

TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice per le Esecuzioni: DOTT.SSA BUSSU PAOLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di Stima - Revisione

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.48/2D20

Promossa da:

contro:

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Isabella Saba



B ORDILE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 7751 Dott. Ing. ISABELLA SABA

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sennino n°99 - D9127 - Cagliari (CA)

Tel: D7D/7345133 - Celi: 3495D3ID97 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



I. INCARICO

La sottoscritta log. Isabella Saba. C.F. SBASLL82E47GII3I, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Oristano,

libero professionista iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°775I con Studio Tecnico in Via Sidney Sonnino n°99. Cagliari (CA) - Tel. 070/7345133 - Cell.3495031097 - e-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu - polizza professionale stipulata con LLDYD'S: contratto n°DCEG42IOI247-LB- con posizione INARCASSA regolare.

in data 10/02/2021 ha ricevuto via PEC. dal Tribunale di Oristano, la Notificazione contenente la Nomina di Esperto per la valutazione dei beni pignorati, relativa all'Esecuzione Immobiliare N.48/2020, conferitale dal Giudice per le Esecuzioni Dott.ssa Bussu Paola.

In data 21/02/2021 la stessa ha inviato, tramite il sistema telematico, la comunicazione contenente la accettazione della nomina e la sottoscrizione del giuramento, prendendo incarico di rispondere in maniera puntuale, chiara ed esaustiva, a ciascuno dei quesiti posti dall'Ilmo Giudice e di seguito fedelmente riportati.

Il Giudice richiede all'Esperto di rispondere a tredici quesiti, i quali verranno di seguito riportati ed analizzati punto per punto.

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sonnino n°99 - D9I27 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



2. PREMESSA

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, la sottoscritta ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
- ELENCO ALLEGATI (DOCUMENTAZIONE ACQUISITA);
- RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE PER LE ESECUZIONI;
- CONGEDO CTU.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

L'Esperto Estimatore, prima di procedere a qualsiasi altra attività ha effettuato l'accesso al sistema telematico, acquisendo tutta la documentazione relativa al Fascicolo e premurandosi di compiere accurato studio della stessa.

Terminata questa fase, la sottoscritta ha reperito la documentazione catastale (Visure, Estratto di Mappa e Planimetria) relativa all'immobile oggetto di pignoramento **(All.I, 2,3,4,5)**.

È stata poi riportata in formato dwg la planimetria catastale, successivamente stampata in scala utile per poter eseguire il rilievo metrico e fotografico nel modo più rapido e preciso.

Successivamente, per rispettare le prescrizioni contenute nel Decreto relative al contenimento degli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da Covid-ID, si è proceduto con la richiesta del Certificato di -----
residenza e stato di famiglia del debitore **(All.B)**, all'ufficio Servizi Demografici/Anagrafe del Comune di Ghilarza (OR) e contestualmente è stato richiesto anche il certificato di matrimonio con eventuali relative annotazioni (All.7.). Quest'ultimo non risulta agli atti nel Comune di Ghilarza, in quanto il

si sono sposati nel Comune di . perciò è stato necessario inviare la richiesta all'ufficio anagrafe dello stesso.

Una volta acquisita la documentazione si è proceduto con la fissazione della data di sopralluogo ed il contestuale invio dell'informativa al debitore **(All.8)**.

Dopo aver predisposto tutto quanto necessario per il rilievo, in data 29/D4/2D2L all'orario prestabilito, l'Esperta, coadiuvata dal collega [REDACTED] si è recata all'indirizzo indicato nel pignoramento (Ghilarza (DR) in Via Poeta Pinna 4/B) per eseguire il rilievo.

Giunta in IDCO è stata accolta dalla [REDACTED] la quale si è dimostrata disponibile a far procedere con le operazioni di rilievo, ma vista la situazione pandemica e la normativa vigente (Art.54 ter decreto legge 17 marzo 2020. n. 18. introdotto dalla legge di conversione 24 aprile 2020. n. 27 - art. 4 decreto legge 28 ottobre 2020. n. 137 (covertito eoo modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020. n. 178) - art. 13. comma quattordicesimo, decreto legge 3/dicembre 2020. n. 183} l'esperto ha innanzitutto provveduto a verificare la sussistenza dei presupposti di applicabilità della norma citata. Avendo riscontrato che [REDACTED] risulta essere ancora residente nell'immobile pignorato e che lo stesso è abitazione principale della [REDACTED] in quanto assegnatole in qualità di coniuge separata del debitore, l'esperta non ha proceduto con le operazioni di rilievo, predisponendo il verbale (All.9) e comunicando il tutto al G.E.

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sennino n°99 - D9I27 - Cagliari (CA)

Tel: D7D/7345133 - Celi: 3495D31097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu

In seguito a quanto esposto ed alle relative considerazioni inviate dal Giudice, le operazioni sono state sospese fino alla data del 30/06/2021.

Dopo la data suddetta la CTU ha inviato comunicazione relativa alla nuova data per il sopralluogo (prevista per il 03/09/2021) (All.10) ma alcuni giorni prima dello stesso è stata contattata dalla che chiedeva un differimento per motivi lavorativi. Il rilievo è stato dunque fissato per il 10/09/2021 (All.11).

Il giorno prestabilito, l'Ing. [redacted] no, alla presenza della [redacted] ha proceduto ad eseguire dettagliato rilevamento metrico e fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento.

Alle ore 13:00, dopo aver redatto il verbale di sopralluogo (All.12) averlo letto alla presenza [redacted] ! del debitore e dell'Ingegnere [redacted] sottoscritta ha chiuso le operazioni peritali.

In seguito è stata inviata, agli uffici del Comune di Ghilarza, la richiesta di Accesso agli atti ed estrazione di copia semplice della documentazione Tecnico-amministrativa relativa agli immobili pignorati (All.13).

Infine, a completamento del quadro di informazioni utili per l'espletamento della presente perizia, sono state fatte:

- le ispezioni ipotecarie su ciascun mappale pignorato con sviluppo delle relative Note (All.13 - All.15 - All.16 - All.17 - All.18 - All.19 - All.20 - All.21 - All.22)

e poi richiesti i seguenti documenti:

- negli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Oristano, eventuale copia di contratti di locazione, comodato o quant'altro potesse ostacolare la vendita (All.23);
- all'Archivio Notarile di Olbia, copia dell'Atto di Compravendita dell'immobile redatto dal Notaio Goveani Roberto (All.24);
- all'Ufficio Anagrafe del Comune di [redacted], copia del certificato di matrimonio del debitore esecutato (All.25);



4. ELENCO ALLEGATI (DOCUMENTAZIONE ACQUISITA)

- (All. I) - Visura storica per immobile - Catasto Fabbricati: Comune Ghilarza (E004A) - Provincia OR
- F. G, particelle I2G7, sub.2
- (All. 2) - Estratto di mappa (EOM) - Comune Ghilarza (E004A) - Provincia OR - F. G. particelle 1267
- (All. 3) - Elaborato pianimetrico 1999
- (All. 4) - Elaborato pianimetrico 2015
- (All. 5) - Planimetria catastale
- (All. G) - Certificato di residenza e stato di famiglia del debitore
- (All. 7) - Certificato di matrimonio + annotazioni
- (All. 8) - Comunicazione data I sopralluogo + Informativa debitore
- (All. 9) - Verbale I sopralluogo
- (All. IO) - Comunicazione II sopralluogo
- (All. II) - Comunicazione differimento II Sopralluogo
- (All. 12) - Verbale II sopralluogo
- (All. 13) - Richiesta accesso agli atti Comune Ghilarza
- (All. 14) - Ispezione ipotecaria T374235 - F. 6, particelle I2G7, sub.2
- (All. 15) - Iscrizione 11/02/2000
- (All. IG) - Trascrizione 11/02/2000
- (All. 17)-Trascrizione 15/04/2000
- (All. 18) - Ispezione ipotecaria T374235 - F. G, particelle I2G7. sub.2 - Sez.A
- (All. 19) - Iscrizione 29/01/2003
- (All. 20) - Trascrizione 10/05/2019 (Assegnazione casa familiare)
- (All. 21) - Iscrizione 05/12/2019
- (All. 22) - Trascrizione 13/11/2020
- (All. 23) - Richiesta copia contratti d'affitto
- (All. 24) - Richiesta copia atto notarile di compravendita (Atto provenienza immobile)
- (All. 25) - Richiesta certificato matrimonio
- (All. 2G) - Copia atto compravendita
- (All. 27) - Tavola 3 PUC zonizzazione
- (All. 28) - Norme di attuazione PUC
- (All. 29) - Regolamento Edilizio partel
- (All. 39) - Regolamento Edilizio _parte2
- (All. 31) - Delibera monetizzazione parcheggi
- (All. 32) - Copia Progetto originario - Pratica 48/77
- (All. 33) - Copia Variante al progetto originario - Pratica 13/78

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sennino n°99 - D9I27 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu

5. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE PER LE ESECUZIONI

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E.

Hi 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. 557, 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 (ipotechi, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

d) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione dei beni, 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo in 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 indicazioni delle note 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 ai coniugi comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

RI

a) L'informativa per il debitore è stata inviata allo stesso insieme alla comunicazione della data di sopralluogo **(All. 8)**.

b) La sottoscritta, come da quesito, si è premurata di verificare ed estrarre copia di tutta la documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c.

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sonnino n°99 - 09127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu

Dalle **visure** storiche risulta che l'unità immobiliare, attualmente oggetto di pignoramento, è la seguente:

- Comune di Ghilarza (OR) - Foglio G, particella 12G7, subalterno 2 - Cat. A/2, classe 5. consistenza 5,5 vani, superficie catastale tot. H4mq, rendita 292,57 E (Via Giorgio Pinna, Piano I) **(AII. I)**

Proprietà: 5U/ID0

5D/IDD

Dalla **Planimetria (AII. 5)** e dagli **Elaborati Planimetrici (AII. 3 e 4)** si evince quanto segue:

- L'immobile inizialmente suddiviso in due unità immobiliari (sub.1 e sub.2) più un subalterno adibito a bene comune non censibile (sub.3), nel tempo ha subito un frazionamento del subalterno I che ha generato i sub. 5 e 6. Il tutto però non ha modificato la situazione dell'immobile oggetto di pignoramento, il quale è sempre stato identificato con il sub.2, servito dal bnc sub.3.

c) Per quanto riguarda le Ispezioni Ipotecarie, la ricerca per immobile ha prodotto due risultati: uno relativo al F.6, part.1267, sub.2 e l'altro relativo a F.G, part.1267, sub.2. sez.A

In entrambi i casi l'immobile in questione è quello oggetto di pignoramento, perciò si è proceduto con lo sviluppo di entrambe le ispezioni e delle relative note, che si riportano di seguito

- L'ISPEZIONE TELEMATICAT374235 (AII. 14) relativa all'immobile identificato come:

Comune di Ghilarza (OR), Foglio 6 - Particella 1267 - Subalterno 2

ha indicato la presenza delle seguenti formalità:

→ **ISCRIZIONE del 11/02/2000 - Registro Particolare 108 Registro Generale 828 - Pubblico -**

Ufficiale GOVEANI ROBERTO Repertorio 28482 del 01/02/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARAZIA DI MUTUO CONDIZIONATO (AII.

15) IPDTEGA VOLONTARIA

contro:

(in qualità di terzo datore d'ipoteca)

(debitore non datore di ipoteca)

a favore di: [REDACTED]

1. Annotazione n.242 del 15/04/2000 (erogazione a saldo) **(AII. 15)**

2. Iscrizione n.839 del 05/12/2019 (IPDTEGA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA 01 MUTUO CONDIZIONATO) **(AII. 21);**

→ **TRASCRIZIONE del 11/02/2000 - Registro Particolare 618 Registro Generale 83D -**

Pubblico Ufficiale GOVEANI ROBERTO Repertorio 28482 del 01/02/2000

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE 01 VINCOLO (AII. 1G)

Costituzione di vincolo ai sensi della L.R.32/85 e della convenzione stipulata il 21/05/1986 con

[REDACTED]

Contro:

(per il diritto di proprietà)

a favore di: [REDACTED]

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sennino n°99 - D9127 - Cagliari (CA)

Tel: 07D/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



→ **TRASCRIZIONE del 15/04/2000 - Registro Particolare 1037 Registro Generale 2100 -**

Pubblico Ufficiale OOVEANI ROBERTO Repertorio 31204 del 30/03/2000

AH0 TRA VIVI - COMPRAVENDITA(AII. 17)

COMPRAVENDITA

Contro:

(per il diritto di proprietà)

A favore di:

- **L'ISPEZIONE TELEMATICAT374235 (AII. 18)** relativa all'immobile identificato come:

Comune di Ghilarza (DR), Foglio 0 - Particella 1207 - Subalterno 2

ha indicato la presenza delle seguenti formalità:

→ **ISCRIZIONE del 29/01/2003 - Registro Particolare SO Registro Generale 537- Pubblico**

Ufficiale B

IPOTECA legale derivante da ISCRIZIONE A RUOLO(AII. 19) IPOTECA VOLONTARIA

contro:

a favore di: **A**

I. Annotazione n.G43 del 22/09/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE) (AII.19)

→ **TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 2122 Registro Generale 2047 -**

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 00/2019 del 09/01/2019

AHO GIUDIZIARIO - ASSEGNAZIONE DIRITTO ABITAZIONE DOMICILIO CDNIUGALE(AII. 20)

DIRITTO ABITAZIONE

Contro:

a favore di:

→ **ISCRIZIONE del 05/12/2019 - Registro Particolare 839 Registro Generale 7DB9 - Pubblico**

Ufficiale GOVEANI ROBERTO Repertorio 29492/2000 del 01/02/2000

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A

GARAZIA DI MUTUO CONDIZIONATO (AII. 21)

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

contro:

in qualità di terzo datore d'ipoteca):
(per diritto di proprietà per la quota di 1/2 in

regime di separazione dei beni)

(per diritto di proprietà per la

quota di 1/4 in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/1 per il diritto di
abitazione)

a favore di: **XXXXXXXXXXXX**. (Creditore ipotecario)

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sennino n°99 - D9127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



→ TRASCRIZIONE del 13/11/2020 - Registro Particolare 4670 Registro Generale 5929 -

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 568 del 16/10/2020

ATTO ESECUTIVO 0 CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILKAI. 22)

DIRITTO ABITAZIONE

Contro:

(diritto proprietà quota 1/2)

I

(diritto proprietà quota 1/2)

a favore di: [REDACTED] (diritto proprietà quota 1/1)

d) Per quanto riguarda le mappe catastali si rimanda alla risposta di cui al punto l.b.

i Certificati di Destinazione Urbanistica invece, non sono stati richiesti in quanto l'immobile oggetto del procedimento in esame, è un edificio (censito al Catasto Fabbricati) e non un terreno.

e) Il debitore esecutato è proprietario del bene in virtù dell'atto di compravendita redatto - in data 30/D3/2DD0 - dal Notaio Goveani Roberto, e trascritto ad Oristano il 15/04/2000 ai n.n. 2160/1637 (All.

26).

L'atto d'acquisto è stato fatto in regime di comunione dei beni con

f) È stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Ghilarza. il certificato di residenza e Stato di famiglia del debitore (All.6). dal quale si evince che il [REDACTED] ed è residente nel Comune di Ghilarza, alla via Poeta Pinna n°4. insieme alla :

[REDACTED] ed altri (vedasi Certificato di residenza e stato di famiglia).

È stata quindi richiesta allo stesso Ufficio, copia del certificato di matrimonio dei suddetti, con le relative note a margine. Dal Comune è attivata comunicazione del fatto che il debitore e sua moglie si sono sposati a

Si è dunque proceduto con la richiesta agli uffici preposti del Comune di [REDACTED] dai quali è stato inviato il certificato di matrimonio dei signori [REDACTED] (All.7).

Dal certificato di suddetto e dalle relative annotazioni, risulta quanto segue:

In data D8/D8/1994 contrassero matrimonio [REDACTED] sig.ri

Con decreto di omologazione n°6D2DI9 del 09/DI/2019 del Tribunale di Oristano - Sezione Civile, è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui al suddetto atto di matrimonio.

A seguito della Separazione il Tribunale ha assegnato il domicilio coniugale, che corrisponde all'immobile oggetto di pignoramento, alla [REDACTED] Trascrizione 2122/2647 del ID/D5/2DI9 -

(All.20))

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sennino n°99 - D9127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



D.2. Descriva previa necessaria accessn, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civica, 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.)

R.2. l'immobile è sito nel Comune di Ghilarza, identificato catastalmente al Foglio B, particella 1267, subalterno 2.

È un appartamento a destinazione residenziale, sito al Piano Primo di un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra. Per accedere all'interno dell'abitazione si entra da una porta stante al piano Terra sulla Via Poeta Pinna, passando poi per un corridoio e percorrendo la scala interna (questi ultimi entrambi identificati catastalmente come bene comune non sensibile: sub.3) fino al pianerottolo del Piano Primo.

L'appartamento è composto da:

- Un andito d'ingresso a forma di T rovesciata (12,66mq)
- alla destra, sulla stessa parete del portoncino d'ingresso è un ampio soggiorno di 23,73mq, nel quale sono una finestra ed una porta-finestra che conduce al balcone posto sul prospetto principale (5,83mq)
- andando oltre, sulla parete perpendicolare a quella suddetta, è la porta della cucina (18,77mq), un g ambiente pseudo rettangolare contenente angolo cottura e caminetto
- frontalmente al soggiorno è invece un ampio bagno (9,75mq) che si dispone su due livelli separati da un gradino
- davanti all'ingresso è un corridoio che conduce ad una piccola terrazza/ balcone (quest'ultima avente superficie circa pari a 18,89mq)
- oltre il corridoio è una camera da letto di 15,42mq;
- a fianco alla porta della camera, sulla parete perpendicolare ad essa, è la porta della piccola lavanderia cieca (2,95mq)
- andando oltre, sulla stessa parete della porta d'ingresso, ma dal lato opposto rispetto al soggiorno, è la camera da letto matrimoniale (14,10mq)

L'edificio è realizzato con struttura in cls armato, solai in laterocemento, muratura di tamponamento in blocchi di pietra squadrata ed in laterizio. La copertura è a doppia falda, con manto in coppi.

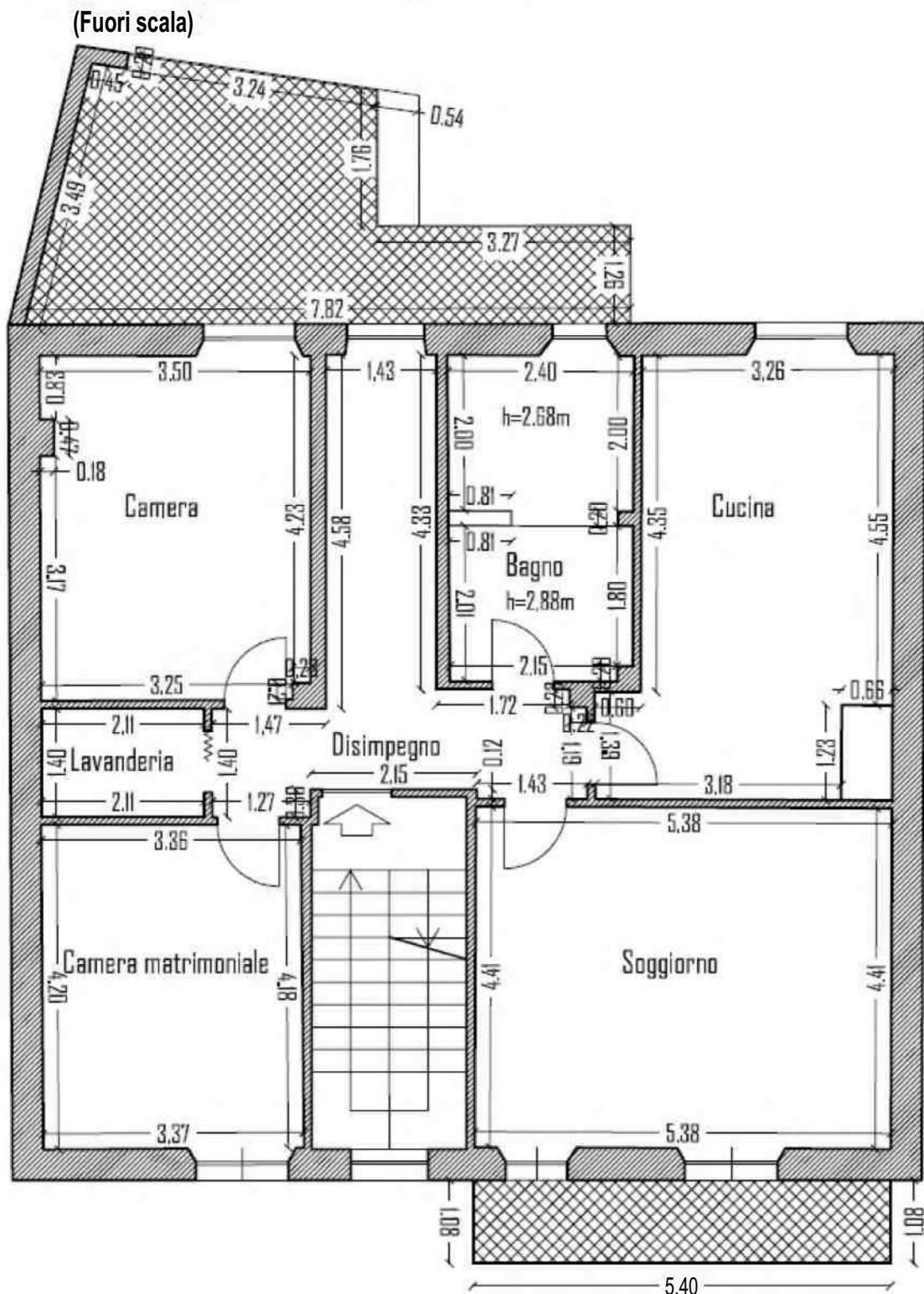
I prospetti non sono intonacati e nel complesso si ritiene che l'intero fabbricato necessiti di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sennino n°99 - D9127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



Foto I: Planimetria appartamento F.G, part.1267, sub.2



Le opere di demolizione e ricostruzione con ampliamento del fabbricato, del quale fa parte il bene pignorato, risulta autorizzata con Licenza di Costruzione n°48/77 (prot.1573 del 24/05/1977) alla quale è seguita una Variante autorizzata con Concessione n°13/78 (23/10/1978). Non risulta agli atti alcun certificato di Agibilità.

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sennino n°99 - D9127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



Foto 2: Prospetto principale



==

Dott. Ing. Isabella Saba, Studio Tecnico in via Sidney Sonnino n°99 - 09127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



Foto 3: Ingresso vista verso la cucina



Foto 4: Soggiorna



Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sonnino n°99 - 09127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



Foto 5: Soggiorno

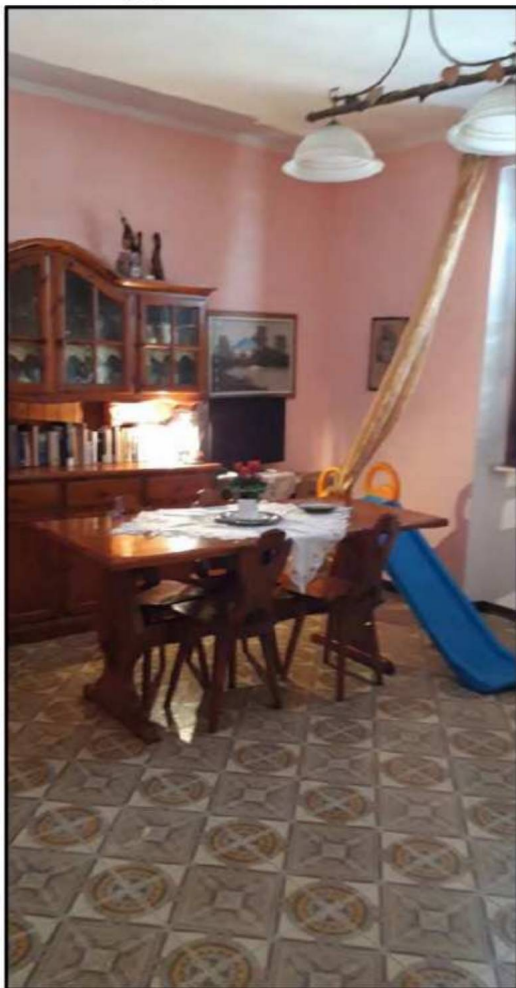


Foto G: Soggiorno particolare: Finestra e porta finestra verso il prospetto principale



Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sonnino n°99 - 09127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



Foto 7: Cucina

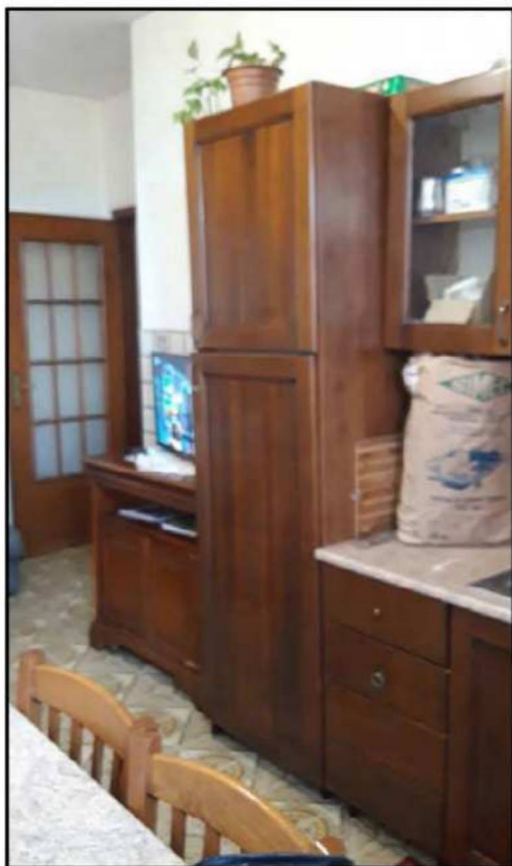


Foto 8: Cucina Particolare: caminetto

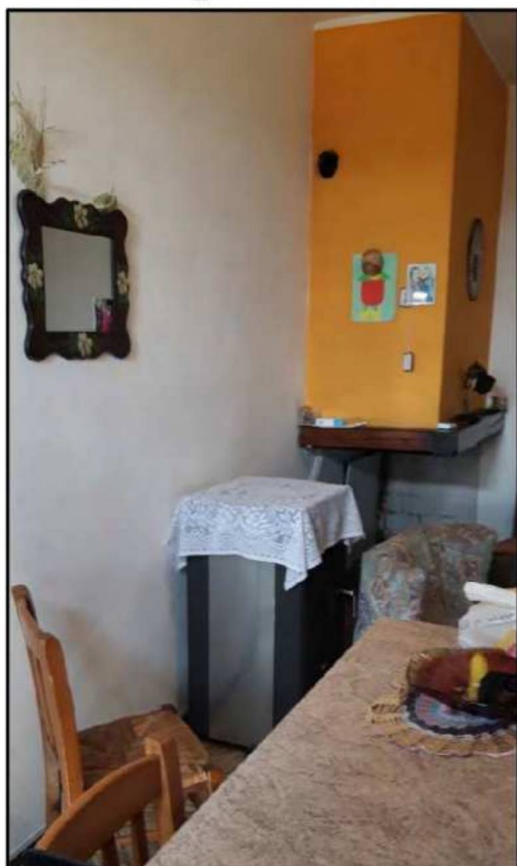
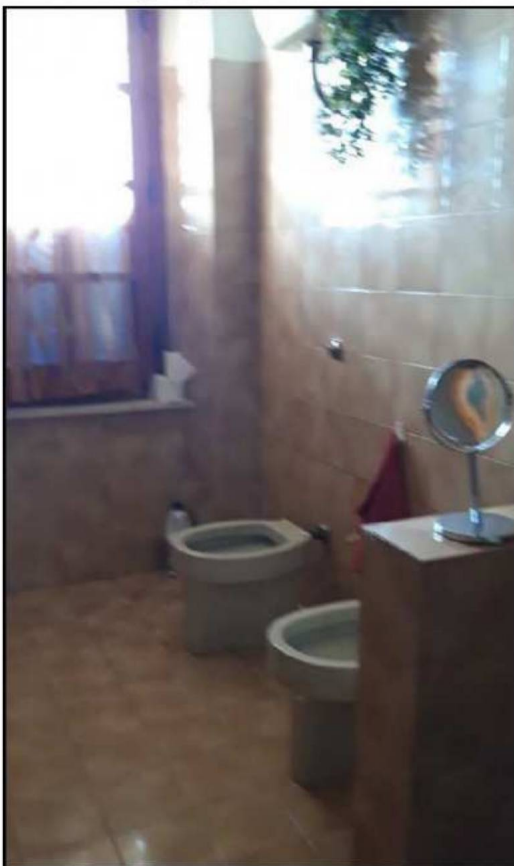


Foto 9: Bagno Vista verso la porta



Foto 10: Bagno Vista verso la finestra che si affaccia nel prospetto retrostante



Dott. Ing. Isabella Saba, Studio Tecnico in via Sidney Sonnino n°99 - 09127 - Cagliari (CA)

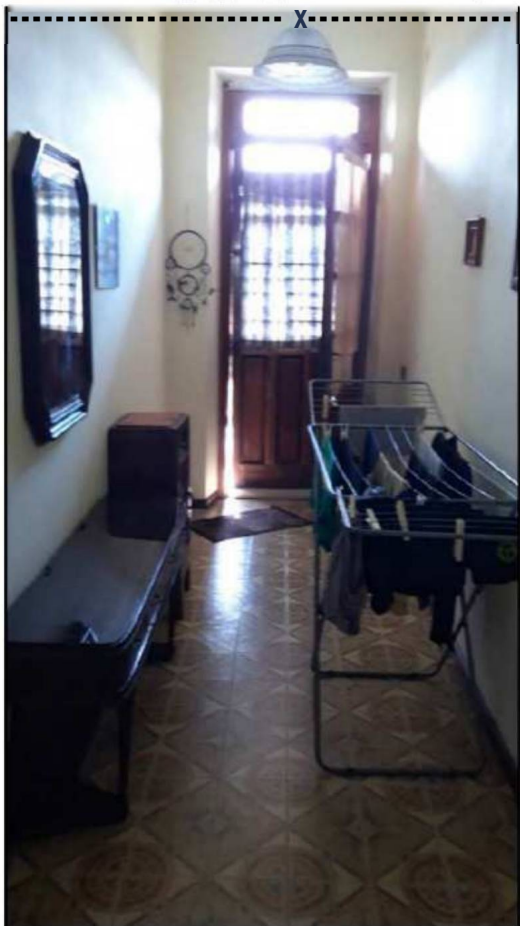
Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



Foto 11: Disimpegno Vista verso ingresso, lavanderia e camere



Foto 12: Disimpegno Vista verso la porta per la terrazza retrostante



Dott. Ing. Isabella Saba, Studio Tecnico in via Sidney Sonnino n°99 - 09127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



Foto 13: Terrazza



Foto 14: Terrazza vista verso il prospetto retrostante



Foto 15: Cameretta

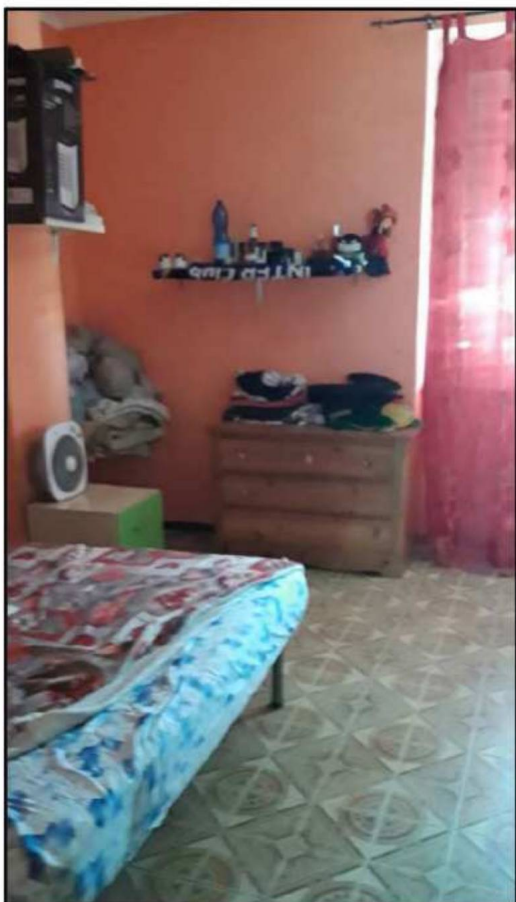
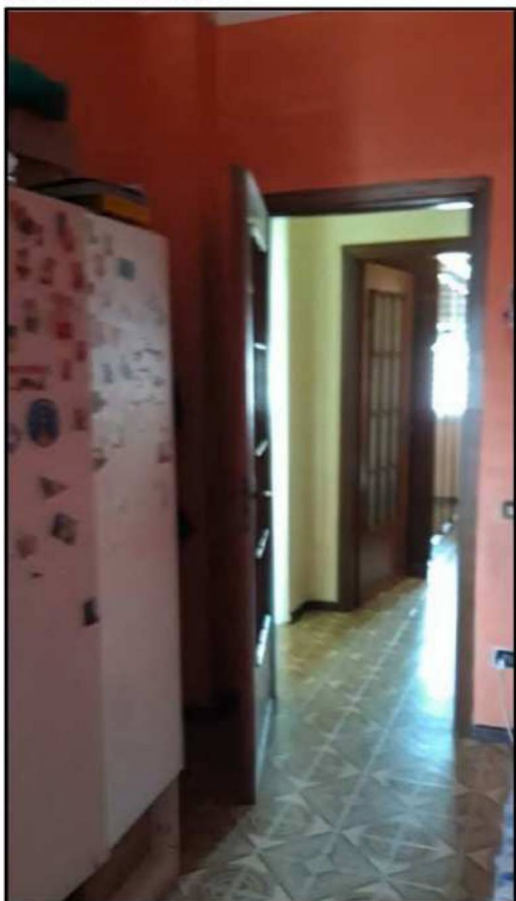


Foto 16: Cameretta



Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sonnino n°99 - 09127 - Cagliari (CA)

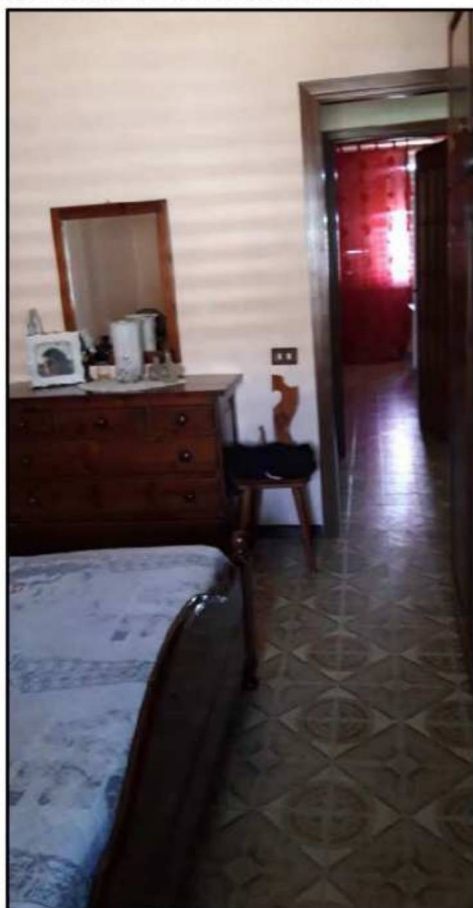
Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



Foto 17: Lavanderia



Foto 18: Camera matrimoniale



Q. 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;

R. 3. La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è la seguente:

Unità immobiliare facente parte del fabbricato pluripiano

Indirizzo: via Poeta Pinna n. 4. Uhilarza

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A2) Abitazione di tipo civile

Pati Catastali: Sez: Foglio: G Particella: I2C7

Sub Part: Sub Alt: 2

Da quanto potuto constatare con l'analisi della documentazione e con il sopralluogo, è chiara la corrispondenza tra lo stato attuale di luoghi e la descrizione dei beni contenuta nel pignoramento.

20

Q. 4. Proceda - limitatamente alle sole unità immobiliari urbane - ad 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;

R. 4. Il bene risulta regolarmente accatastato, seppure con alcune difformità rispetto allo stato attuale dell'immobile. Considerando però il fatto che è necessario procedere con una pratica di sanatoria per riportare lo stato di liceità dell'immobile, si ritiene che la regolarizzazione planimetrica in catasto, debba essere successiva alla regolarizzazione urbanistico-edilizia.

La presentazione in catasto dell'aggiornamento planimetrico avviene mediante pratica Docfa, che ha costi di diritti catastali pari a 50.00 E per ogni subalterno + circa 30D E di spese tecniche, per un totale di 350.DO E.



0.5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

R.5. Nel Comune di Ghilarza è attualmente vigente un Piano Urbanistico Comunale (PUC) che risale al 2018. ed al quale sono seguite due varianti approvate.

Come si evince dalla Tavola "3_puc_var_4bis_tavola_3_1" PUC, il bene ricade nel centro abitato di del Comune di Ghilarza. nella **zona B Residenziale consolidata e/o di completamento**, e più precisamente nella sottozona EH "tessuto urbano consolidato, di insediamento intensivo" (**All. 27 - Tavola 3 PUC**). perciò l'area di pertinenza sarà soggetta alla normativa prevista nel PUC per la zona EH (Piano Urbanistico Comunale: **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. Art.2 e Art.12 (All.28)**).

Si riporta di seguito quanto previsto per la zona specifica nelle Norme Tecniche di Attuazione suddette:

NTA ART.2.NORMATIVA PER LE ZONE RESIDENZIALI

Art. 2. INORME COMUNI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Le zone omogenee "A", "B", "C" sono destinate esclusivamente alla residenza ed alle funzioni ad essa complementari, quali:

- servizi sociali, istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico, associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali, attrezzature religiose;
- pubblici esercizi e locali per il divertimento ed il tempo libero, teatri, cinematografi e sale di riunione;
- strutture per attività ricreative e sportive;
- commercio al minuto, centri commerciali, in conformità alle disposizioni di legge e/o alle specifiche normative comunali;
- autorimesse pubbliche e private e relativi servizi di manutenzione;
- attrezzature alberghiere e ricettive in genere;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- agenzie bancarie, turistiche e d'interesse collettivo;
- attività artigianali di servizio alla residenza.

Si considerano di servizio alla residenza le attività artigianali attinenti a:

- la cura della persona, quali: sartoria, lavanderia, calzolaio, parrucchiere, eco.;
- la cura della casa, quali: idraulico, elettricista, mobiliere, tecnico radio-TV, falegname, pittore, ecc.;
- la cura dei beni di consumo durevoli, con esclusione delle officine meccaniche e degli impianti di verniciatura automezzi.

In ambito residenziale è vietato la realizzazione di attività incompatibili con l'insediamento urbano di cui al R.D. n° 12B5/34, in contrasto con le leggi sanitarie di cui al T.U. DM 12/02/1971. nonché le aziende di cui all'elenco delle industrie insalubri della L. n° 319/76 e le attività che non rientrino nei limiti di esposizione al rumore della classe II.

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sennino n°99 - D9127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



Art. 2.3 ZONA "B" - Completamento e ristrutturazione

a) Individuazione

La zona "B" individua gli ambiti ad uso prevalentemente residenziale del centro edificato, non rientranti nella zona "A", privi di particolari valori storico-artistici, e che non necessitano di rilevanti trasformazioni urbanistico ed edilizie; individua altresì zone contermini più esterne, parzialmente edificate, già classificate "B" nel previgente P.d.F., in cui la volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile.

b) Obiettivi

Il P.U.C. ne conferma di massima, la situazione di fatto e vi persegue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale.

c) Modalità d'intervento

- con singola autorizzazione e/o concessione edilizia nelle sottozone "B1", "B2", "B3" e "B5";
- con Piano attuativo preventivo per la sottozona "B4".

2.3! Prescrizioni generali

- L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi; la normativa particolare per ogni sottozona prescrive il valore massimo che l'altezza urbanistica deve comunque rispettare.
- Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, la distanza minima di 8.00 m; è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.
- Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o a una soluzione tecnica inaccettabile, tali distanze possono essere ridotte, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
- Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestra nei vani privi di luci dirette o il loro ampliamento a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.
- Caratteristiche delle costruzioni: le nuove costruzioni devono inserirsi in modo coerente con i volumi esistenti al contorno al fine di armonizzarsi col il disegno urbano preesistente ed uniformarsi ai caratteri costruttivi della tradizione locale; in particolare le coperture dovranno essere a falde inclinate con pendenza non superiore al 35 %, con manto in tegole laterizie tipo "coppo" o similari. Non sono ammessi i piani a "pilotis".
- Caratteristiche delle costruzioni: le nuove costruzioni devono inserirsi in modo coerente con i volumi esistenti al contorno al fine di armonizzarsi col il disegno urbano preesistente ed uniformarsi ai caratteri costruttivi della tradizione locale: in particolare le coperture a tetto dovranno essere a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%, con manto in tegole tipo

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sennino n°99 - D9I27 - Cagliari (CA)



"coppo" o simili. I fabbricati prospettanti le vie correnti lungo il perimetro della zona "A" dovranno avere sui fronti stradali esclusivamente coperture a tetto con manto in tegole laterizie tipo "coppo" e negli stessi non è ammesso il piano a "pilotis".

- Per le nuove costruzioni la dotazione obbligatoria dei parcheggi, ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89, sarà rispondente a quanto previsto dal comma 2. art. 76 - PARCHEGGI, del Regolamento Edilizio (Imq ogni 10 me di volumetria).

2.3.2 Sottozona "BI" d'insediamento intensivo

Interessa il tessuto urbano consolidato più prossimo e contermina alla zona "A", caratterizzato in prevalenza da isolati con edificazione continua, in aderenza ed a filo strada; in essa è ricompreso il nucleo antico della frazione di Zuri.

PARAMETRI EDILIZI:

- indice max di fabbricabilità fondiaria: - 3.DD m³ /m² per le concessioni dirette. in caso di demolizione e ricostruzione sono ammessi volumi superiori a detto indice entro il limite del 70% della volumetria preesistente, legalmente consentita, e comunque nel rispetto dell'indice di 5 m³ /m²;
- altezza massima degli edifici: ID.DO m;
- numero dei piani fuori terra: n° 3;
- distanza dall'asse stradale: di norma è d'obbligo il mantenimento degli allineamenti attuali di definizione degli isolati: sono salvaguardate le particolarità indicate nelle successive norme^{no} di carattere urbanistico.

NORME DI CARATTERE URBANISTICO:

Sempre che siano rispettate le suddette prescrizioni generali di zona "B" e le norme sulle distanze disposte nell'art. 5 del Decreto "Floris", n°22GG/U del 2D/12/83, valgono le seguenti disposizioni:

- negli isolati con fabbricati a filo strada e continuità di prospetto, l'edificazione di aree libere o risultanti libere a seguito di demolizioni, dovrà essere effettuata, di norma, a filo stradale, in aderenza sul confine e presentare continuità di prospetti verso strada: sono ammissibili soluzioni svincolate dal filo stradale esclusivamente per congruità con situazione al contorno e nel caso di una larghezza del lotto fronte strada non inferiore a 3D.DD m;
- l'eventuale distacco dai confini e/o soluzioni di continuità verso strada dovrà essere regolata da convenzione fra i proprietari interessati e non potrà comunque comportare una distanza fra pareti finestrate inferiore a 8.00 m; in ambito di detta convenzione e nel rispetto di detta distanza, potranno essere variate le reciproche distanze dai confini;
- entro i limiti previsti al proposito dal Codice Civile, sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti ad una distanza dal confine non inferiore a quella intercorrente tra l'edificio insistente sul lotto attiguo ed il confine medesimo;
- sono consentite, ove volumetricamente ammissibili, le sopraelevazioni nel rispetto degli allineamenti esistenti, a prescindere dalle distanze del confine e degli edifici attigui;

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sonnino n°99 - D9I27 - Cagliari (CA)



- i volumi esistenti, legalmente consentiti, indipendentemente dai parametri edilizi utilizzati per la loro realizzazione, sono integralmente o parzialmente ricostruibili, eventualmente accorpati e ricomposti, anche con sagome diverse da quelle originarie; nel caso di demolizione e ricostruzione integrale di singoli edifici sono ammessi volumi superiori all'indice di fabbricabilità fondiaria sempre che non eccedano il 70% del volume preesistente;
- per le nuove costruzioni l'Uff. Tecnico può disporre gli arretramenti ed i nuovi allineamenti stradali di edifici e recinzioni, oltre quelli imposti dal P.U.C., che dovessero essere ritenuti necessari in relazione alla sicurezza della circolazione ed all'adeguamento della viabilità.

Edifici prospettanti la zona "A": negli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di fabbricati prospettanti le strade contermini al centro storico è richiesto il rispetto delle prescrizioni e delle norme edilizie di cui all'art. 10 del Piano Particolareggiato della zona "A".

Aree inedificate estBse: (Norma annullata.)

Pianificazione attuativa: nell'ipotesi della predisposizione di un preventivo piano attuativo dovranno rispettarsi i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 3.00 mc/mq
- cessioni per servizi pubblici: 10% della superficie territoriale.

Dette cessioni non sono richieste nel caso di piano di recupero di cui alla Legge 5/08/1978 n° 457.

Il comparto minimo d'intervento, nel caso di applicazione dei suddetti indici di fabbricabilità, dovrà avere un'estensione pari a quella di un intero isolato per i piani di recupero e non inferiore a 1400 m² per gli 24 altri piani attuativi.

NTA - Art.12 - NORME TRANSITORIE FINALI

12.1. NORME TRANSITORIE

Oli interventi e le opere già autorizzate in contrasto con le previsioni del P.U.C. decadono con la sua entrata in vigore, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.^{3l} Le varianti edilizie di autorizzazioni e concessioni già rilasciate e quelle urbanistiche attinenti a piani attuativi approvati, sono soggette alla normativa del P.U.C.. qualora richieste successivamente alla sua entrata in vigore.

12.2. RAPPORTO TRA IL REGOLAMENTO EDILIZIO E LE NORME DI ATTRAZIONE

Il R.E. e le N.di A. costituiscono un testo normativo unico e inscindibile; le prescrizioni contenute nel Regolamento hanno carattere prevalentemente generale mentre quelle delle Norme di Attuazione recano prevalentemente disposizioni particolari riguardanti le singole zone omogenee.

In caso di contrasto tra le prescrizioni del R.E. e delle N.di A., prevalgono queste ultime in quanto di carattere particolare.

In mancanza di norme specifiche per le singole zone si applicano quelle generali contenute nel R.E.

In caso di contrasto tra previsioni indicate da planimetrie a scale differenti, si devono osservare le previsioni risultanti dalla planimetria a scala più dettagliata.

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sennino n°99 - 09127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu

In caso di contrasto tra previsioni grafiche e prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione prevalgono queste ultime.

12.3. NORMA FINALE

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme di Attuazione del P.U.C. e in quelle del R.E. si rinvia alle disposizioni di legge statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.



D.6. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla 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 DPR 6 giugno 2001, n°38 De 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n°47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni dell'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 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 adersi i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando H soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per H conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, specificando H costo per H conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se ai fini dell'applicazione dell'art. 34 DPR 38D/2DDI, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, eccedano o no per singola unità immobiliare, H2% delle misure progettuali.*

26

R.6. Dopo formale richiesta di Accesso agli Atti per consultazione e copia semplice, la sottoscritta ha ricevuto dal Comune quanto richiesto, ovvero:

1. LICENZA DI COSTRUZIONE N°48/77 del 16/05/1977 (Prot. n°1573 del 24/05/1977) che contiene i seguenti elaborati:

⇒ Licenza

^Tavola grafica

La suddetta è Titolo autorizzativo, rilasciato al _____ per le opere di demolizione e ricostruzione del fabbricato destinato a civile abitazione, sito in via Poeta Pinna. _____

2. CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE N°13/78 del 23/10/1978 che contiene i seguenti elaborati;

■=> Concessione

■=> Domanda di variante alla Licenza 48/77

^Tavola grafica contenente lo stato di progetto approvato con Licenza 48/77

^Tavola grafica contenente lo stato di progetto in variante _____

Si specifica che non è stato reperito alcun Certificato di Abitabilità o Agibilità dell'immobile.

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sennino n°99 - D9127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



Da quanto si Evince dall'analisi della documentazione presente negli archivi dell'ufficio Tecnico comunale, l'immobile è stato edificato già antecedentemente al primo titolo abilitativo, probabilmente in epoca precedente le Legge Ponte (L. 765 del 1967).

La Licenza di costruire n°48/77 riguardava infatti opere di demolizione e ricostruzione dell'immobile sito in Via Poeta Pinna. In seguito ad essa fu presentata una variante, autorizzata con Concessione n°13/78. nella quale erano previsti: la realizzazione di una cantina interrata e l'ampliamento volumetrico dovuto all'incremento delle altezze del sottotetto.

Tutto il fabbricato fu progettato B concessionato, come unico immobile, avente: cantina al piano interrato, zona giorno e garage al piano terra, zona notte al piano primo e locale sottotetto.

Da quanto si è appreso attraverso lo studio della documentazione Ed il rilievo in loco, esistono nella realtà due appartamenti distinti (uno è quello del Piano Terra, attualmente individuato come Sub.6, e l'altro è l'appartamento oggetto di pignoramento, identificato come sub.2), un piano mansardato (Sub.5) ed un bene comune non censibile a servizio dei tre subalterni suddetti.

Non risulta però agli atti alcuna pratica di frazionamento depositata in Comune, che "giustifici" l'esistenza di due appartamenti distinti.

Il frazionamento catastale risale al 26/01/1999. come si evince dall'Elaborato Pianimetrico **(All.3)**. alla stessa data risale anche il deposito della planimetria catastale del Piano Primo - sub.2 (bene pignorato).

Chiaramente a tutto quanto suddetto si aggiunge, quasi come conseguenza logica, una difformità pianimetrica nella disposizione interna degli ambienti tra lo stato attuale e lo stato dell'ultimo progetto approvato. Difformità interne si riscontrano anche rispetto alla planimetria catastale.

Al tutto si aggiunge la presenza di una terrazza scoperta nel retro dell'abitazione, accessibile dalla portafinestra del disimpegno. Essa non è presente in progetto ed è conseguenza di un abuso volumetrico realizzato al Piano Terra (sub.6).

Riepilogando schematicamente, le difformità del bene pignorato sono le seguenti:

1. Assenza di pratica di frazionamento negli archivi comunali;
2. Difformità nella disposizione interna degli ambienti;
3. Incremento di superficie utile non residenziale relativo alla terrazza scoperta.
4. Difformità pianimetrica catastale

Sommariamente sembra che la volumetria complessiva data dal perimetro originario dell'intero fabbricato risponda alla volumetria di progetto. Chiaramente a questa è da aggiungersi la volumetria abusiva realizzata al Piano Terra, che non è stata rilevata in quanto fa parte di un immobile non oggetto di pignoramento.

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sennino n°99 - D9127 - Cagliari (CA)

Tel: 07D/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



Foto 19: Stralcio planimetria progetto approvato (fuori scala)

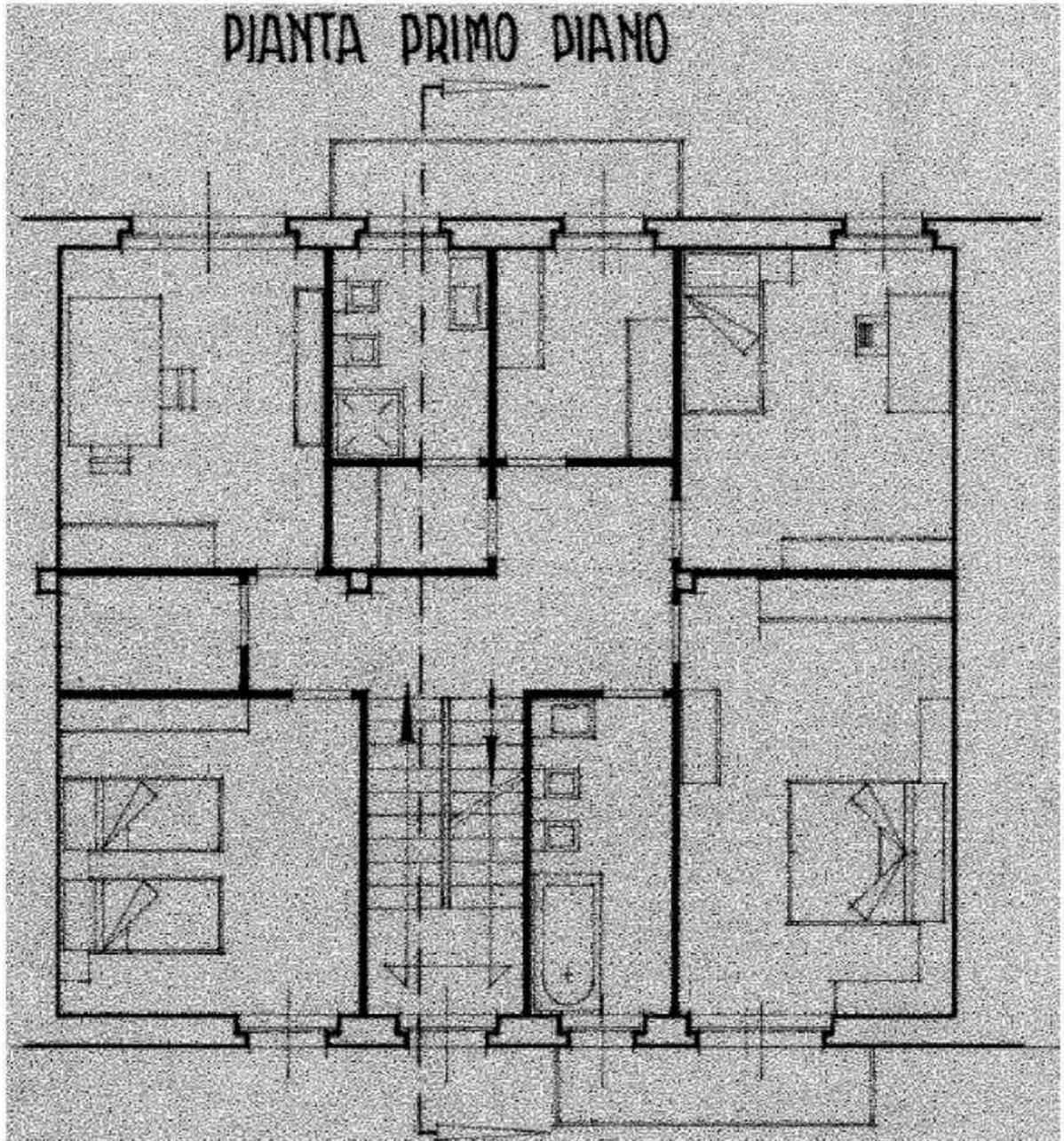
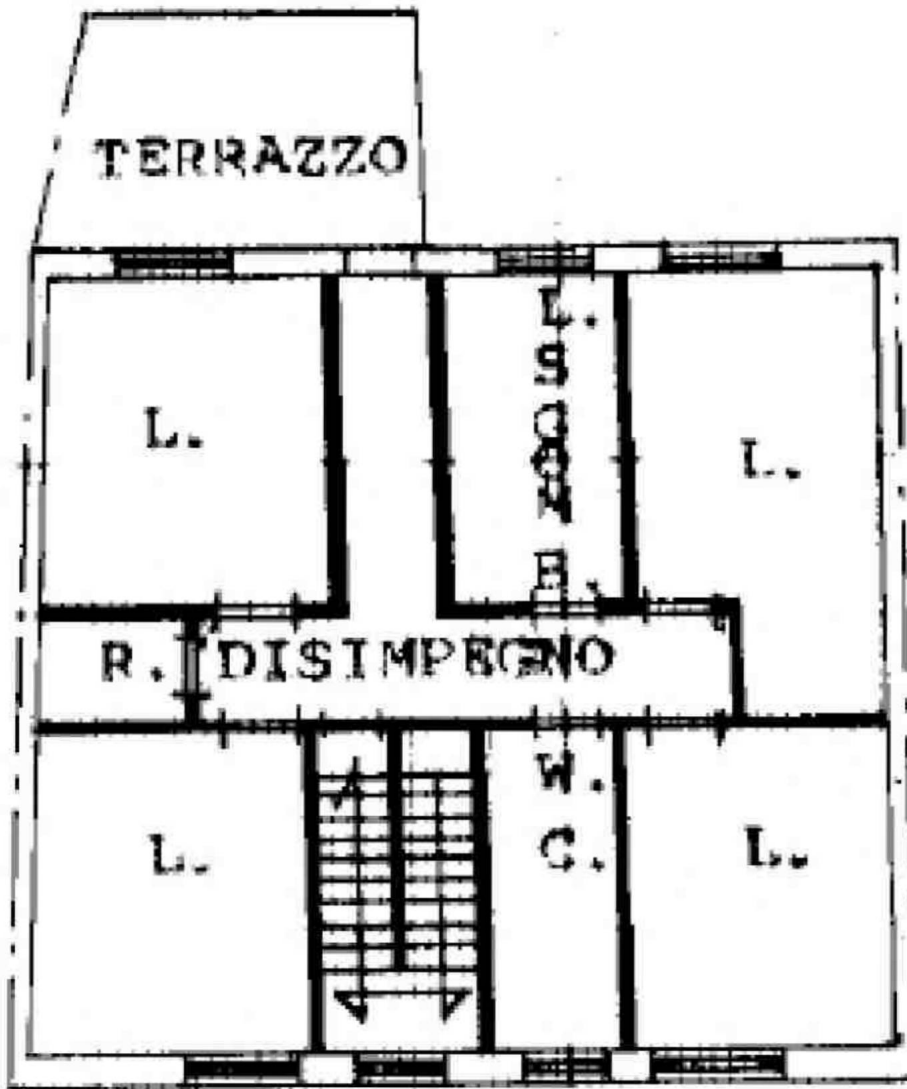


Foto 20: Planimetria catastale (fuori scala)

PIANTA PIANO PRT'fio

H * m 2.AO



29

Considerando che:

- I. Il frazionamento di un immobile ricade nella definizione di opere di *manutenzione straordinaria* ai sensi del DPR 38D. Art.3, comma 1. lettera b). Le stesse sono ricomprese tra gli interventi di Edilizia Libera previa comunicazione, ai sensi della L.R. 23/85. Art.15, comma 2. lettera b).

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sennino n°99 - 09127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



Si specifica che nel caso in questione non risulta possibile il reperimento degli spazi di parcheggio per l'appartamento oggetto di causa, perciò ai sensi deH'Art.15 quater, comma 6 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii. si può procedere con la monetizzazione dei parcheggi. Quest'ultima è infatti inevitabile in quanto si è esenti dalla monetizzazione parcheggi solo qualora il primo tra gli appartamenti derivati non superi i 210 me.

Nel caso specifico il volume risulta essere:

Superficie utile lorda: circa pari a 13D,3Dmq

Altezza interna: 2,88m

Altezza solaio: D,20m

Volume lordo: 13D,30mq x (2,88+0,2D)m =40l.35mc

Ai sensi della Legge Tognoli (L.122 del 24/03/1989) che stabilisce la necessità di avere 1 mq di parcheggio per ogni 10 me di volume, si dovrebbero avere in questo caso 40.13mq di parcheggio.

Considerato l'impossibilità di garantire, nel caso specifico, un parcheggio avente superficie pari a 40.13mq, si deve necessariamente monetizzare.

La *Deliberazione Comunale n°87del07/04/2DD4*, stabilisce che la cifra per la monetizzazione ammonti a GD,DDE/mq.

Perciò, per poter sanare il frazionamento rispettando gli standard parcheggio, si dovrà pagare: 40.13mqx60M/mq = **2-4D7.BE**

2. La modifica della disposizione interna degli ambienti ricade anch'essa nelle opere di *manutenzione straordinaria* v quindi negli interventi di Edilizia libera soggetti a comunicazione La pratica di sanatoria prevista per le opere di cui ai punti 1. e 2. è la MANCATA PILA, per la quale la normativa dispone una sanzione amministrativa pari a 5DD.DDE
3. L'incremento di superficie utile non residenziale relativo alla terrazza scoperta è conseguenza di un abuso volumetrico realizzato dai proprietari dell'appartamento sottostante, quindi non imputabile al bene pignorato. Considerando che l'abuso di cui sopra dovrebbe essere sanato mediante Accertamento di Conformità, ma non può essere regolarizzato dai proprietari del sub.2, si ritiene che sia difficile poterlo inquadrare tra le opere sanabili. Perciò si propone come soluzione il ripristino della superficie iniziale del balcone mediante pulizia e sgombero delle superfici non conformi allo stato di progetto, e limitazione degli accessi alle stesse attraverso la posa in opera in opera di apposito parapetto. Il tutto anche a favore della massima economia dei costi di sanatoria.
4. Difformità planimetrica catastale sanabile solo dopo la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle opere di cui ai punti precedenti. Per la regolarizzazione è necessario predisporre una pratica Docfa, per la quale sono dovuti oneri catastali pari a 5D.DDE oltre il costo della pratica stessa.

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sennino n°99 - D9127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



Da quanto calcolato, ai sensi della normativa vigente, le spese per il ripristino della conformità dell'immobile risultano essere:

- ⇒ ONERI SANZIONE AMMINISTRATIVA, DIRITTI e BOLLI: circa pari a 54D.D0 E
- * MONETIZZAZIONE PARCHEGGI: ~24D7.8DE
- * SPESE TECNICHE ACCERTAMENTO PRATICA MANCATA CILA: ~ 1' DDD.DOE
- ⇒ REALIZZAZIONE E POSA IN OPERA DI PARAPETTO METALLICO PER DELIMITARE LA SOLA AREA DEL BALCONE PREVISTO NELL'DI STATO DI PROGETTO APPROVATO: ~ 8DD.DDE
- * REGOLARIZZAZIONE CATASTALE (PRATICA DDCFA): 5D.DDE per diritti catastali <■ ~ 3DD.DDE per le spese tecniche relative

Risulta dunque che le spese di sanatoria per la relativa pratica ammontano a circa 5'097.8DE

È chiaro che le difformità descritte in precedenza non rientrano nelle tolleranze edilizie (attualmente del 5% ai sensi della L.R. 1/2021) e per tale motivo vanno sanate.

D. 7. Dica se è possibile vender E i beni pignorati in uno o più lotti: provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice de'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;

R.7. Il bene pignorato è vendibile singolarmente.

0.8. Dica, se l'immobile è pignorato solo prò 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 di singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente H giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'Art.577c.p.c., dall'Art. 846c.c. e dalla L. 3giugno 1340, n.1078;

R.8. L'immobile è pignorato per intero e non è divisibile per natura, se non previa pratica edile di frazionamento, con relativi e importanti lavori da eseguirsi necessariamente, ai quali dovrebbe seguire anche la relativa regolarizzazione catastale.



0.9. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando 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 e/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 legge 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.;

9.9. L'immobile risulta occupato dalla assegnataria di DIRITTO DI ABITAZIONE DOMICILIO CONIUGALE (Atto giudiziario D9/01/2D19 - Tribunale di Oristano - Procedimento per separazione R.Gen.1132/2018), trascritto al R.Gen. n°2647 ed R.Part. n°2122.

Da quanto rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Ghilarza (**AII.B**), oltre la f risultano ivi residenti anche:

Il titolo legittimante il possesso del bene è l'atto di compravendita redatto dal Notaio Goveani Roberto (**AII.24**), trascritto ad Oristano in data 15/D4/2D0Dai numeri 2160/1637 (**AII.17**)

Dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate è pervenuta risposta negativa relativamente alla richiesta di contratti d'affitto, comodato o quant'altro possa ostacolare la vendita.

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

R.10. l'immobile è occupato dal coniuge separato in virtù dell'Atto Giudiziario di assegnazione del diritto di abitazione del domicilio coniugale, con Provvedimento di Omologa cron.60/2019 del D9/01/2019 - procedimento per separazione R.Gen.1132/2018, trascritto ad Oristano in data 10/05/2019 ai numeri 2647/2122 (**AII.20**).

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sennino n°99 - D9127 - Cagliari (CA)

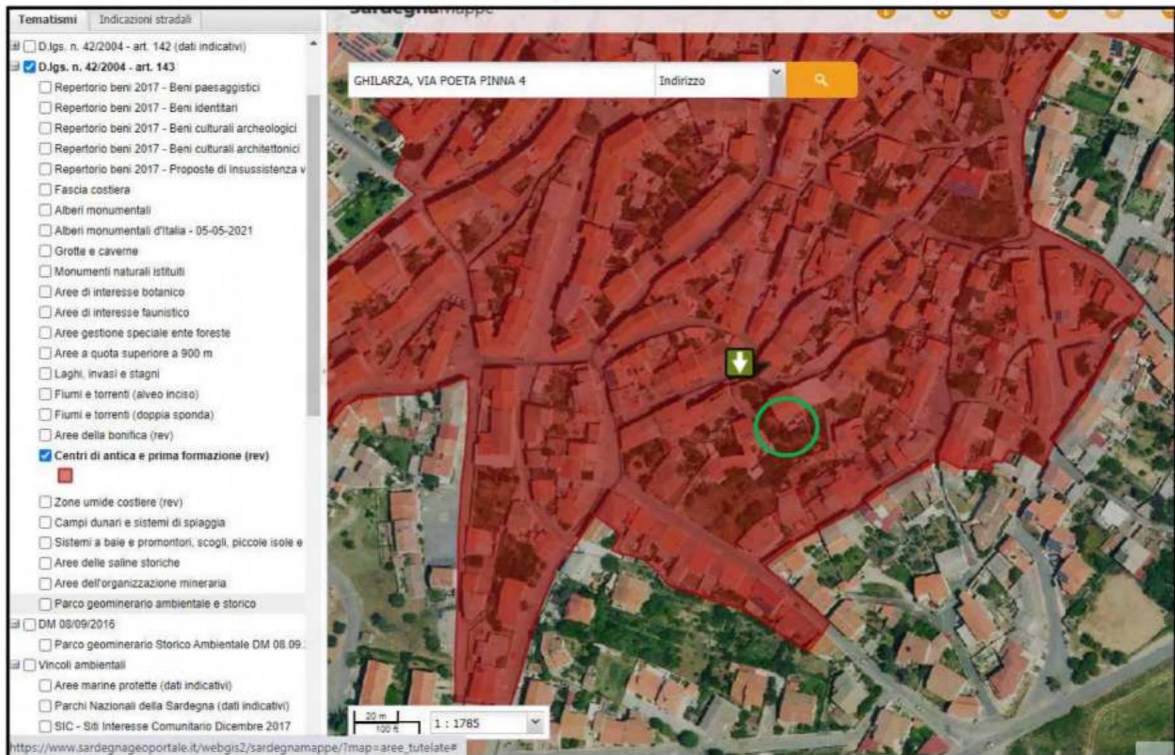
Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



Rii. *Indichi resistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità accerti l'esistenza di vincoli a oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati e risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli a usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione a riscatto, ovvero che il diritto sui beni 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 ai beni pignorati;*

Rii. L'immobile pignorato risulta essere ricompreso nell'area perimetrata ai sensi del D.Lgs 42/2004 - Art.143 "Centri di prima e antica formazione". L'area sarà dunque sottoposta alla normativa che tutela tali centri (D.Lgs 42/2004 - Art.143 e Piano Particolareggiato del Centro Matrice), considerando però che l'immobile in questione non ha alcun pregio architettonico o storico, la presenza del vincolo non apporta particolari "limitazioni"

Foto 21: Perimetrazione Centro di antica e prima formazione (fuori scala)



Dalla ricerca eseguita attraverso il Portale Regionale (Sardegna Geoportale) e da quanto si evince dalla documentazione dell'accesso agli atti, non risulta la presenza di altri vincoli sull'area.

Inoltre non risulta istituito formalmente alcun Condominio, perciò si esclude la possibilità che esistano spese fisse di gestione o di manutenzione o eventuali altre spese deliberate dall'assemblea condominiale, o che siano in essere debiti condominiali o procedimenti giudiziari attribuibili al condominio.

Dott. Ing. Isabella Saba, Studio Tecnico in via Sidney Sonnino n°99 - 09127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



9.12. *Determini H valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, H valore per metro quadro e H 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);*

R.12. Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, L'Esperto Estimatore ritiene opportuno riferirsi ai valori dichiarati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. la cui banca dati è pubblicata nel sito dell'Agenzia delle Entrate e i cui dati assunti sono riferiti a transazioni realmente avvenute nel periodo di osservazione.

In primo luogo è stata individuata la "Zona omogenea", cioè il segmento immobiliare di riferimento nel Comune di Ghilarza (OR), che, per definizione dello stesso O.M.I., si configura come "comparto uniforme del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali".

All'interno del Comune, tutti i beni oggetto di valutazione ricadono nella Zona denominata "Centrale/CENTRO EDIFICATO", codice di zona "81", che comprende immobili con caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, affini per estensione territoriale, servizi offerti, vicinanza alle principali infrastrutture di zona, numero di abitanti e caratteristiche economico-produttive.

STIMA

Il fabbricato è situato nel centro urbano di Ghilarza. in Via Poeta Pinna n°4/8. Ricade nella zona omogenea 8 (di completamento), sDttozona 81 (di insediamento intensivo). È ricompreso inoltre nella zona perimetrata come centro di antica e prima formazione, pur essendo attualmente un edificio privo delle caratteristiche formali tipiche degli edifici storici. Ghilarza è un centro medio (più di 4' 000 abitanti) sito nella provincia di Oristano, e più precisamente nell'Alto Oristanese. nella zona denominata Guilcer. Insieme al comune di Abbassata (circa 2' 600 abitanti) ed a quello di Norbello (circa 1200 abitanti), costituisce uno dei più grossi agglomerati urbani della zona (Barigadu - Guilcer).

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sonnino n°99 - 09127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



In esso sono presenti scuole d'infanzia, scuole primarie di primo e secondo grado e scuole secondarie quali l'*IPSIA Ghilarza* ed il Liceo Scientifico (sede staccata del *Mariano // d'Arborea* di Oristano). L'edificato di Ghilarza è vicino alla Strada statale 131, e nell'adiacente paese di Abbasanta è la ferrovia. Risulta perciò centrale e ben collegato con le città di Oristano, Nuoro e Sassari.

Di seguito si riporta la scheda generale dell'immobile in valutazione:

TIPO DI DATO	DATO RILEVATO
Indirizzo	Via Poeta Pinna n°4/B, Ghilarza (OR)
Fascia/Zona	Centrale/CENTRO EDIFICATO
Destinazione d'uso	Residenziale
Tipologia edilizia	Abitazioni civili
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato
Stato di conservazione	Normale

Quindi sono stati presi come riferimento i valori tabellati relativi agli ultimi tre anni, ovvero: Il semestre 2018,1 e Il semestre 2019,1 e Il semestre 2020e I semestre 2021 (il II semestre non è stato ancora pubblicato).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2							
Provincia: ORISTANO							
Comune: GHILARZA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valor ^m Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Mai		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	950	L	2,5	3,9	L



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ORISTANO

Comune: GHILARZA

Fascia/zona: CentraJe/CENTRO EDIFICATO

Codice di zona: 31

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	950	L	2.5	3.9	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: ORISTANO

Comune: GHILARZA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO

Codice di zona: 31

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	950	L	2,5	3,9	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: ORISTANO

Comune: GHILARZA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO

Codice di zona: S1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (</mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (</mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	950	L	23	3.9	L

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sonnino n°99 - 09127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: ORISTANO
 Comune: GHILARZA
 Fascla/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (UN)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (UN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	950	L	2,5	3,9	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: ORISTANO
 Comune: GHILARZA
 Fascla/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (UN)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (UN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	950	L	2,5	3,9	L

Da questi risulta che il prezzo medio di compravendita al metro quadro rimane costante per tutti e sei i semestri, e va da un prezzo minimo di 58D.00 E/mq ad un massimo di 950,00 E/mq.

Si riporta schematicamente il prezzo medio a metro quadro relativo agli ultimi sei semestri pubblicati dall'DMI:

SEMESTRE	Valore Mercato min (E/mq)	Valore Mercato max (E/mq)	MEDIA (E/mq)
II.2018	580	95D	785
I.2019	58D	95D	785
II.2019	58D	95D	765
I.2D2D	58D	950	765
II.2D2D	58D	95D	765
I.2D2I	58D	95D	765

È opportuno sottolineare che l'immobile in esame si presenta in condizioni conservative non ottimali, con scarsa qualità delle finiture. È dotato di impianto idrico-sanitario ed elettrico, e di una stufa a pellet ed un caminetto. Le componenti impiantistiche sono datate ma funzionanti.

Dott. Ing. Isabella Saba, Studio Tecnico in via Sidney Sonnino n°99 - 09127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



Considerate nel loro insieme tutte le caratteristiche descritte, considerato il fatto che l'immobile nel suo insieme avrebbe necessità di importanti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e considerato il fatto che nell'ultimo anno il mercato immobiliare (come anche molte altre attività) ha subito le conseguenze legate alla pandemia, si ritiene corretto l'utilizzo del prezzo medio tra la media dei due prezzi tabellati ed il prezzo più basso, relativamente ai valori di ogni semestre. Tali valori sono calcolati nel modo seguente: $(580 \text{ E/mq} + 765 \text{ E/mq})/2 = 672,50 \text{ E/mq}$

Si è poi proceduto con il calcolo delle superfici commerciali, sulla base delle superfici reali dell'immobile allo stato attuale dedotte dalla digitalizzazione del rilievo metrico.

La superficie commerciale è ottenuta come somma delle superfici lorde dei vani che costituiscono l'immobile, ognuna ragguagliata mediante opportuni coefficienti che tengono conto di determinate caratteristiche, quali destinazione d'uso e utilizzo di vani e accessori.

Sulla base di quanto indicato nelle tabelle di riferimento del Borsino Immobiliare si è fatto il calcolo delle superfici commerciali, che sono riportate nella seguente tabella.

Superfici utili nette principali	m²	Incidenza per calcolo Superfici Commerciali	Superfici Commerciali
5 superfici utili vani principali	97,38	100%	97,38
Superfici muratura			
Muri perimetrali e muri interni	22,76	100% (fino a 50cm spessore max)	22,79
Muri perimetrali in comunione	0,00	50% (fino a max 25cm spess.)	0,00
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	0,00	60%	0,00
Superfici di ornamento			
Balconi, Terrazze e lastrici solari	24,52	25% (fino a 25mq, se oltre → 10%)	8,13
Corti e cortili (come rilevato dalla planimetria catastale)		10% (fino a 25mq; se oltre → * 2%)	
Giardini e aree di pertinenza di appartamenti (scala interna BCNC)	9,09	15%(fino a 25mq, se oltre →» 5%)	1,36
Superfici vani accessori e parcheggi			
Cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali)		20% (h. minima 1,50m)	
Box non collegati ai vani principali		50% (Dimensioni tipo: 2,50m x 5,00m a posto auto)	
Ripostiglio e locali deposito		20%	
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (m²)			127,66 ovvero 128,00mq

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sonnino n°99 - 09127 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



In conclusione per determinare il valore di mercato del fabbricato oggetto della stima è stato eseguito il prodotto tra il prezzo unitario medio e la superficie commerciale complessiva:

$$Vm = E/mq * SC = 672.50 \text{ E/mq} * 128.00 \text{ mq} = \mathbf{80\ 080,00 \text{ E}}$$

Essendo presenti le difformità edilizie sopra descritte, sarà necessario decurtare dal valore di mercato, i costi per il ripristino delle condizioni di liceità dell'immobile.

il valore di mercato finale dell'immobile ammonta quindi a:

$$Vm = 86'080,60 \text{ €} - 5'097,80 \text{ €} = \mathbf{80'982,200 \text{ (euro ottantamilanovecentoottantadue/20)}}$$

—» Considerando che l'immobile in esame è stato assegnato come domicilio coniugale alle
. con provvedimento trascritto ad Oristano in data ID/05/2DI9 (Registro Particolare 2122 Registro Generale 2647), ovvero in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (TRASCRIZIONE del 13/11/2020 - Registro Particolare 4670 Registro Generale 5629 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 568 del 16/10/2020 - ATTO ESECUTIVO 0 CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILKAI. 22)), si ritiene di poter considerare l'assegnazione suddetta opponibile alla procedura. Nel caso specifico si procede con la stima della *NUDA PROPRIETÀ* ■.

Nuda proprietà = Valore piena proprietà - Valore Usufrutto

$$\text{Usufrutto} = \text{Valore piena proprietà} \times \text{Tasso interesse legale} \times \text{Coefficiente età beneficiario} \\ = 80'982,20 \text{ €} \times 0,01\% \times 5 \text{ DO} = \mathbf{44'540,218}$$

$$\text{Nuda proprietà} = 80'982,208 - 44'540,218 = \mathbf{36'441,998 \sim 36'442,008}$$

Q. 13. *Nell'ipotesi in cui si eccerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappa/i 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.*

R. 13. Il fabbricato oggetto del presente pignoramento è costruito su mappale pignorato. Si precisa che lo stesso mappale contiene subalterni non pignorati, ma perfettamente identificabili e distinguibili dallo stesso. Non risultano sconfinamenti su mappali non pignorati.

Dott. Ing. Isabella Saba. Studio Tecnico in via Sidney Sennino n°99 - D9I27 - Cagliari (CA)

Tel: 070/7345133 - Celi: 3495031097 - E-mail: isabellsaba@gmail.com - PEC: isabella.saba@ingpec.eu



G. CONGEDO CTU

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di aver espletato il mandato ricevuto.

con la presente relazione che si compone di n.40 pagine totali e n.33 allegati, che in originale con CD-Rom, viene depositata in cancelleria e preventivamente caricata nel sistema telematico come previsto.

la scrivente ringrazia per la fiducia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti.

Cagliari, 29/11/2021

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Isabella Saba

