

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.ES. 334/2021

CREDITORE PROCEDENTE: INTESA SAN PAOLO SPA
DEBITORI ESECUTATI: [REDACTED]
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Flaminia Ileo
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ing. Pierluigi Locci

Cagliari, 26 febbraio 2024

ESTREMI INCARICO E QUESITI

In data 24 giugno 2021 il sottoscritto ing. Pierluigi Locci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n°5852, con Studio Tecnico con sede in Cagliari nella Via Giardini n.175/B, tel./fax 0707569832, mail archingegna@gmail.com, pec pierluigilocci@pec.it, ha ricevuto l'incarico professionale dal giudice dell'esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco per la redazione della presente consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n.334/2021

Prestato il giuramento di rito in data 30/03/2023, il sottoscritto risponde qui di seguito, ai seguenti quesiti:

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto 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;
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione 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;
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; 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.;
- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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;
- 5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della

normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 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;

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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, 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;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha proceduto ai seguenti accertamenti:

- Accesso agli atti presso il Comune di Uta avvenuto in data 29.06.2023 successivamente alla richiesta effettuata via pec dallo scrivente in data 12.04.2023 (protocollo N° 6798 del 13-04-2023).

Sono stati estratti i seguenti documenti:

1. **Ricevuta del Suape (con tutti gli elaborati progettuali) n.203 del 30.07.2012 relativa al progetto originario**
2. **Ricevuta del Suape (con tutti gli elaborati progettuali) n.561 del 13.11.2013 relativa al progetto di variante**
3. **Ricevuta del Suape (con tutti gli elaborati) n.576 del 30.07.2012 relativa all'agibilità del fabbricato.**

- Accesso ai documenti catastali ricavando la seguente documentazione:

1. Estratto Mappa Foglio 4 – Mappale 1463-1632-1637
2. Visura Storica NCEU Foglio 4 – Mappale 1637
3. Visura Storica CT Foglio 4 – Mappale 1463
4. Visura Storica NCEU Foglio 4 Mappale 1632

- Sopralluoghi e rilievi del fabbricato sono avvenuti in data 13.02.2024, a seguito di comunicazione fatta al debitore esecutato ed all'Istituto Vendite Giudiziarie.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza e del sig. ██████████.

Durante il sopralluogo si è proceduto al rilievo dei manufatti presenti e alla redazione di fotografie.

Il ██████████ dichiara che nell'immobile in oggetto sono residenti:

██████████
██████████
██████████
██████████
██████████

- Accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate a seguito di richiesta formale inviata via posta elettronica certificata avvenuta in data 15/02/2024 per la verifica di esistenza di atti privati o contratti di locazione;
- Accesso al servizio di pubblicità immobiliare di Cagliari avvenuto tra il 23/01/2024 ed il 25/01/2024. Sono stati estratti i sotto elencati documenti relativi al ventennio precedente:
 - 2021.10.12_Atto_Pignoramento

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1. (Inviare all'esecutato l'informativa per il debitore)

L'informativa ai debitori esegutati è stata inviata contestualmente alla comunicazione di sopralluogo in data 19.01.2024.

Quesito 2. (Verifica della completezza della documentazione)

È stata verificata la documentazione in atti e sono state eseguite le ricerche catastali e ipotecarie. Si è proceduto alla verifica della documentazione che ha permesso di ricostruire il quadro della provenienza dell'immobile e l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni relative al ventennio che di seguito si riportano:

Risulta che la proprietà sia così suddivisa:



A oggi sulle unità immobiliari pende:



Quesito 3. (Descrizione dell'immobile pignorato)

I beni oggetto della presente relazione sono così descritti nell'atto di pignoramento: villetta ad uso abitazione in Località Prunixeddas compresa nel maggior complesso residenziale denominato Residenza della Mimose, articolata su due livelli tra piano terreno e primo piano composto da pranzo soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno e tratti di cortile al piano terreno si cui insiste anche un posto auto e da tre camere da letto, bagno e disimpegno e balcone al piano primo.

Il fabbricato è destinato ad uso abitativo.

L'immobile in oggetto è un fabbricato elevato per n.2 piani fuori terra, eseguito in struttura con muratura portante, solai in legno e copertura anch'essa con tetto in legno.

Dal civico n.3 della Via Sandro Botticelli si accede ad un piccolo cortile e da esso si può accedere al piano terra e primo; dalla cucina al piano terra è possibile accedere al cortile posteriore che a sua volta è collegato, attraverso un passaggio pedonale al posto auto di proprietà.

Il cortile anteriore e posteriore è interamente pianellato.

PIANO TERRA (altezza dei locali abitativi pari a 2.70m)

Le attuali distribuzioni degli interni sono la seguente:

- a) N.1 cortile anteriore di superficie di 26.90mq
- b) N.1 soggiorno di superficie utile pari a 21.00mq
- c) N.1 disimpegno di superficie pari a 2.40m
- d) N.1 bagno di superficie pari a 5.40mq
- e) N.1 cucina di superficie pari a 11.90mq
- f) N.1 cortile posteriore di superficie di 27.40mq
- g) N.1 passaggio pedonale che collega cortile posteriore a posto auto (identificato con la particella n.1632) di 15mq
- h) N.1 posto auto (identificato con la particella n.1463) di 25mq.

PIANO PRIMO (altezza media dei locali abitativi pari a 2.70m)

Le attuali distribuzioni degli interni sono le seguenti:

- a) N.1 disimpegno di superficie pari a 5.15mq;
- b) N.3 camere di superficie pari a 9.29mq, 9.16mq, 14.96mq;
- c) N.1 bagno di superficie pari a 4.97mq;
- d) N.1 balcone di superficie pari a 8.70mq.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

- a) IMPIANTO ELETTRICO
Impianto elettrico sottotraccia. Funzionante. L'impianto risale alla realizzazione del fabbricato.
- b) IMPIANTO IDRICO E DI SCARICO
Sottotraccia e collegato alla rete idrica e fognaria. Funzionante. L'impianto risale alla realizzazione del fabbricato.
- c) IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO
Sono presenti pompe di calore aria aria mono split negli ambienti destinati a camera.
- d) ACQUA CALDA SANITARIA
L'acqua calda è fornita direttamente da boiler elettrici.
- e) PARETI E SOFFITTI
Intonacati a civile con finitura al frattazzo e tinteggiatura di tipo civile.
- f) PAVIMENTI e SCALA
In gres porcellanato ed in buono stato di conservazione. La scala è interamente realizzata in legno.
- g) INFISSI
Infissi esterni sono in pvc con vetro camera e avvolgibili, le porte interne sono in legno tamburato, le ringhiere sono in acciaio verniciato.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Conformemente alla NORMA ISO 9836 la superficie commerciale viene calcolata qui di seguito:

- a) N.1 disimpegno di superficie pari a mq;
- b) N.3 camere di superficie pari a mq, mq, mq;
- c) N.1 bagno di superficie pari a mq;
- d) N.1 balcone di superficie pari a mq.

Ambiente	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
PIANO TERRA			
Cortile anteriore	26.90	0.20	5.38
Soggiorno	21.00	1	21.00
Cucina	11.90	1	11.90
Disimpegno	2.40	1	2.40
Bagno	5.40	1	5.40
Cortile posteriore	27.40	0.20	5.48
Passaggio pedonale	15.00	0.20	3.00
Posto auto	25.00	0.20	5.00
PIANO PRIMO			
Camera	9.29	1	9.29
Camera	9.16	1	9.16
Camera	14.96	1	14.96
Disimpegno	5.15	1	5.15

Bagno	4.97	1	4.97
Balcone	8.70	0.30	2.61
Totale			105.70

Quesito 4. (Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento)
Dal punto di vista toponomastico i dati inseriti nel pignoramento non coincidono con quelli reali.
La via di accesso alla villetta è la Via Sandro Botticelli n.3
I dati catastali presenti all'interno del pignoramento sono conformi.

Quesito 5. (Eventuali variazioni catastali necessarie)
Dai riscontri effettuati si è potuta verificare una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.
Rispetto alla planimetria catastale di impianto vi sono delle modifiche interne con la creazione di un nuovo vano destinato a cucina al piano terra.
Nel cortile posteriore è presente una tettoia che copre quasi l'intera superficie dello stesso.
Ravvisando la necessità di procedere agli opportuni aggiornamenti catastali (variazione catastale con procedura Docfa) in modo da correggere la planimetria presente negli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, il sottoscritto ha inoltrato formale richiesta al giudice esecutore in data 16.02.2024.
Gli aggiornamenti catastali necessari prevedono la redazione delle seguenti operazioni con i costi sottoelencati e spese:
- Redazione di variazione catastale con procedura Docfa: 600,00€;
- Spese: tributi per presentazione aggiornamenti catastali: 50,00€;

TOTALE SPESE PREDISPOSIZIONE AGGIORNAMENTI CATASTALI	
Totale imponibile	600,00 €
Cassa architetti e ingegneri (4%)	24,00 €
Iva sui punti precedenti (22%)	137,28 €
Spese	50,00 €
Totale	811,28 €

Complessivamente la redazione degli aggiornamenti catastali ha un costo pari a 811,28 €.
A seguito della approvazione del giudice esecutore alla redazione della variazione catastale, essa è stata presentata e regolarmente registrata in data 23.02.2024 con protocollo n.CA0017009.

Quesito 6. (Descrizione dello strumento urbanistico e conformità dell'immobile)
Il fabbricato è stato edificato in forza della Pratica Suape n.203 del 30.07.2012 di cui al protocollo n.10896 di immediato avvio a 20 giorni per l'edificazione di un complesso immobiliare costituito da 15 edifici a schiera a destinazione residenziale.
Successivamente viene presentata una ulteriore Pratica Suape n.561 del 24.10.2013 di cui al protocollo n.14477 di immediato avvio a 20 giorni di variante.

Il fabbricato in oggetto si trova nella più ampia area di intervento nella località nota con il nome "Is Prunixeddas" come l'omonima via dalla quale si accede alla lottizzazione "IL VILLAGGIO DELLE MIMOSE" in zona urbanistica C2 (espansione residenziale).

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI DI PROGETTO:

Il progetto di variante ha previsto solo alcune modifiche alle unità immobiliari, con diminuzione di volumi al primo piano e modifiche interne. In particolare sulle unità A20, A21, A22, A23, viene eliminata al piano primo una camera per dar spazio ad una terrazza, mentre in altre unità immobiliari vengono modificate le distribuzioni interne e le superfici finestrate con modifica di alcuni infissi per adattarli ai nuovi ambienti. Le tipologie presenti, inalterate rispetto al progetto approvato, vengono così distinte: TIPO A (A03), TIPO B (A02), TIPO C (A04), TIPO D (A05),

TIPO E (A06), TIPO F (A08), TIPO G (A09), TIPO H (capo schiera A19), TIPO I (A20), TIPO L (A21), TIPO M (A22), TIPO N (capo schiera A24), TIPO O (capo schiera A01), TIPO P (A23), TIPO Q (A07) . Gli immobili mostrano la stessa distribuzione degli spazi esterni e due tipi di distribuzione per quanto riguarda gli spazi interni. Tutte le unità, ad eccezione del TIPO I, L, M, P, sono costituite da ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura aperto o chiuso, disimpegno e bagno al piano terra; mentre al piano primo trovano collocazione due camere da letto singole, una camera da letto matrimoniale, un disimpegno ed un bagno. Le unità TIPO I, L, M, P, sono costituite da ingresso, soggiorno pranzo, angolo cottura, servizio e una camera da letto singolo; mentre al piano primo troviamo una camera da letto matrimoniale, un bagno, e una terrazza. La struttura verrà realizzata in muratura portante. La copertura a doppia falda di ciascuna unità sarà realizzata in legno lamellare e presenterà una pendenza massima pari al 35%; anche il solaio del piano primo è realizzato con travetti in legno lamellare. Quattordici unità residenziali a schiera sono servite dai rispetti antistanti spazi pavimentati destinati ai parcheggi privati; una sola unità residenziale è servita da uno spazio pavimentato destinato a parcheggio privato, dislocato in un lotto che collega lo spazio destinato a parcheggio con l'unità immobiliare attraverso una servitù di passaggio.

Dal confronto tra la ricostruzione del rilievo eseguito dal sottoscritto, le tavole di progetto e la planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità edilizie (che sono state sanate catastalmente dal sottoscritto):

- a) Realizzazione di un ambiente destinato a cucina (11.95mq) al piano terra a scapito del soggiorno;
- b) Realizzazione di una tettoia nel cortile posteriore.

Ai sensi dell'Art.15 Comma 2 della L.R. n.23/1985

2. Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio: a) interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell'edificio; b) interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio; c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio; d) interventi di risanamento dall'amianto; e) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centoventi giorni; f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze eccezionali, contingenti e temporalmente determinate, anche di durata superiore a centoventi giorni, tali da poter essere rimosse immediatamente alla cessazione della necessità; g) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente; h) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi; i) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali; j) muri di cinta e cancellate; j bis) realizzazione di manufatti accessori con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc; j ter) installazione di cartellonistica stradale, anche pubblicitaria e realizzazione di cavalcafosse; j quater) interventi di demolizione senza ricostruzione; k) l'installazione di allestimenti mobili di pernottamento e di pertinenze ed accessori funzionali a strutture esistenti e legittimamente autorizzate destinate all'esercizio dell'attività ricettiva all'aria aperta nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 6, comma 4 bis della legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive); l) l'installazione all'interno di specchi acquei demaniali di natanti, imbarcazioni, chiatte galleggianti o altre strutture al servizio della nautica destinate a finalità turistiche o turistico-ricettive a condizione che gli allestimenti non determinino il permanente collegamento con il terreno o il fondale e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano di facile rimozione; m) la realizzazione delle strutture di interesse turistico-ricreativo dedicate alla nautica che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all'ormeggio, alaggio, varo di piccole imbarcazioni e natanti da diporto, compresi i pontili galleggianti a carattere stagionale, pur se ricorrente, mediante impianti di ancoraggio con corpi morti e catenarie, collegamento con la terraferma e apprestamento

di servizi complementari. (modificato con l'articolo 18 c.1 della L.R. 1/2019) 3. L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite del SUAPE, ove costituito. 4. Gli interventi di cui al comma 2, lettere d), e), f), k) ed m), compatibili con ogni destinazione di zona, sono sottratti al rispetto dei parametrici volumetrici. 5. Per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c) e d), Per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c), d) e j quater) (modificato con l'art. 18 c.2 della L.R. 1/2019) la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indichi i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. 6. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera f), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da specifica dichiarazione sostitutiva resa dal proponente l'intervento ai sensi del decreto del presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa – Testo A), e successive modifiche ed integrazioni, che asseveri con adeguata e documentata motivazione che le esigenze di installazione delle opere soddisfano le condizioni normativamente previste. Per gli stessi interventi e per quelli di cui al comma 2, lettera e), entro dieci giorni dallo scadere del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere. 7. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 2 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione. 8. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 6 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500. 9. Salvo sia intervenuta la conclusione del procedimento di irrogazione delle sanzioni, per gli interventi di cui al presente articolo realizzati in data anteriore al 30 aprile 2015, non si applicano le sanzioni precedentemente previste per l'assenza di titolo edilizio o per la difformità delle opere realizzate, ma le sanzioni di cui ai commi 7 e 8.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte e dell'articolo di norma citato si ritiene che le opere realizzate in assenza di preventiva autorizzazione o comunicazione **possano essere sanabili** con la presentazione di una Mancata Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, fatta salva la tettoia che vada messa in demolizione.

I costi principali della demolizione della tettoia possono essere stimati forfettariamente pari a 1.500,00 euro.

I costi principali per sanare l'immobile sono i seguenti:

- Demolizione della tettoia = 1.500,00€
- Sanzioni forfettarie presentazione mancata Cila = 500,00€
- Redazione della pratica da parte di un professionista abilitato: 2.500,00€.

Complessivamente si ottiene un importo di costi di pari a: 5.000,00€.

All'attualità non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

Quesito 8. (Nominativi di eventuali comproprietari)

Nessun ulteriore comproprietario.

Quesito 9. (Accerti se l'immobile è libero o occupato)

All'attualità l'immobile risulta occupato da:



Quesito 10. (Eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Nessuno.

Quesito 11. (Esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli)

Sul bene pignorato non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito 12. (Esistenza di pesi gravati da censo, livello o uso civico dei beni pignorati)

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico: il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Quesito 13. (Valutazione dell'immobile)

I criteri utilizzabili per i calcoli estimativi sono i seguenti:

1. Stima sintetica per comparazione diretta;
2. Stima analitica mediante capitalizzazione dei redditi;
3. Stima sul valore della costruzione;
4. Stima analitica basata sulla legge dell'equo canone;
5. Stima analitica basata sui dati catastali.

Mi limiterò ad utilizzare il primo metodo di stima.

STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Per stima sintetica si intende la valutazione del bene attraverso il confronto diretto con beni omogenei: il metodo è detto infatti anche di stima per comparazione diretta.

In riferimento ai beni omogenei si procede definendo un'area (area elementare omogenea) nella quale la formazione dei prezzi unitari degli immobili scelti come termine di paragone abbia caratteristiche simili. In particolare, si parla di caratteristiche di:

– Localizzazione

1. Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti
2. Attrezzature collettive e trasporti (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale
3. Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsione di miglioramenti o peggioramenti ambientali
4. Livello di inquinamento. Presenza di verde pubblico o privato
5. Spazi pubblici utilizzati per parcheggio

– Posizione

6. Esposizione
7. Panoramicità e prospicienza
8. Quota dal piano stradale

– Tipologia

9. Età e architettura
10. Condizione dell'edificio, delle coperture e rifiniture
11. Necessità di manutenzione
12. Dimensioni sub ordinarie o superordinate degli spazi

– *Produttività*

13. Imposizioni fiscali particolari, agevolazione dei pagamenti, mutui
14. Dimensioni dell'appartamento in relazione al mercato

L'immobile, ubicato nella zona urbanistica C del Comune di Uta, verrà confrontato con altri immobili presenti nello stesso comune.

Il parametro scelto per la comparazione è il prezzo a mq di superficie commerciale.

Gli immobili utilizzati per la comparazione sono i seguenti:

1. Si propone in vendita una VILLA CAPO-SCHIERA con ampio cortile su tre lati. La soluzione si sviluppa su due livelli. Al piano terra troviamo la zona giorno composta da: - doppio soggiorno, - angolo cottura, - disimpegno, - un bagno, - veranda. Al primo piano la zona notte è composta da: - camera matrimoniale con accesso a un balcone - due camere singole, - un bagno, - altro balcone. La soluzione mai stata abitata si presenta in ottime condizioni. Superficie 110mq. € 200.000,00 (1.818,18€/mq);
2. In zona tranquilla e riservata, privato vende villetta caposchiera edificata nel 2022, con doppio cortile di cui uno pavimentato e l'altro adibito a zona verde per circa 70 mq totali. La casa si sviluppa su 2 livelli così disposti: al piano terra troviamo soggiorno e cucina open space di circa 40 mq, antibagno, bagno e ripostiglio. Proseguendo per le scale accediamo alla zona notte composta da una camera matrimoniale con balcone, due camere singole, una delle quali è provvista di balcone e un ulteriore bagno. È presente un soppalco nel vano scala utilizzato anche questo come ripostiglio. In dotazione : -pannello solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria - impianto fotovoltaico da 5 kw con batterie di accumulo Huawei da 10 kw. - impianto di condizionamento con pompe di calore aria/acqua e ventilconvettori in ogni vano. - infissi in pvc con doppio vetro a taglio termico con sistema a ribalta. Classe energetica un fase di aggiornamento in seguito all'installazione dell'impianto fotovoltaico. Superficie 100mq. € 210.000,00 (2.100,00€/mq);
3. Si propone in vendita a Uta, precisamente in via Pintulinu, un immobile di tipologia indipendente con giardino e cortile. L'immobile gode di una doppia esposizione, risulta infatti essere luminoso in tutte le ore della giornata, infatti risulta essere luminoso in tutte le ore della giornata. Accediamo alla proprietà e troviamo un ampio ingresso con soggiorno, camino, angolo cottura, e bagno. Tramite scala rifinita abbiamo l'accesso al primo piano, dove troviamo la zona notte, composta da tre ampie camere da letto e un secondo bagno. L'immobile è stato edificato nei primi anni del 2000, risulta essere in perfette condizioni. Ideale per chi è alla ricerca di una proprietà indipendente, ben rifinita e in zona ben servita. Superficie 130mq. € 235.000,00 (1.740,74€/mq);

Il valore a mq per fabbricati che per tipologia sono simili al nostro in oggetto nel Comune di Uta, nella zona del nostro immobile si aggira intorno a 1.886,30€/mq per mq commerciale.

Prendendo quale valore base il valore medio usato pari a 1.886,30€/mq per mq commerciale si ottiene che il valore stimato della nostra unità immobiliare, valutato con questo primo metodo è pari a $1.886,30 \times 105,70 = 199.318,91\text{€}$.

Possiamo attribuire all'immobile in esame un valore di mercato pari a 199.318,91€.

Si rimette al giudice la decisione di decurtare o meno da tale valore ottenuto i costi delle demolizioni parziali derivanti dalla messa a norma dell'unità immobiliare.

Un'ulteriore verifica sul buon esito della stima, al confronto dei risultati ottenuti con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

Nel sito dell'Agenzia delle Entrate son reperibili le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI - Comune: UTA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: D1 - 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	1000	1400	L	5,2	7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Quesito 14. (Informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione)
Non risultano spese fisse di gestione.

Cagliari, 26 febbraio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Pierluigi Locci

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1. Restituzione Grafica Immobiliare;

ALLEGATO 2. Relazione Fotografica Quartu S. Elena;

ALLEGATO 3. Copia documentazione accesso agli atti catastali:

- 01_Estratto_Mappa_F4_M1463-1632-1637
- 02_Visura_Storica_NCEU_F4_M1637
- 03_Visura_Storica_CT_F4_M1463
- 04_Visura_Storica_NCEU_F4_M1632
- 05_Planimetria_Catastale_F4_M1637 non attuale
- 06_Variazione_Catastale_F4_M1637;
- 07_Ricevuta_Avvenuta_Registrazione_Variazione_Catastale
- 08_Planimetria_Catastale_F4_M1637 attuale

ALLEGATO 4. Copia documentazione accesso agli atti comunale:

1. 01_2012.07.30_Ricevuta_Suape_Progetto_n.203
2. 02_2013.11.13_Ricevuta_Suape_Progetto_Variante_n.561
3. 03_2013.12.09_Ricevuta_Suape_Agibilità_n.576
4. 004_04_Elaborato_PianoTerra_Progetto_Variante_n.561
5. 004_05_Elaborato_PianoPrimo_Progetto_Variante_n.561

ALLEGATO 5. Ispezioni ipotecarie:

- 000_Riepilogo_Ispezioni
- 001_01_2021.10.12_Atto_Pignoramento

ALLEGATO 6. Richiesta Autorizzazione Redazione Variazione Catastale approvata dal giudice dell'Esecuzione.

Cagliari, 22 febbraio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Pierluigi Locci