddetti "Oneri Complementari" così come definiti a pagina 3, punto 3 dello stesso allegato.

Fatte queste considerazioni avremmo un costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N):

$$\text{C.T.N.} = \text{C.B.N.} + \text{C.R.N.} = \text{C.B.N.} + \text{C.B.N.} * 2\% = \text{€} (1.188,04 + 1.188,04 * 0,02) = \text{€} 1.211,80.$$

Considerato infine che allo stato attuale risultano realizzati soltanto le tamponature esterne, la copertura, l'intonacatura e tinteggiatura dei prospetti esterni, del suddetto valore del C.T.N. ne verrà considerata l'incidenza percentuale relativa alle opere effettivamente realizzate.

L'esperienza maturata dal sottoscritto nella progettazione di edifici è tale da poter indicare quale incidenza percentuale delle opere realizzate sul costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N) un valore pari al 20%.

Il C.T.N. relativo alle sole opere realizzate sarà quindi:

$$\text{C.T.N.} = \text{€} 1.211,80 * 0,20 = \text{€} 242,20 \text{ -----> arrotondato -----> } 242,00 \text{ €/mq.}$$

12.4) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI CALCOLO E DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Ai fini della determinazione delle superfici e del calcolo della superficie complessiva da utilizzarsi per la verifica della congruità dei costi degli interventi di edilizia residenziale a totale o parziale contributo dello Stato, varranno le definizioni già contenute nel D.M. dei LL.PP. 5 agosto 1994:

a) superficie utile abitabile (Su): si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre;

b) superficie non residenziale (Snr): si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi - quali logge, balconi, cantinole e soffitte - e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo - quali androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza - misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;

c) superficie parcheggi (Sp): si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

Per gli interventi di nuova edificazione sia la superficie non residenziale (Snr) e sia la superficie parcheggi (Sp) dovranno essere contenuti ciascuno entro il 45% della superficie utile abitabile. Il limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo.



Alla suddetta percentuale si potrà derogare in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie utile abitabile (Su) inferiore a 60 mq.

La superficie complessiva (Sc) è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie parcheggi secondo la formula:

$$Sc = Su + 60 \% * (Snr + Sp).$$

Considerato che allo stato attuale l'immobile risulta sprovvisto di partizioni interne si ritiene che per il calcolo della superficie utile abitabile si possa fare riferimento alla distribuzione interna secondo le previsioni progettuali.

La seguente immagine, stralcio degli elaborati grafici facenti parte della richiesta di concessione edilizia N. 18/2006, riporta le previsioni progettuali della distribuzione interna dell'immobile al primo piano (fermo restando che non è stata realizzata la scala di collegamento col piano terra).

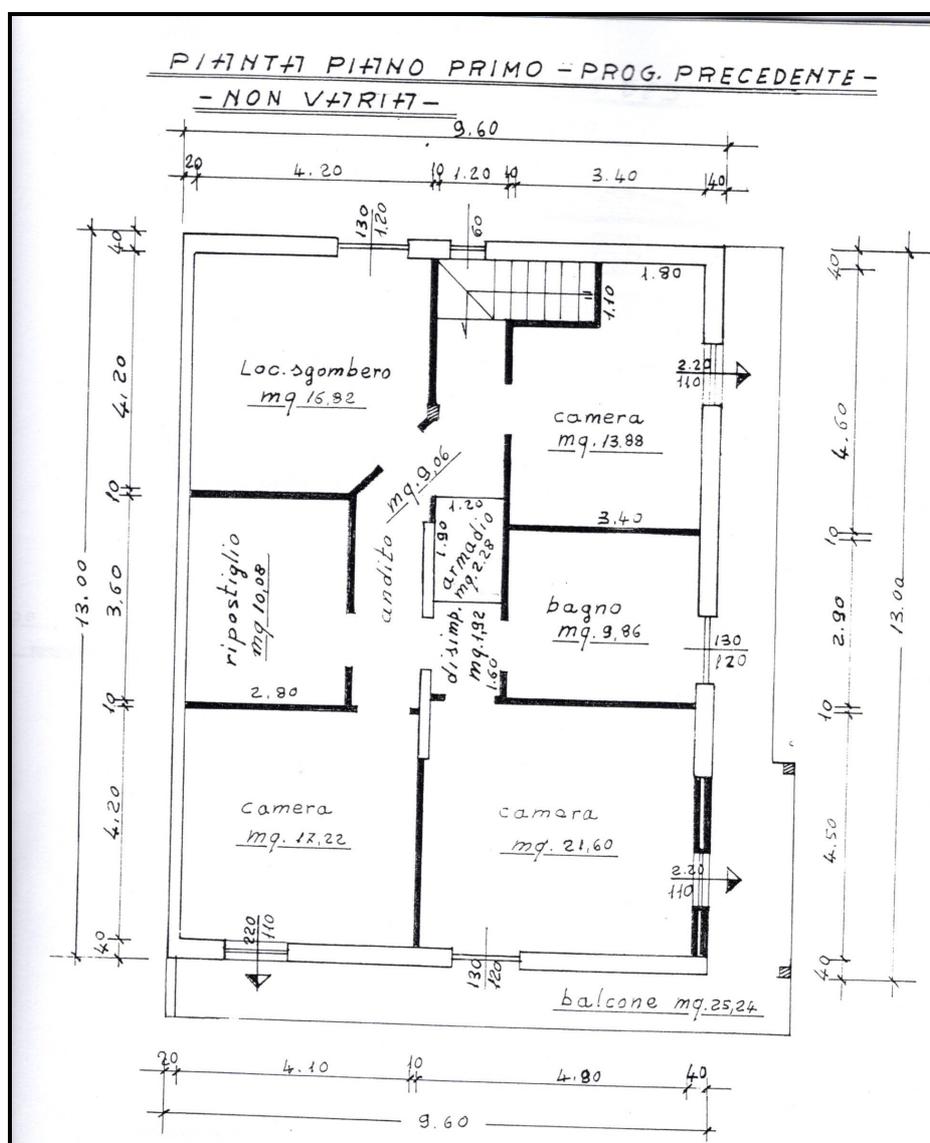


Immagine 10 - Stralcio C.E. n° 18/2006 del 05/07/2006 (primo piano)



Dalla somma delle superficie utili di ciascun ambiente interno si ottiene la seguente superficie utile residenziale totale:

$$Su = 102,62 \text{ mq.}$$

Il balcone è stato realizzato ed ha una superficie pari a 17,26 mq (considerando che la porzione dello stesso verso Via Giotto non verrà realizzata); è stato realizzato anche la soffitta sotto tetto di superficie netta pari a 14,60 mq.

La superficie non residenziale totale sarà quindi pari a:

$$Snr = (17,26 + 14,60) \text{ mq} = 31,86 \text{ mq}$$

Non si considera superficie parcheggi (Sp) in quanto tutto il cortile esterno al piano terra, attualmente destinato anche a parcheggio interno, è stato già ricompreso nella stima del valore di mercato del subalterno 1.

In definitiva si avrà:

$$Sc = Su + 0,60 * Snr = (102,62 + 0,60 * 31,86) \text{ mq} = 128,64 \text{ mq.}$$

Essendo già stato calcolato il C.T.N., per un valore pari a 242,00 €/mq, si avrà che il valore finale del bene sarà pari a:

$$V2 = Sc * C.T.N. = 128,64 \text{ mq} * 242,00 \text{ €/mq} = € 31.130,88.$$

Valore che potrà essere arrotondato a:

$$V2 = € 31.000,00.$$

12.5) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO PIGNORATO

Sarà dato dalla somma del valore venale dei due immobili pignorati, ossia:

$$\mathbf{Vt = V1 + V2 = € (96.000,00 + 31.000,00) = € 127.000,00}$$

QUESITO N° 13

nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costituito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni

RISPOSTA DEL C.T.U.

Il fabbricato è interamente realizzato sul mappale pignorato



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A – VERBALE DI SOPRALUOGO

ALLEGATO B – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO C – CERTIFICATI DI RESIDENZA, STATO DI FAMIGLI E MATRIMONIO

ALLEGATO D – ACCESSO AGLI ATTI URBANISTICA COMUNE DI NARBOLIA

ALLEGATO E – COPIA ATTO DI PROVENIENZA



Sommario	
1) INCARICO	2
2) ATTO DI PIGNORAMENTO	2
3) ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
4) RISPOSTE AI QUESITI	3
QUESITO N° 1	3
QUESITO N° 2	6
QUESITO N° 3	21
QUESITO N° 4	21
QUESITO N° 5	22
QUESITO N° 6	24
QUESITO N° 7	28
QUESITO N° 8	29
QUESITO N° 9	29
QUESITO N° 10	30
QUESITO N° 11	30
QUESITO N° 12	31
QUESITO N° 13	38
ELENCO ALLEGATI	39
Sommario	40

ORISTANO 03.02.2023

In fede

Dott. Ing. Francesco Fais

