

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.ES. N. 307/2022

GIUDICE: DOTT.SSA FLAMINIA IELO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONTRO:

PROMOSSO DA: *ORGANA SPV S.R.L.*

C.T.U.: *DOTT. ING. MURRU MAURIZIO*



INDICE

<i>Premessa e descrizione dell'incarico</i>	<i>Pag.</i>	<i>1</i>
<i>Risposta ai quesiti: svolgimento delle operazioni</i>	<i>Pag.</i>	<i>7</i>
<i>1. Invio informativa per il debitore</i>	<i>Pag.</i>	<i>11</i>
<i>2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	<i>Pag.</i>	<i>13</i>
<i>3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag.</i>	<i>17</i>
<i>4. Conformità identificativa del bene oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag.</i>	<i>43</i>
<i>5. Conformità catastale del bene oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag.</i>	<i>43</i>
<i>6. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i>	<i>Pag.</i>	<i>44</i>
<i>7. Eventuale suddivisione in lotti del bene oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag.</i>	<i>54</i>
<i>8. Proprietà/comproprietà del bene oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag.</i>	<i>54</i>
<i>9. Stato di occupazione del bene oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag.</i>	<i>54</i>
<i>10. Eventuali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale</i>	<i>Pag.</i>	<i>55</i>
<i>11. Eventuali vincoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag.</i>	<i>55</i>
<i>12. Eventuali diritti demaniali gravanti sul bene oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag.</i>	<i>55</i>
<i>13. Stima del valore di mercato del bene oggetto di pignoramento:</i>		
<i>13.1. La metodologia estimativa</i>	<i>Pag.</i>	<i>56</i>
<i>13.2. Determinazione del valore degli immobili</i>	<i>Pag.</i>	<i>67</i>
<i>14. Spese fisse di gestione, manutenzione, straordinarie, provvedimenti giudiziari</i>	<i>Pag.</i>	<i>72</i>



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CAUSA R.ES. N. 307/2022

PROMOSSA DA: *ORGANA SPV S.R.L.*

CONTRO:

C.T.U.: *DOTT. ING. MURRU MAURIZIO*

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott.ssa *Flaminia Ielo*,

con Ordinanza della S.V. Ill.ma, il sottoscritto *Dott. Ing. Maurizio Murru*, nato a Cagliari il 05/09/1969, domiciliato in Iglesias via Cilea 14, tel.–fax. 0781/571276, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.4608 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, con notifica PEC del 18/08/2023 riceveva l'incarico di CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra e veniva invitato a prestare il giuramento di rito.

In data 28/08/2023 acquisiva digitalmente la documentazione in atti, proferiva le parole di cui all'art.193 C.P.C. e inoltrava giuramento telematicamente, dando ufficialmente inizio alle operazioni peritali, edotto sulla natura dell'incarico e i seguenti capi di consulenza:

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 e 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 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;*
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 executato **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 di 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;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

- a)** restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b)** alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c)** alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d)** invii a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato,



almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;

- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";*
- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.*



RISPOSTA AI QUESITI.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 18/08/2023 il sottoscritto CTU riceveva a mezzo PEC il decreto di nomina del Giudice *Dott.ssa Flaminia Ielo* relativo alla consulenza tecnica d'ufficio della procedura di esecuzione immobiliare RES 307/2022, comprensivo dell'informativa per il debitore e il prospetto riassuntivo dei dati della procedura (checklist).

In data 28/08/2023, in adempimento al mandato conferito, acquisivo telematicamente la documentazione in atti, predisponendo la modulistica per l'accettazione dell'incarico e giuramento e la inoltravo digitalmente con PEC del 28/08/2023, dando ufficialmente inizio alle operazioni peritali.

Acquisivo altresì dal portale di Agenzia Entrate una visura storica dell'immobile distinto al NCEU al Foglio 2 Sezione F Mappale 2076 Sub 3.

In data 29/08/2023 inviavo l'informativa per il debitore (al sig. _____ con raccomandata A/R n.20006643021-8 all'indirizzo di

_____ e alla sig.ra _____ con raccomandata A/R n.20006643019-5 all'indirizzo di _____) e informavo con posta elettronica certificata l'Avv. _____ dell'inizio delle operazioni peritali e contestuale istanza del fondo spese di Euro 500,00 disposto dal Giudice in favore del CTU.

In data 30/08/2023 esaminavo e trascrivevo in relazione le formalità pregiudizievoli riportate dal notaio _____ nella sua certificazione notarile del 24/11/2022 ed effettuavo alcune ricerche ipotecarie attraverso il portale di Agenzia Entrate: acquisivo la trascrizione relativa alla compravendita del 17/06/2009 ma non trovavo riferimenti su quella del 01/11/1959. Scaricavo altresì la planimetria catastale del fabbricato.



In data 01/09/2023 inoltravo a mezzo PEC all'ufficio anagrafe del *Comune di Gonnosfanadiga* istanza per l'acquisizione del certificato di Stato Civile e di Matrimonio degli esecutati (prot.9174 del 04/09/2023), trasmessi con PEC del 07/11/2023.

In data 04/09/2023 inoltravo al Municipio l'istanza di accesso agli atti (prot.9253) e contattavo telefonicamente il custode designato *IVG Cagliari* per iniziare a programmare il sopralluogo presso l'immobile. Ricevevo il recapito del sig. .

In data 06/11/2023, non avendo ancora ricevuto comunicazioni dal *Comune di Gonnosfanadiga*, ritenendo di poter comunque effettuare il sopralluogo sulla base delle planimetrie catastali, lo contattavo telefonicamente e gli inviavo su messaggistica istantanea i riferimenti per l'identificazione dell'immobile.

In data 15/11/2023 inoltravo agli esecutati le raccomandate A/R n.20041276910-9 e n.20041276911-0 per comunicare il sopralluogo per il giorno 01/12/2023 ore 10:00, specificando di poter essere ricontattato in caso di impedimenti.

In data 28/11/2023 mi contattava telefonicamente il geom. del *Comune di Gonnosfanadiga* per comunicare che la documentazione richiesta era quasi pronta ma prima avrei dovuto corrispondere i diritti di segreteria e ricerca secondo le modalità e l'importo che mi avrebbe comunicato tramite posta elettronica.

In data 30/11/2023, non avendo ancora ricevuto le istruzioni per il pagamento, ricontattavo il geom. che spiegava di averle già trasmesse all'Ufficio Protocollo e che il ritardo dipendeva da quest'ultimo. Cortesemente me ne inviava copia dalla sua casella di posta personale.

Durante la conversazione telefonica apprendevo che lo stesso *Comune di Gonnosfanadiga* aveva riscontrato diverse difficoltà nella notifica di alcune ordinanze indirizzate agli esecutati per irreperibilità o rifiuto al ritiro.



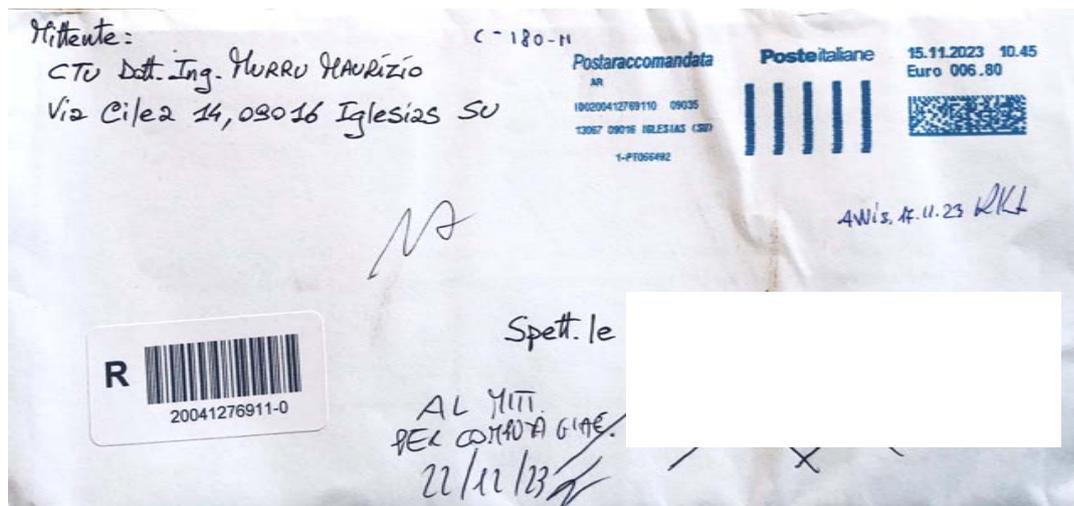
Ricevuta la comunicazione, provvedevo al versamento di Euro 45,45 e all'invio della ricevuta, allo stesso geom. e all'Ufficio Protocollo (prot.13417/2023), ricevendo poco dopo la documentazione in formato digitale.

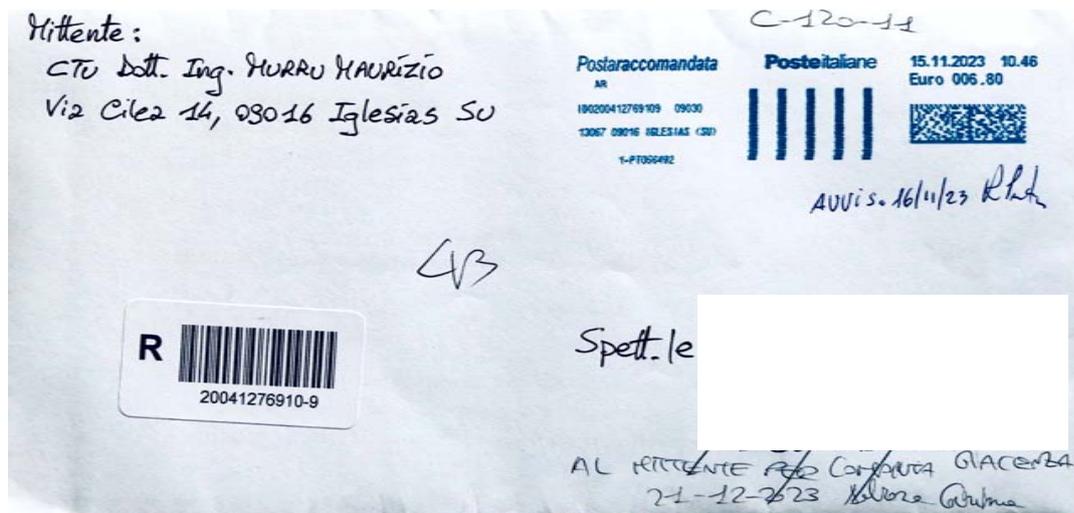
Non avendo inoltre ancora ricevuto riscontri sulla comunicazione di sopralluogo agli esecutati, ricontattavo il sig. per sapere se nel frattempo fosse riuscito a comunicare con gli esecutati e se il sopralluogo fosse possibile nella data preventivata.

Nonostante le raccomandate inviate e i messaggi lasciati in loco, non era riuscito a parlare con gli esecutati e recarsi all'indomani sul posto senza conferme sarebbe stato come un tentativo al buio e che sarebbe stato opportuno informarne il Giudice.

In data 05/12/2023 ricevevo notifica dalla Cancelleria della suddetta comunicazione e in data 20/12/2023 dell'ordine di liberazione del bene pignorato con l'ausilio della Forza Pubblica disposto tempestivamente dal Giudice.

In data 22/12/2023 e 02/01/2024 ricevevo per compiuta giacenza le missive del 15/11/2023 per comunicazione sopralluogo.





In data 09/01/2024 mi contattava il sig. _____ per concordare una data per il sopralluogo compatibile con le disponibilità delle Forze dell’Ordine, definendola per il giorno 18/01/2024 ore 15:30.

Accompagnato dal collega _____, nonostante il cauto anticipo, trovavo già sul posto il sig. _____ in compagnia di una terza persona (suppongo il fabbro). Durante l’attesa dei Carabinieri, approfittavo per acquisire alcune foto degli esterni del fabbricato e constatavo che i civici nel tempo erano stati modificati in 5 e 7, rispettivamente per il passaggio comune e per l’ingresso lato strada.

La sig.ra _____ ci raggiungeva all’esterno alla vista delle Forze dell’Ordine e comprese le ragioni della visita, acconsentiva all’accesso e all’acquisizione di tutte le foto e misurazioni necessarie, condividendo copia di eventuale documentazione richiesta.

La disposizione degli spazi interni è risultata differente da quella illustrata negli elaborati di progetto e nella planimetria catastale, per cui si è reso necessario rilevare tutti i locali e procedere a restituzione grafica su software CAD.

In data 22/02/2024 invio copia cartacea della relazione peritale agli esecutati e copia digitale a mezzo PEC al legale della parte creditrice, Avv. _____.



1. INVIO INFORMATIVA PER IL DEBITORE

L'informativa per il debitore è stata inoltrata agli esecutari in data 29/08/2023.

Posteitaliane

RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il **Codice** su poste.it, **APP** o tramite **call center**. Per informazioni o assistenza contattare il numero 803.160* (lun-sab dalle 8:00 alle 20:00).

*gratuito da rete fissa, da rete mobili contattare 199.100.160 (il costo è legato all'operatore utilizzato).

AREA PER LA VIDIMAZIONE

Fraz. 13067 Sez. 09 Operaz. 52
 Causale: R 29/08/2023 10:25
 Peso gr.: 20
 Tariffa € 6.80 Affr. € 6.80
 Serv. Agg.: AR
 Cod. R: 200066430218

Mod 22R - Mod.04000E - Ed.10/18 - EP1816A - SL [1]

NON RIMOVERE L'ETICHETTA

MODULO INVIO RACCOMANDATA Codice 20006643021-8

E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

DESTINATARIO

TEL.** _____ E-MAIL** _____

MITTENTE

DOTT. ING. MURRU MAURIZIO
 NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE
VIA CILEA
 INDIRIZZO
03016 IGLESIAS
 CAP LOCALITÀ

14
 N. CIVICO
SU
 PROV.

TEL.** _____ E-MAIL** _____

SERVIZI ACCESSORI

Avviso di Ricevimento

Contrassegno/Importo da Incassare € _____ in cifra _____ in lettere _____

Modalità di rimessa (barrare in caso di contrassegno): C/C Postale Vaglia

** il dato è facoltativo

Posteitaliane

RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il **Codice** su poste.it, **APP** o tramite **call center**. Per informazioni o assistenza contattare il numero 803.160* (lun-sab dalle 8:00 alle 20:00).

*gratuito da rete fissa, da rete mobili contattare 199.100.160 (il costo è legato all'operatore utilizzato).

AREA PER LA VIDIMAZIONE

Fraz. 13067 Sez. 09 Operaz. 51
 Causale: R 29/08/2023 10:23
 Peso gr.: 19
 Tariffa € 6.80 Affr. € 6.80
 Serv. Agg.: AR
 Cod. R: 200066430195

NON RIMOVERE L'ETICHETTA

MODULO INVIO RACCOMANDATA Codice 20006643019-5

E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

DESTINATARIO

TEL.** _____ E-MAIL** _____

MITTENTE

DOTT. ING. MURRU MAURIZIO
 NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE
VIA CILEA
 INDIRIZZO
03016 IGLESIAS
 CAP LOCALITÀ

14
 N. CIVICO
SU
 PROV.

TEL.** _____ E-MAIL** _____

SERVIZI ACCESSORI

Avviso di Ricevimento

Contrassegno/Importo da Incassare € _____ in cifra _____ in lettere _____

Modalità di rimessa (barrare in caso di contrassegno): C/C Postale Vaglia

Si evidenzia che la comunicazione indirizzata alla sig.ra _____ è stata correttamente ricevuta in data 30/08/2023; quella indirizzata al sig. _____ è stata resa al mittente per compiuta giacenza.

Avviso di ricevimento

compilazione a cura del mittente

Raccomandata Pacco

Assicurata Euro _____

Data di spedizione 29/08/2023 10:23 Dall'ufficio di Fraz. 13067 Sez. 09 IGLESIAS

compilazione a cura del mittente

Destina _____

Via _____

C.A.P. _____

Firma per esteso del ricevente (Nome e Cognome) _____ Data _____ Firma dell'incaricato alla distribuzione _____

Consegna effettuata secondo le Condizioni Generali del Servizio Postale Universale

- Invi multipli a un unico destinatario
- Sottoscrizione rifiutata

(1) - il numero è riportato sull'etichetta del codice 2DCOMM applicata sul fronte.

GIUGLIARI CMP
Poste
05.08.23-17
Numero (1)
Italiane
Bollo dell'ufficio di distribuzione

Mittente:
Dott. Ing. Murru Maurizio
Via Cilea 14, 09016 Iglesias SU

C-133-08

Postaraccomandata
AR
10020066430218 09030
13067 09016 IGLESIAS (SU)
1-P1077552

Posteitaliane
29.08.2023 10.25
Euro 006.80

ASS-AUU
30/08/2023

2 TORNO AL ATTENTE PER
COMPIUTA GIACENZA 02-10-2023
Selvino Guina

Spett.le _____

R
20006643021-8

2. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Il Notaio _____, con studio in _____, E-mail: _____, nella sua certificazione notarile del 24/11/2022, in base alla consultazione dei registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (Trascrizione n.37987/28283 del 23/11/2022), per l'immobile residenziale sito nel Comune di Gonnosfanadiga nella via Oristano n.3 (attualmente n.5) e censito al NCEU al Foglio 2 Sezione F Mappale 2076 Sub 3, proprietà dei signori _____ e _____ per 1/2 ciascuno, attesta le seguenti formalità:

- ✓ **TRASCRIZIONE 19844/13993 DEL 26/06/2009 – Compravendita** del 17/06/2009 a rogito *Sergio Floris*, repertorio 63914/22872, relativa all'immobile sito a Gonnosfanadiga nella via Oristano n.3 (attualmente n.5) e censito al NCEU al Foglio 2 Sezione F Mappale 2076 Sub 3,

a favore di

- _____ nato a _____ il _____, _____, proprietà 1/2;

- _____ nata a _____ il _____, _____, proprietà 1/2;

contro

- _____ nato a _____ il _____, _____, proprietà 1/1.



- ✓ **TRASCRIZIONE 12812 DEL 11/12/1959 – Compravendita** del 01/11/1959 a rogito *Cesare Cherchi*, repertorio 3689, relativa all'immobile sito a Gonnosfanadiga nella via Oristano n.3 (attualmente n.5) e censito al NCEU al Foglio 2 Sezione F Mappale 2076 Sub 3,

a favore di

- nato a il , ,
proprietà 1/1.

- ✓ **ISCRIZIONE 19845/3475 DEL 26/06/2009 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, rogito *Sergio Floris* n.63915/22873 del 17/06/2009, relativa all'importo complessivo di Euro 163.742,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 81.871,00 relativo all'immobile sito a Gonnosfanadiga in via Oristano n.3 (attualmente n.5) e censito al NCEU al Foglio 2 Sezione F Mappale 2076 Sub 3,

a favore di

- *Banca di Credito Sardo SpA*, C.F. 00232340927, con sede in Cagliari, domicilio ipotecario eletto in Viale Bonaria a Cagliari;

contro

- nato a il , ,
proprietà 1/2;

- nata a il , ,
proprietà 1/2.



✓ **ISCRIZIONE 37987/28283 DEL 23/11/2022 – Verbale di pignoramento immobili**

nascente da atto giudiziario del Tribunale Civile di Cagliari n.4277 del 19/10/2022
relativo all’immobile sito a Gonnosfanadiga nella via Oristano n.3 (attualmente
n.5) e censito al NCEU al Foglio 2 Sezione F Mappale 2076 Sub 3,

a favore di

- *Organa SPV S.r.l.*, C.F. 05277610266, con sede in via Alfieri n.1, 31015
Conegliano TV;

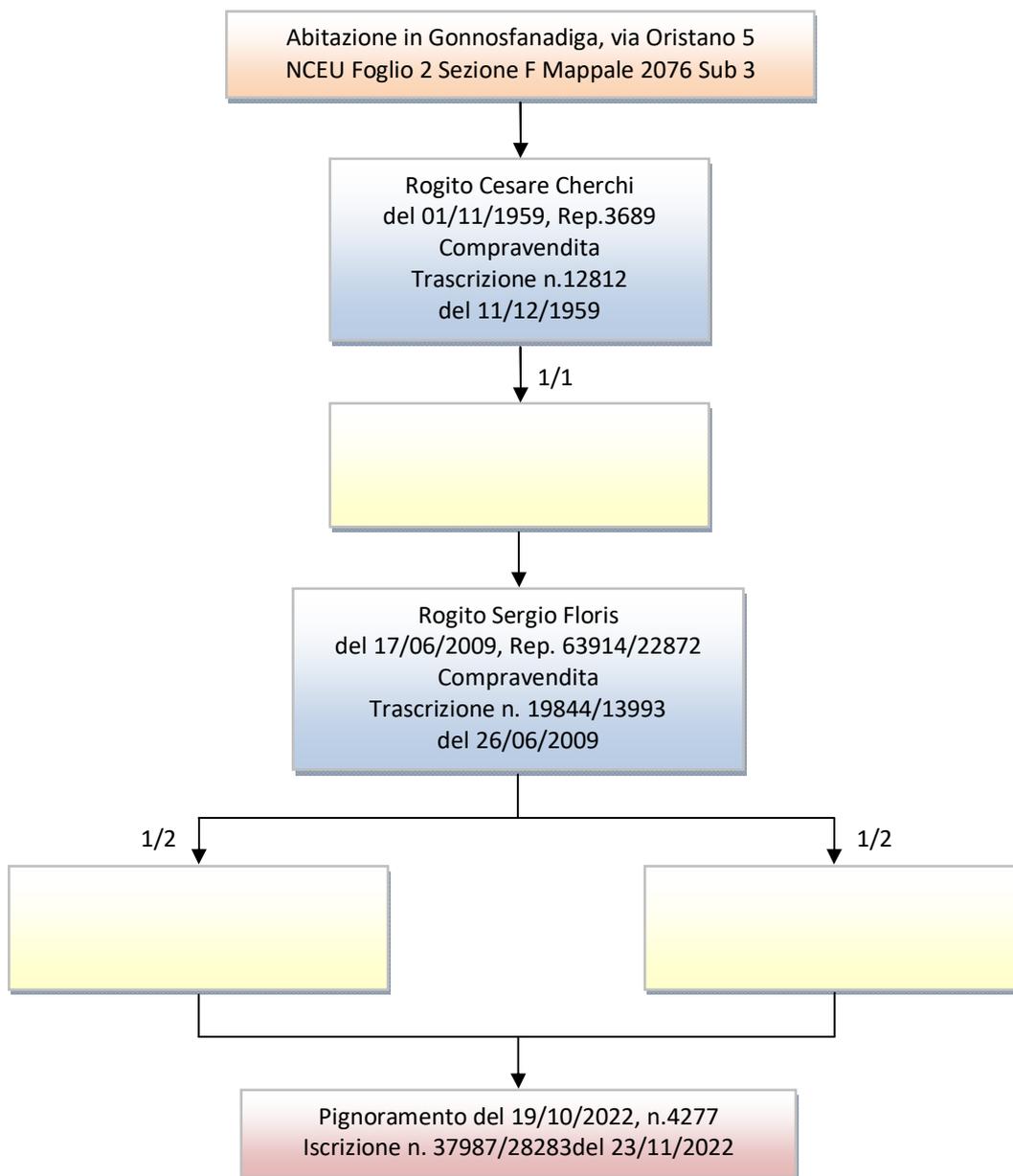
contro

- nato a il ,
proprietà 1/2;
- nata a il ,
, proprietà 1/2.

Segue elenco sintetico delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli indicate:

Atto	Descrizione	Bene immobile	A favore di	Contro
Trascrizione n.19844/13993 del 26/06/2009	Notaio <i>Sergio Floris</i> Compravendita del 17/06/2009 Rep. 63914/22872	Gonnosfanadiga NCEU Foglio 2 Sezione F Mappale 2076 Sub 3	<i>(Proprietà 1/2)</i> <i>(Proprietà 1/2)</i>	<i>(Proprietà 1/1)</i>
Trascrizione n.12812 del 11/12/1959	Notaio <i>Cesare Cherchi</i> Compravendita del 01/11/1959 Rep. 3689	Gonnosfanadiga NCEU Foglio 2 Sezione F Mappale 2076 Sub 3	<i>(Proprietà 1/1)</i>	
Iscrizione n.19845/3475 del 26/06/2009	Notaio <i>Sergio Floris</i> Ipoteca volontaria del 26/06/2009 Rep. 63915/22873	Gonnosfanadiga NCEU Foglio 2 Sezione F Mappale 2076 Sub 3	<i>Banca di Credito Sardo</i> <i>SpA</i>	<i>(Proprietà 1/2)</i> <i>(Proprietà 1/2)</i>
Iscrizione n.37987/28283 del 23/11/2022	Tribunale Cagliari Verbale Pignoramento del 19/10/2022 Rep.4277	Gonnosfanadiga NCEU Foglio 2 Sezione F Mappale 2076 Sub 3	<i>Organa SPV Srl</i>	<i>(Proprietà 1/2)</i> <i>(Proprietà 1/2)</i>





3. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di *Gonnosfanadiga* in via Oristano n.5, distinta al NCEU al *Foglio 2 Sezione F Mappale 2076 Subalterno 3 (categoria A/4, classe 2, vani 8.5, superficie catastale 171 mq)*, e si sviluppa su un piano terra destinato a zona giorno (ingresso con scala, soggiorno-pranzo, cucina, camera, disimpegno, ripostiglio, bagno, corte e tettoia) e un piano primo destinato alla zona notte (tre camere, disimpegno, ripostiglio, balcone e veranda coperta), connessi mediante scala interna.

La copertura è a singola falda inclinata rifinita a coppi in laterizio a protezione di un vano tecnico sottotetto isolante non praticabile ma ispezionabile da botola nel disimpegno.

Il civico 7 identifica una serranda metallica ma risulta attualmente non accessibile, è ostruito internamente da un grosso armadio e probabilmente con la muratura, la sua presenza evita l'alterazione del prospetto esterno.



Foto 001 - Vista aerea Google Earth





Foto 002 - Estratto di mappa catastale – Foglio 2 Sezione F Mappale 2076 Sub 3

Piano Terra - h. 3.30 m.

Piano Primo - h. 2.80 m.

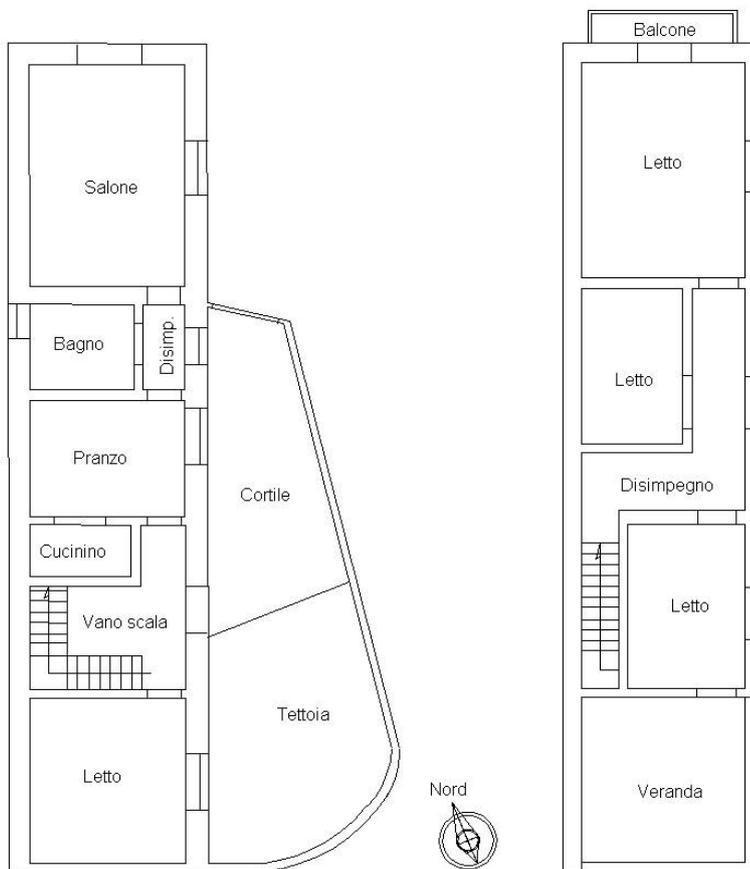


Foto 003 – Planimetria catastale del 2008



Ricadendo il fabbricato nell'antico centro storico del *Comune di Gonnosfanadiga*, era ipotizzabile che fosse di realizzazione antecedente al 1967, senza obbligo di titolo edilizio. La documentazione ricevuta dall'Amministrazione in data 30/11/2023 non conteneva infatti alcun titolo edilizio né dichiarazione di agibilità, solo una recente pratica di accertamento di conformità che l'esecutato aveva presentato in data 13/05/2011 (prot.6245).

Il progettista geom. _____ in relazione tecnica dichiarava che l'anno di costruzione risaliva al 1950 e che il fabbricato era stato sottoposto a successivi lavori di ampliamento (sempre in data antecedente al 1967) e rifacimento degli intonaci esterni, sostituzione degli infissi, sistemazione della copertura e della veranda.

Adibito prevalentemente a civile abitazione, fino alla metà degli anni ottanta aveva ospitato al piano terreno una barberia e una radio privata, rimanendo successivamente abbandonato a un lento e inesorabile degrado. Il Piano Particolareggiato per il centro storico del 2001 documenta il Fabbricato 33 dell'Isolato 22 con la seguente fotografia:



Foto 004- Isolato 22 Fabbricato 33 – Piano Particolareggiato Centro Storico 2001



Quando il sig. _____ e la coniuge _____ in regime di comunione legale acquistarono il fabbricato con rogito *Sergio Floris* del 26/06/2009 (Repertorio n.63914/22872, Trascrizione n.19844/13993 del 26/06/2009) dal proprietario sig. _____ (nato a _____ il _____, _____), il fabbricato era in decadenti condizioni e necessitava di svariati interventi edilizi di recupero e ripristino, specie nelle parti di più antica realizzazione.

La planimetria catastale allegata al rogito era quella introdotta nell'ottobre 2008 dallo stesso geom. _____ e fotografava la situazione dell'immobile in quel preciso momento.

Divenuto proprietario, il sig. _____ avviava i lavori per il recupero e l'adeguamento del fabbricato alle proprie esigenze, cercando di valorizzare le esigue peculiarità architettoniche preesistenti.

Durante un normale controllo di vigilanza edilizia in data 21/02/2011, come da verbale di accertamento di cui al Prot. n.57/P.M. del 16/03/2011 (**Allegato 01**), l'agente della Polizia Municipale _____ individuava nella via Oristano _____ un cantiere edile privo della prescritta cartellonistica e riconosceva nell'operaio ivi presente il sig. _____ (dipendente della ditta _____) che, interpellato in merito al titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori, dichiarava di non saperne nulla e che ne avrebbe tempestivamente informato il proprietario.

Verificata la situazione dal punto di vista urbanistico, risultava la protocollazione di una comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria (Prot. n.2160A del 21/02/2011), di concerto coi tecnici comunali, l'agente _____ concordava per il giorno 23/02/2011 un sopralluogo congiunto per l'accertamento delle lavorazioni effettuate. Quella mattina, supportato dai geometri _____ e _____, trovava il cantiere chiuso e non accessibile e limitava l'ispezione alla sola parte esterna del fabbricato.

Nella relazione di sopralluogo di cui al Prot.2308 del 24/02/2011 (**Allegato 02**) si indicavano le seguenti lavorazioni: *“demolizione e ricostruzione dei tetti di copertura con sporgenza esterna rispetto al filo muro, realizzate con travatura e tavolato in legno con sovrastante manto di tegole, modificando la tipologia costruttiva del preesistente (coppo canale a sporgere da filo muro); intonacatura parete fronte cortile e ripristini stipiti,*



spallette e qualche davanzale; demolizione muretto del timpano sopra tetto nella facciata fronte strada”. Inquadabili come opere di manutenzione straordinaria (art.3 lett.b del D.Lgs 380/01) erano assoggettate al regime di autorizzazione edilizia (art.13 comma 1 lett.a della L.R. 23/85). Le modifiche apportate alla copertura necessitavano inoltre di preventiva autorizzazione paesaggistica (art.146 del D.Lgs 42/04) in quanto l'intervento ricadeva all'interno del centro matrice vincolato dal Piano Paesaggistico Regionale.

In conclusione, le lavorazioni eseguite rientravano nella fattispecie sanzionatoria prevista per le “*opere eseguite senza autorizzazione*” (art.14 della L.R. 23/85), nonché alle sanzioni amministrative e penali per assenza di autorizzazione paesaggistica.

Il *Comune di Gonnosfanadiga* emetteva pertanto l'ordinanza n.5 del 25/02/2011 di sospensione lavori per aver eseguito opere in assenza di idoneo titolo edilizio (**Allegato 03**) e intimava di contattare l'Ufficio Tecnico per poter effettuare un sopralluogo all'interno dell'immobile. Ai sensi dell'art.16 della L.R. 23/85 e art.36 del D.P.R. 380/2001 si sarebbe potuta presentare richiesta di concessione/autorizzazione edilizia in accertamento di conformità a condizione che i lavori fossero conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, nonché richiesta di accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs 42/04.

In data 03/03/2011 il sig. _____ si presentava presso gli uffici della Polizia Municipale e si dichiarava disponibile per una verifica completa delle lavorazioni eseguite in presenza dei tecnici comunali.

Interpellato dal Comandante _____ circa le lavorazioni eseguite e la presenza di terze persone nell'immobile, lo stesso dichiarava di aver eseguito i lavori da solo nei ritagli di tempo e saltuariamente aiutato da qualche amico, ignorando di doversi munire preventivamente di titolo edilizio e della relativa autorizzazione paesaggistica per la tipologia di lavorazioni svolte.

Al secondo sopralluogo in data 08/03/2011 erano presenti il geom. _____, l'agente _____, il sig. _____ e il proprio tecnico di fiducia geom. _____.

Dagli accertamenti risultava che anche le lavorazioni interne (demolizione di tramezzi, ripristino di intonaci, nuovi impianti etc.) erano inquadabili complessivamente come opere



di manutenzione straordinaria (di cui all'art.3 lett.b del D.Lgs 380/01) assoggettate al regime di autorizzazione edilizia (ai sensi dell'art.13 comma 1 lett.a della L.R. 23/85). In ogni caso per le modifiche apportate alla copertura si sarebbe dovuta richiedere preventiva autorizzazione paesaggistica (di cui all'art.146 del D.Lgs 42/04) in quanto l'intervento ricadeva all'interno del centro matrice vincolato dal Piano Paesaggistico.

Della suddetta violazione edilizia, costituente reato, veniva resa comunicazione alla competente Autorità Giudiziaria (Relazione del 14/03/2011, Prot.3024, [Allegato 04](#)).

In data 13/05/2011, prot. 6245A, il sig. _____ presentava istanza di accertamento di conformità edilizia e di compatibilità paesaggistica ([Allegato 05](#)), corredata dalle tavole grafiche a firma del geom. _____ in cui si illustrava la situazione dell'immobile ante e post interventi eseguiti ([Allegato 06](#)) e da relazione paesaggistica ([Allegato 07](#)).

Si legge in quest'ultima che *gli interventi di manutenzione della copertura hanno interessato la demolizione del timpano frontale e della gronda in lamiera zincata oramai deteriorata, il rinforzo e il ripristino del cordolo laterale, la realizzazione di un nuovo timpano tetto, la sistemazione della sporgenza esistente con innesti di legno lamellare e tavolato, sostituzione di tegole curve dello stesso genere di quello preesistente, posizionamento di una nuova gronda e relativo pluviale in alluminio color rame.*

Gli interventi di manutenzione della veranda esistente al piano primo sono consistiti nella demolizione di quella esistente realizzata con pannelli in lamiera zincata su struttura lignea tipo Trieste (le travi presentano il tronco scortecciato e squadrato e smussato sui quattro lati per tutta la lunghezza, intaccando la fibra del legno solo superficialmente per una maggiore resistenza meccanica) e listelli in abete, sistemazione della muratura portante posteriore e laterale, realizzazione di nuova struttura portante in legno lamellare a punta sagomata formante sporgenza di circa 70 cm, posizionamento di nuovo tavolato in abete da cm 2 e guaina impermeabilizzante e, a completamento, posa di tegole curve come in copertura.

Gli interventi di manutenzione della parete laterale fronte cortile hanno riguardato il ridimensionamento di una finestra, la sistemazione della muratura in genere e delle spalline, architravi e alcuni davanzali degli infissi, l'intonacatura con materiali idonei, il



ripristino degli infissi preesistenti con sostituzione di alcune parti deteriorate e irrecoverabili, la rimozione delle staffe in ferro per il sostegno dei cavi Enel e altri piccoli lavori di contorno.

Gli interventi di manutenzione interna hanno riguardato la riorganizzazione degli spazi abitativi (con demolizione e costruzione di tramezzi), la realizzazione di nuovi intonaci, pavimentazioni e tinteggiature, disposizione di un nuovo bagno su entrambi i piani e relative finiture interne, ripristino degli impianti idrico ed elettrico, varie ed eventuali.

Gli interventi miravano al ripristino funzionale dell'immobile e al miglioramento della qualità abitativa, senza alcuna modifica alle superfici e volumetria esistente. I lavori sono stati eseguiti in economia dal proprietario e da persone con stretta parentela.

Il recupero funzionale programmato sarebbe stato vantaggioso non solo per il proprietario ma anche dal punto di vista culturale, storico e sociale, si sarebbe potuto valorizzare un contesto urbano poco abitato e degradato.

La relazione conclude specificando che le opere già realizzate in assenza di adeguate autorizzazioni rientrano nei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, rispettano quanto prescritto nel contesto storico e paesaggistico di “recupero di un fabbricato” e rientrano nei lavori autorizzabili in accertamento di conformità edilizia.

Con Determinazione n.237 del 05/02/2015, il *Servizio Tutela Paesaggistica* accertava la compatibilità delle lavorazioni eseguite limitatamente al profilo paesaggistico, riservando al Comune ogni competenza in materia urbanistica e alle altre Autorità competenti per altri distinti profili, e sanzionava (ex art.167 del D.Lgs n.42 del 22/01/2004) il sig. al versamento di 1.500,00 Euro entro 60 giorni dalla ricezione della notifica (**Allegato 08**).

Lo stesso chiedeva di poter rateizzare la sanzione (istanza n.54709 del 22/12/2015) e otteneva il consenso (nota n.55796 del 31/12/2015) al versamento di 24 rate mensili di 63,11 Euro (comprehensive della quota capitale, degli interessi legali e di preammortamento) a partire dal 31/01/2016.

Stante il sollecito al pagamento delle rate scadute (nota n.24956 del 05/09/2016) e che alla data 07/03/2017 ne risultavano non corrisposte ben 14 (ai sensi dell'art.5 della



Deliberazione della Giunta Regionale n.5/52 del 11/02/2014 il debitore decade dal beneficio della rateizzazione qualora ometta il versamento di n.5 rate mensili), considerato che lo stesso non aveva proposto impugnativa avverso il provvedimento sanzionatorio che pertanto diveniva definitivo e il credito certo, liquido ed esigibile, l'Amministrazione procedeva al recupero coattivo ai sensi dell'art.2 del Regio Decreto n.639 del 14/04/1910.

Verificata la sussistenza e la documentazione dei requisiti attestanti il perfezionamento giuridico dell'obbligazione (ragione del credito, titolo giuridico a supporto del credito, identificazione del debitore, ammontare e scadenza del credito), il *Servizio Tutela del Paesaggio* con Determinazione n.371 del 07/03/2017 (**Allegato 09**) ingiungeva al sig.

il pagamento di 1.519,81 Euro entro il termine di 30 giorni dalla ricezione della notifica e in caso di inottemperanza avrebbe trasmesso la pratica alla *Direzione Generale dei Servizi Finanziari* per l'attivazione del recupero coattivo del credito, con aggravio delle spese, oneri e interessi come per legge.

L'atto di cui sopra assumeva valore di titolo esecutivo ai sensi dell'art.229 del D.Lgs 51/98 e, decorso il termine assegnato per il pagamento, l'Amministrazione avrebbe proceduto all'esecuzione forzata ai sensi dell'art.5 e seguenti del succitato Regio Decreto n.639 del 14/04/1910 e della Deliberazione della Giunta Regionale n.38/11 del 30/09/2014.

L'interessato avrebbe sempre potuto produrre ricorso o opposizione agli organi competenti del Tribunale Civile di Oristano.

In data 31/05/2018, come da relazione di cui al Prot. 84/PM del 04/06/2018 (**Allegato 10**), il tecnico comunale geom. _____ e l'agente di Polizia Municipale _____

si recavano presso l'immobile di via Oristano al fine di verificare la rimessione in pristino delle opere realizzate abusivamente (di cui all'ordinanza di sospensione lavori n.5/2011 e successiva richiesta di accertamento di conformità edilizia e paesaggistica) e riscontravano il persistere dell'abuso edilizio, in particolare per quanto atteneva l'alterazione della tipologia della copertura, non più a coppo canale a sporgere dal filo muro ma con uno sbalzo di circa 70 cm dell'intera copertura laterale.



In base agli atti a disposizione dell'ufficio tecnico, non risultava ancora comunicata alcuna nota di archiviazione o di avvenuto pagamento della sanzione comminata al sig. da parte del *Servizio Tutela del Paesaggio*.

Quanto alla sanzione amministrativa di cui all'art.4 comma 3 della L.R. 23/85 per opere eseguite in assenza di autorizzazione edilizia in zona vincolata (norma in vigore alla data di presentazione dell'accertamento) e successivo comma 5 ai fini della valutazione sul contrasto di prevalenti interessi pubblici, l'ufficio tecnico era ancora in attesa della comunicazione di avvenuta conclusione del procedimento di accertamento paesaggistico.

In data 27/06/2023 il geom. redigeva una relazione riassuntiva sul procedimento amministrativo di via Oristano, precisando che *diversamente dall'accertamento di conformità edilizia di cui all'art.36 del DPR 380/2001 che prescrive che il rilascio del permesso in sanatoria sia subordinato al pagamento dell'oblazione, l'accertamento della compatibilità paesaggistica di cui al combinato art.167 e 181 del D.Lgs 42/2004 non dispone in tal senso e pertanto se rilasciato parere favorevole dal Servizio Tutela Paesaggistica mantiene la sua efficacia anche in assenza del pagamento della sanzione, che verrà poi recuperata coattivamente dagli Uffici Regionali preposti.*

Il procedimento di accertamento edilizio non ancora concluso e/o l'applicazione della relativa sanzione amministrativa sono ininfluenti sotto il profilo della definizione del procedimento penale che risulta essere conseguente al solo reato paesaggistico (art.181 del D.Lgs 42/2004) e non anche a quello edilizio, essendo quest'ultimo per tipologia ed entità delle opere escluso (**Allegato 11**).

In data 10/08/2023 il Sostituto Procuratore Dr. , preso atto della Determinazione n.237 del 05/02/2015 del *Servizio Tutela Paesaggistica* di accertamento della compatibilità paesaggistica per le opere realizzate, vista la disposizione del Giudice dell'Esecuzione del 17/07/2023 di revoca dell'ordine di rimessione in pristino dello stato dei luoghi, procedeva all'archiviazione del fascicolo Atti Esecutivi n.9/2015 Reg. Dem., notificato a mano al *Comune di Gonnosfanadiga* in data 22/08/2023 (**Allegato 12**).

Interpellato telefonicamente in data 13/12/2023, il geom. confermava che la pratica urbanistica di accertamento di conformità non si sarebbe potuta concludere fintanto



che il sig. _____ non avesse ottemperato al pagamento della sanzione prevista (non quantificata con precisione durante la conversazione ma compresa entro i 500 Euro).

A seguire gli elaborati grafici di cui all'accertamento di conformità del 13/05/2011 a firma del geom. _____.

Allegato alla determinazione
 N° 237 del 05/02/2015

Comune di Gonnosfanadiga
 Provincia del Medio Capidano

Studio Tecnico	<p style="text-align: right;"><i>Pos. 11259A</i></p> <p>ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA NEL FABBRICATO SULLA VIA ORISTANO</p> <p>REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA Servizio Catastrale - per la provincia di _____ 8000035509 ALLEGATO</p>
	Il Committente:
TAVOLA: UNICA	Progettista:
DATA: M Aggio 2011	DISEGNI scala 1: 100 Planimetrie, Piante, Prospetti, Sezioni

copie elio by Drawing Service Gonnosfanadiga

Foto 005 – Accertamento conformità del 13/05/2011 – Cartiglio



STRALCIO PIANO di FABBRICAZIONE Scala 1/4000
LOTTO IN OGGETTO



Foto 006 – Accertamento conformità del 13/05/2011 – Inquadramento cartografico



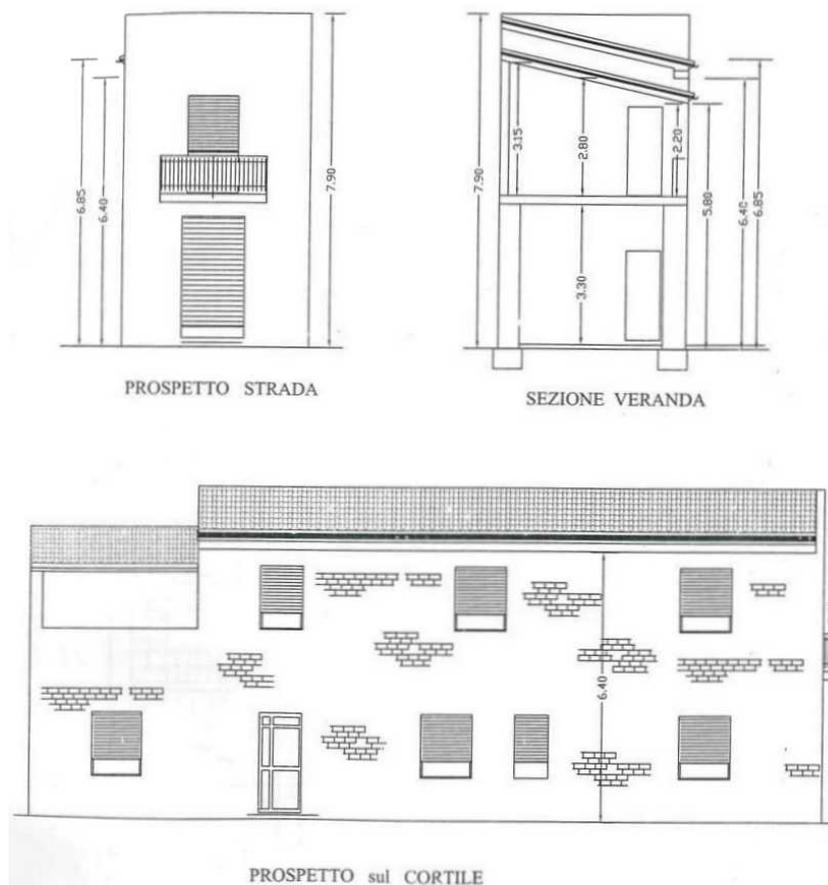


Foto 007 – Accertamento conformità del 13/05/2011 – Prospetti e sezione prima dell'intervento

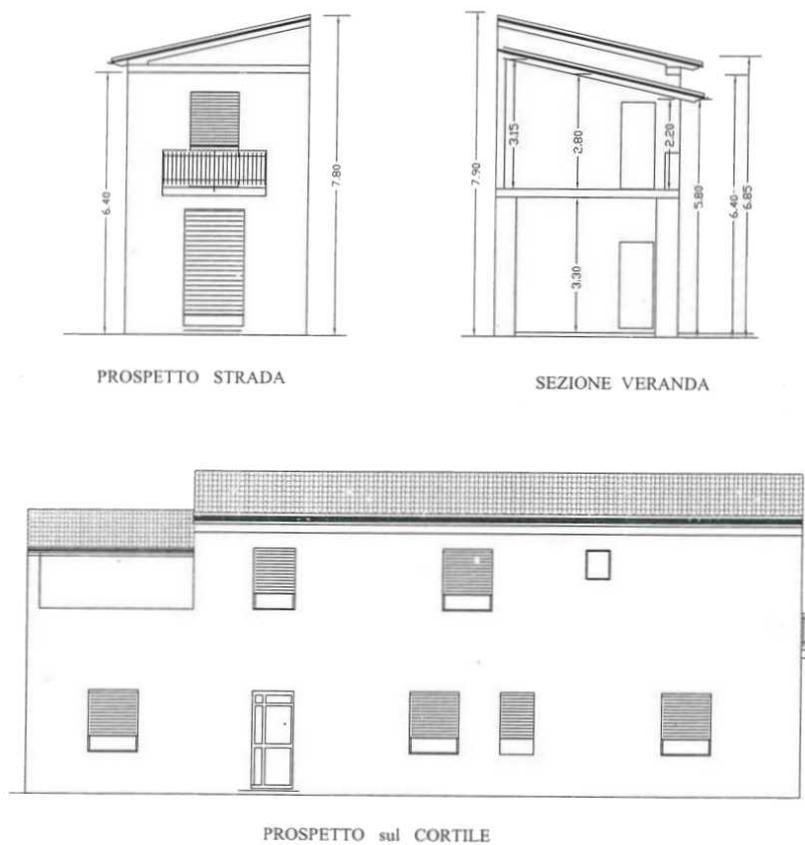
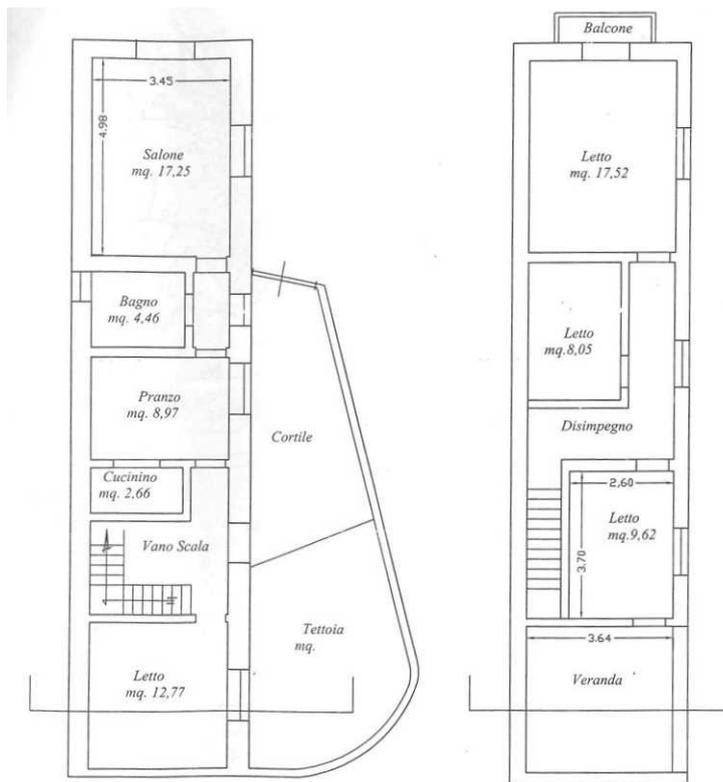


Foto 008 – Accertamento conformità del 13/05/2011 – Prospetti e sezione dopo l'intervento

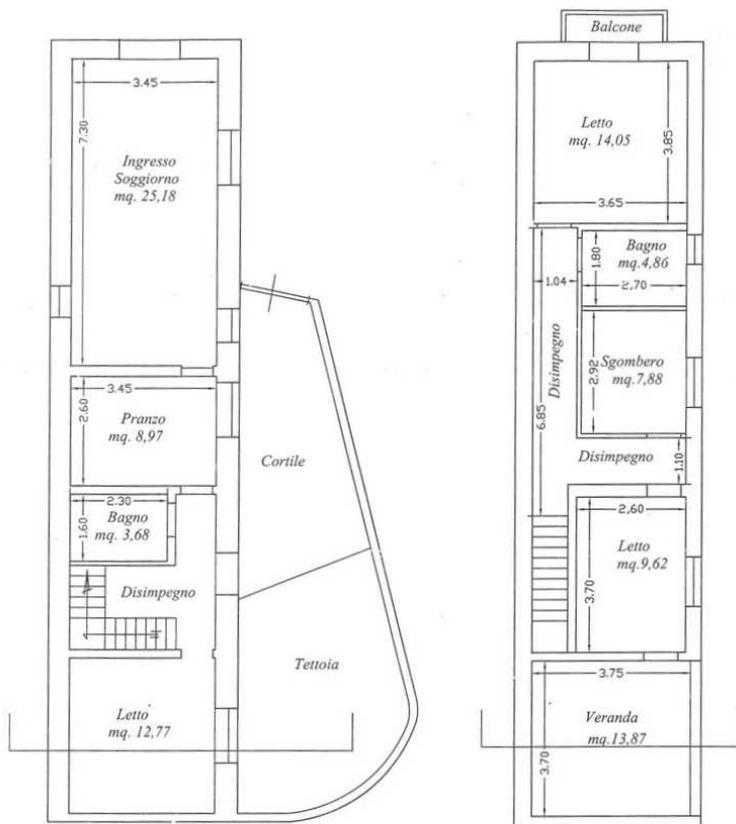




PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO

Foto 009 – Accertamento conformità del 13/05/2011 – Planimetrie prima dell'intervento



PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO

Foto 010 – Accertamento conformità del 13/05/2011 – Planimetrie dopo l'intervento



Durante il sopralluogo la disposizione interna è risultata difforme da quella indicata negli elaborati grafici di accertamento di conformità ed è stato necessario procedere alla misurazione degli ambienti mediante strumentazione laser Hilti PD-28 e alla restituzione grafica su software CAD al fine di un più preciso calcolo delle superfici utili e lordi.

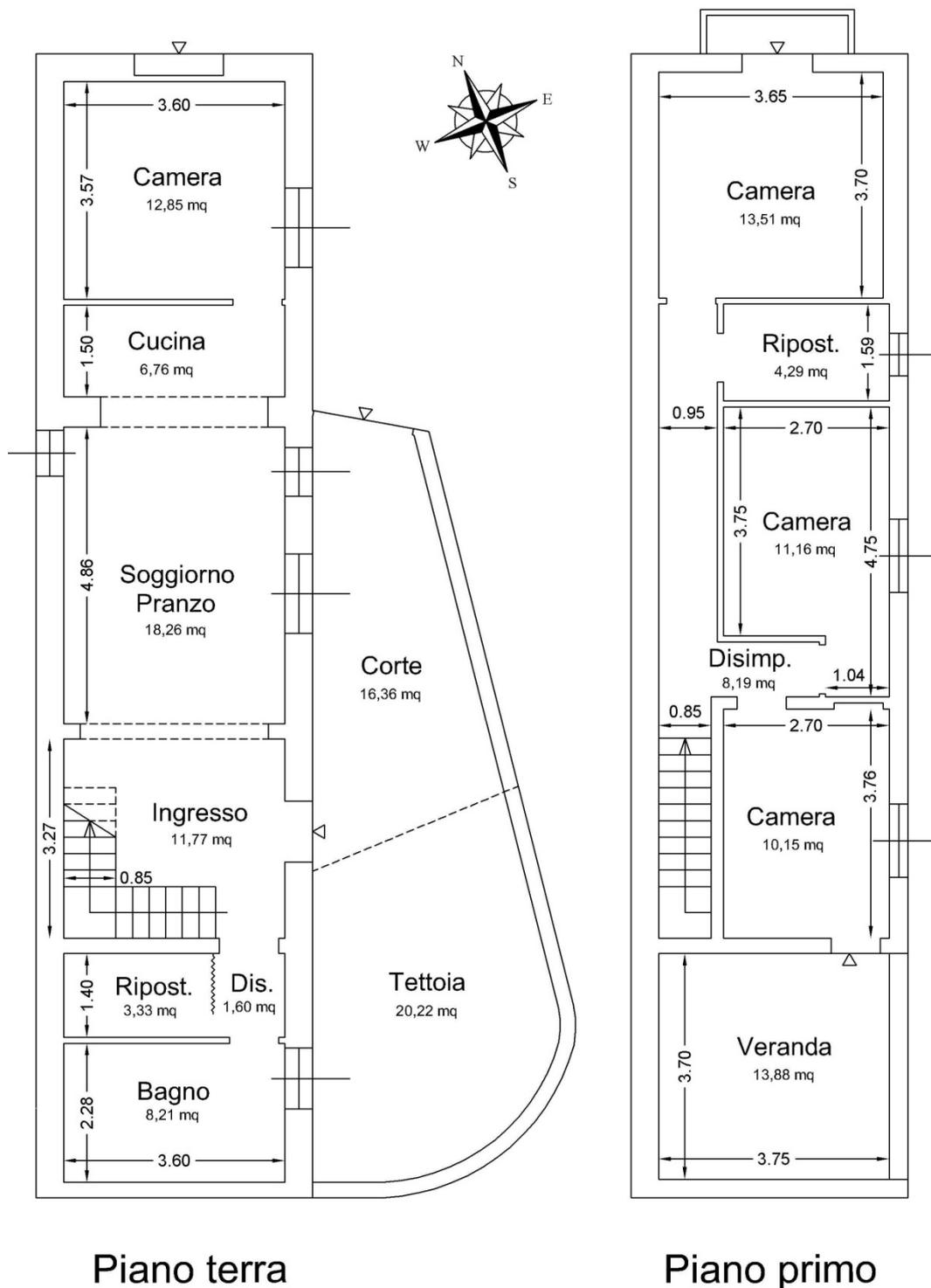


Foto 011 - Rilievo CTU



Abitazione sita a Gonnosfanadiga in Via Oristano n.5 distinta al NCEU al Foglio 2 Mappale 2076 Sub 3		
Descrizione dei locali		Superficie utile
Piano terra	Ingresso	11,77 mq
	Soggiorno/Pranzo	18,26 mq
	Cucina	6,76 mq
	Camera	12,85 mq
	Disimpegno	1,60 mq
	Ripostiglio	3,33 mq
	Bagno	8,21 mq
	Corte	16,36 mq
	Tettoia	20,22 mq
Piano primo	Camera	10,15 mq
	Veranda	13,88 mq
	Disimpegno	8,19 mq
	Camera	11,16 mq
	Ripostiglio	4,29 mq
	Camera	13,51 mq
	Balcone	1,45 mq
	Scala	2,79 mq

L'accesso alla proprietà avviene dunque dal civico 5 che identifica un passaggio comune ad altre unità immobiliari e al quale si affaccia la piccola corte di pertinenza delimitata da muratura e cancello metallico. Da questa si accede al vano d'ingresso del fabbricato nel quale è ubicata anche la scala che conduce al piano primo.

In realtà il vano d'ingresso costituisce ambiente unico con il soggiorno/pranzo e questo con la cucina, delimitati visivamente solo dagli ingombri di due travi ribassate e relative spallette sporgenti dalla muratura. Nel caso della cucina, lo spazio sotto trave è stato valorizzato con delle nicchie in muratura e un piano da lavoro, lasciando agevole passaggio verso la stessa cucina e la camera da letto dei figli.

Detta camera avrebbe dovuto essere accessibile direttamente dalla pubblica via ma l'accesso dal civico 7, preservato esternamente per evitare alterazioni di prospetto, risulta ostruito da un grosso armadio e probabilmente occluso con una parete in muratura.

Sul lato opposto, oltre il vano scala, un piccolo disimpegno, un ripostiglio e il bagno (con evidenti tracce di muffa sulle pareti e la copertura per carente aerazione, elevata umidità dell'aria, pareti fredde e insufficiente manutenzione).

Al piano primo un corridoio a L conduce alle tre camere da letto e al ripostiglio (previsto come secondo bagno ma mai ultimato). La veranda coperta esterna e il balcone sono raggiungibili unicamente dalle rispettive camere. Poco oltre il pianerottolo di arrivo,



una botola consente di ispezionare un vano tecnico sottotetto non praticabile (di altezza inferiore a 1,5 metri).

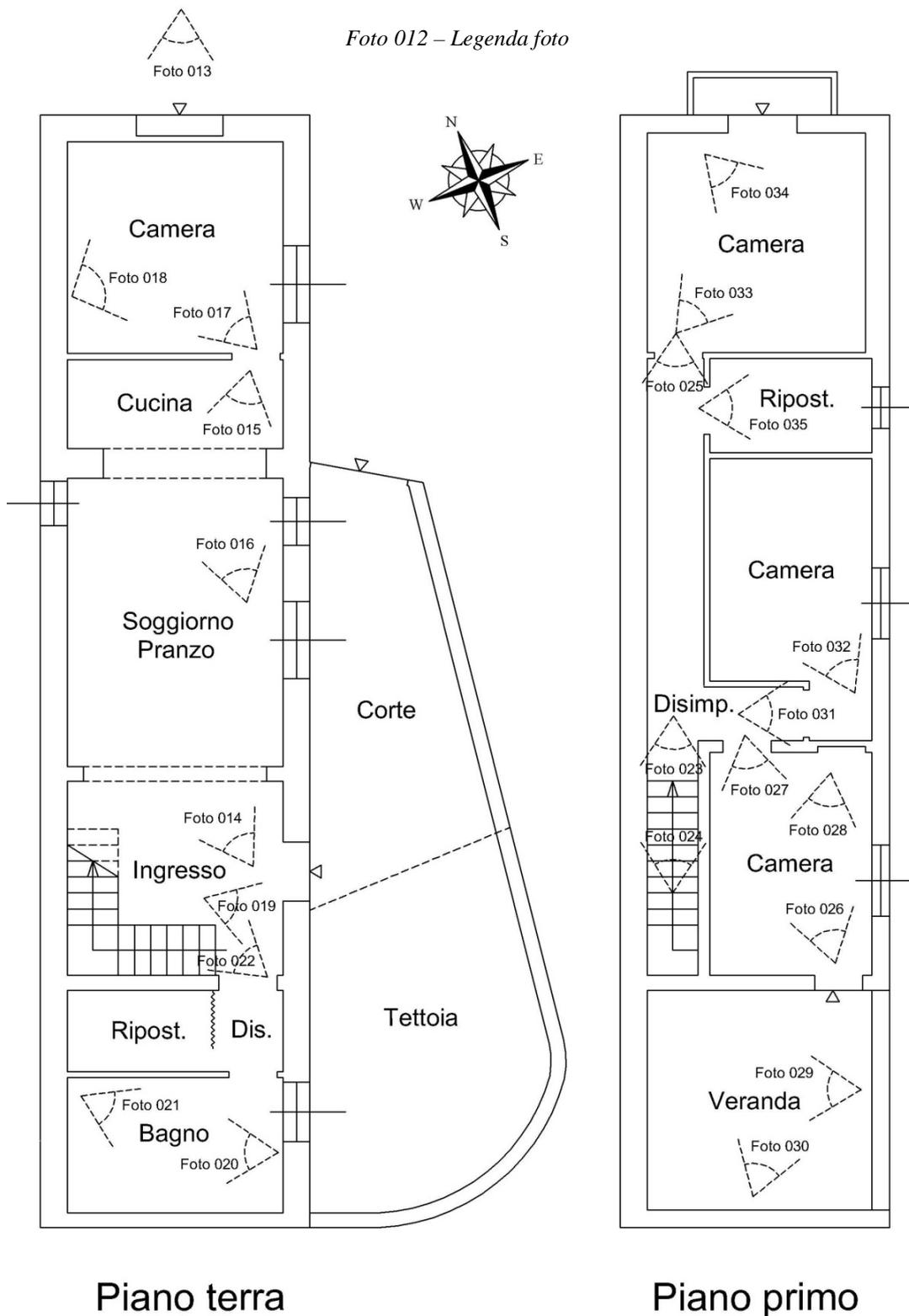




Foto 013 – Prospetto via Oristano



Foto 014 – Zona giorno





Foto 015 – Zona giorno



Foto 016 – Angolo cottura

Esternamente i prospetti si presentano in sufficiente stato di conservazione, ristrutturati negli intonaci e nella tinteggiatura da poco meno di quindici anni.

Gli infissi invece sono rimasti quelli originali in legno con tapparelle oscuranti esterne avvolgibili, revisionati e mantenuti ma con gli evidenti segni del tempo.



Altrettanto recenti sono la pavimentazione in grés e gli intonaci interni, mediamente in discreto stato di conservazione, fatta eccezione per alcuni segni di muffe diffuse (bagno e vano scala) o da umidità da risalita (ingresso) o da infiltrazione (cucina e vano scala).

Le rifiniture sono di tipo economico e in alcuni ambienti sono assenti le cornici delle porte e/o le placche di protezione delle prese e dei punti luce, oltre alla individuazione di alcuni inestetici cavi volanti non proprio a regola d'arte.



Foto 017 – Camera piano terra



Foto 018 – Camera piano terra





Foto 019 – Umidità da risalita ingresso



Foto 020 - Bagno





Foto 021 - Bagno



Foto 022- Scala interna





Foto 023- Scala interna



Foto 024- Scala interna



Foto 025- Disimpegno



Foto 026 – Piano primo - Camera 1





Foto 027 e Foto 028 – Piano primo - Camera 1



Foto 029 – Piano primo - Veranda





Foto 030 – Piano primo - Veranda



Foto 031 – Piano primo - Camera 2





Foto 032 – Piano primo - Camera 2



Foto 033 – Piano primo - Camera 3



Foto 034 – Piano primo - Camera 3



Foto 035 – Piano primo
Ripostiglio



4. CONFORMITÀ IDENTIFICATIVA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di *Gonnosfanadiga* nella *via Oristano n.5*, è distinta al NCEU al *Foglio 2 Sezione F Mappale 2076 Sub 3 (categoria A/4, classe 2, vani 8.5, superficie catastale 171 mq)*, si sviluppa su due livelli fuori terra con accesso unico dal cortile interno, risulta intestata per 1/2 ciascuno agli allora coniugi in regime di comunione legale e divorziati in data _____ :

- _____ (nato a _____ il _____ , _____);
- _____ (nata a _____ il _____ , _____).

I dati indicati in pignoramento ne consentono univoca identificazione.

5. CONFORMITÀ CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'identificativo catastale di cui al NCEU *Foglio 2 Sezione F Mappale 2076 Sub 3* relativo all'immobile ubicato nel *Comune di Gonnosfanadiga* nella *via Oristano n.5*, identifica una civile abitazione di categoria A/4 e classe 2, vani 8,5, superficie 171 mq, articolata su due livelli fuori terra.

Intestatari, ciascuno per 1/2, sono gli allora coniugi (divorziati il 08/01/2020):

- _____ , nato a _____ il _____ , _____ ;
- _____ , nata a _____ il _____ , _____ ;

La planimetria catastale in atti risale al 27/10/2008 e differisce dalla situazione rilevata durante il sopralluogo, principalmente per le modifiche apportate agli spazi interni durante i lavori di ristrutturazione ma anche per l'occlusione al piano primo nel prospetto laterale di una finestra nella camera servita da balcone.



6. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITÀ EDILIZIA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il Programma di Fabbricazione del Comune di Gonnosfanadiga posiziona l'unità immobiliare oggetto di pignoramento nel centro storico di antica formazione (**Zona A**) che il Piano Particolareggiato identifica nell'Isolato 22 come Fabbricato 33 e al quale non attribuisce alcuna particolare valenza architettonica e/o storico testimoniale.

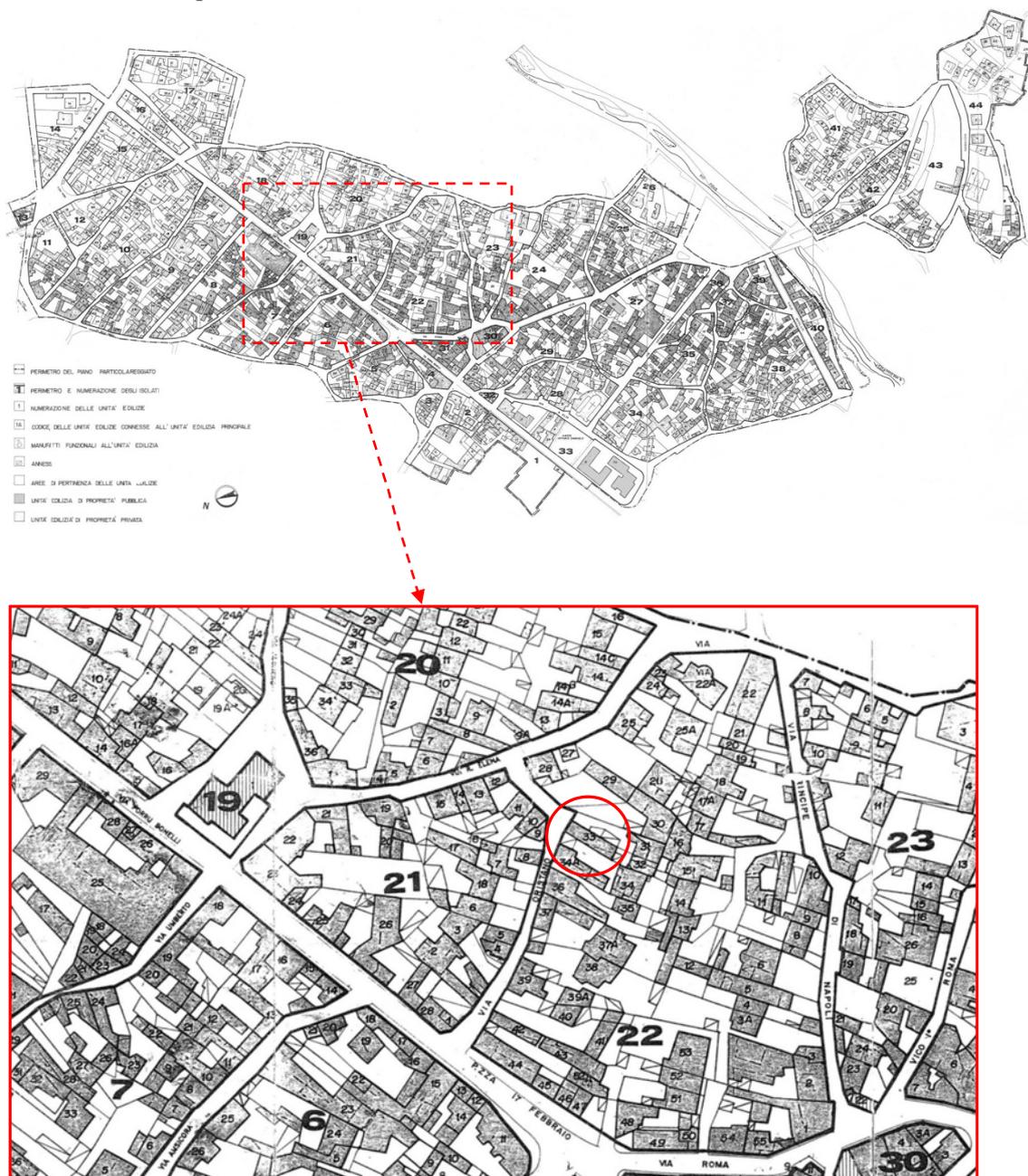


Foto 036 – Estratto dello strumento urbanistico



L'insediamento di *Gonnosfanadiga* nasce sulle pendici settentrionali del *Monte Linas* e deriva dall'unione di due differenti insediamenti consolidatisi nel tempo a cavallo del *Riu Perd'e Pibera*, uno a ridosso della collina (*gonnos* = collina) e l'altro a valle (*fanadiga* deriva dal latino *fanum* = luogo sacro, tempio, luogo della manifestazione divina), verso la pianura del Campidano.

Il tessuto edilizio appare piuttosto concentrato ed è privo di un edificato diffuso. Si è sviluppato spontaneamente per cellule contigue, come espansione di piccoli nuclei sorti attorno ai centri di approvvigionamento idrico, senza un tessuto viario di tipo gerarchico e un'orditura regolare delle vie, rendendo complicato mantenere l'orientamento. Tradizionalmente le pareti perimetrali erano realizzate in aderenza con gli edifici confinanti, portando alla formazione di lunghe stecche edilizie a uno o due piani parallele alla viabilità e sulle quali erano ricavati gli accessi con portale nell'alto muro di cinta. Lo schema tipologico poteva dunque variare dal corpo di fabbrica principale sul fronte strada e corte posteriore (in genere lungo la viabilità principale), al corpo di fabbrica posteriore e corte anteriore (meno frequente) oppure con corpo di fabbrica centrale e corte anteriore e posteriore (tipologia prevalente).

La tecnica costruttiva prevedeva la realizzazione del piano terra col pietrame proveniente dalla vicina zona collinare, per lo più granito, legato con una malta di calce e fango, e il piano primo col medesimo materiale o in mattoni di terra cruda. Le rifiniture erano fatte a intonaco di argilla e sabbia.

Il tipo base dell'abitazione tradizionale si modificava in alcuni aspetti tipologici, formali e funzionali a seconda della condizione sociale. Il proprietario terriero in genere disponeva dell'abitazione più grande e ricca, dotata di un'ampia corte antistante nella quale erano ubicati tutti i servizi per la gestione dei prodotti agricoli, i magazzini, l'officina e le stalle degli animali, e di una corte retrostante ospitante l'orto, la legnaia, il letamaio e gli animali domestici. Generalmente era realizzato un pozzo in pietrame fluviale, spesso in comune con la proprietà confinante.

L'abitazione si articolava al piano terreno in un ampio ingresso comunicante con la sala da pranzo, una camera da letto e un grande disimpegno ospitante la scala lignea verso i



piani superiori e l'accesso alla cucina e l'uscita al cortile; al piano primo erano ubicate le camere da letto e una stanza per l'essiccazione del grano e dei legumi.

Le abitazioni dei medici, dei funzionari o dei commercianti si distinguevano per le facciate arricchite da elementi decorativi e balconi in ferro battuto.

Le abitazioni del minatore erano invece ben più modeste, presentavano pochi metri di fronte ed erano edificate su strette strisce di terreno, con due o tre vani uno di seguito all'altro e un piccolo cortile ospitante i servizi igienici. Data l'esiguità del fronte, non era possibile inserire delle finestre aggiuntive oltre al portoncino di ingresso. Il piano superiore era destinato a zona notte.

Le abitazioni dei braccianti agricoli, infine, erano le più modeste: ingresso, cucina, disimpegno, camera da letto e un piccolo cortile con servizio igienico.

La planimetria catastale del 2008 mostra la tipica conformazione allungata a due livelli e dal fronte strada modesto prospettante direttamente sulla pubblica via.

Piano Terra - h. 3.30 m.

Piano Primo - h. 2.80 m.

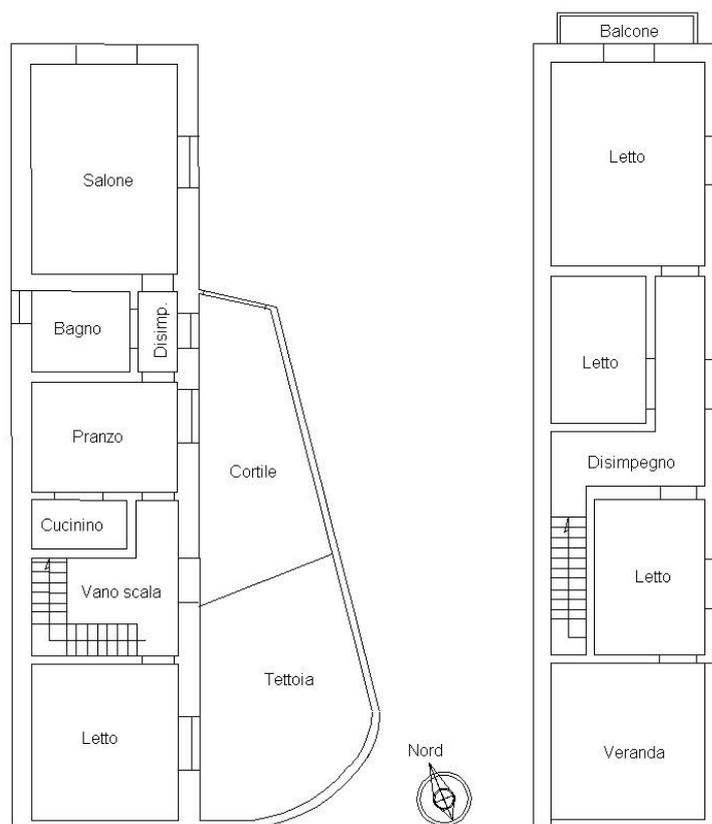


Foto 003 – Planimetria catastale



Nel restauro delle facciate intonacate o in pietra faccia a vista dovranno utilizzarsi le tecniche costruttive tradizionali e materiali compatibili con quelli originari. Qualora non fosse possibile il recupero della muratura esistente e si rendesse necessaria la ricostruzione di un nuovo elemento murario, lo stesso potrà anche essere realizzato con tecniche e materiali recenti a condizione di essere intonacato con gli stessi materiali (calce o terra e calce), composizione e curva granulometrica originari. Se l'elemento murario fosse faccia a vista, materiali e tessiture dovranno essere compatibili con quelle originarie.

Le coperture potranno essere restaurate secondo le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, esclusivamente con tegole curve (coppi o tegole sarde) eventualmente di recupero, con estensione anche agli elementi accessori quali gronde, pluviali, comignoli, cornicioni e così via.

Le tinteggiature dei prospetti esterni dovranno essere realizzate con velature a base di calce aerea e pigmenti naturali, ossidi e terre a colorazione tenue e monocromatica, con preferenze per le tonalità rosate e nella gamma dei colori delle terre, armonizzandosi con quelle degli edifici confinanti, secondo la gamma prevista dall'abaco dei colori.

Obiettivi previsti dallo strumento urbanistico per l'isolato 22, pur assumendo come riferimento l'attuale assetto, sono la sistemazione dei tratti di viabilità secondaria e mantenimento dei caratteri tipologici e funzionali attraverso interventi di riqualificazione e valorizzazione delle unità edilizie e relative aree di pertinenza. Gli indici medi previsti sono di *1,96 mc/mq* per quello territoriale e di *3,11 mc/mq* per quello fondiario. Sono ammesse opere di manutenzione straordinaria subordinate al rifacimento della tinteggiatura di tutte le facciate e rifacimento della pavimentazione e realizzazione o adeguamento delle recinzioni.

Quanto alle destinazioni d'uso, relativamente al fabbricato in esame, sono ammesse la civile abitazione, gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori, le agenzie, le attività di servizio e assistenza, i laboratori artigianali e relativi magazzini, le attività artistiche. Le aree esterne possono essere sistemate a giardino, a orto oppure pavimentate e destinate alla sosta privata delle rispettive unità immobiliari.

Con rogito Sergio Floris del 17/06/2009, Rep. 63914/22872, Trascrizione n.19844/13993 del 26/06/2009, i coniugi e



acquistavano l'immobile di via Oristano per la quota di 1/2 ciascuno dal sig.

(nato a _____ il _____, _____) e contraevano ipoteca volontaria di Euro 163.742,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 81.871,00 in favore di *Banca di Credito Sardo SpA* (C.F. 00232340927).

Il fabbricato versava in pessime condizioni di manutenzione e necessitava di alcuni interventi edilizi di recupero, specie nelle parti di più antica realizzazione.

La planimetria catastale del 27/10/2008 certifica la situazione dell'immobile prima dell'avvio dei lavori che il sig. _____ eseguì in economia, avvalendosi saltuariamente della collaborazione di amici o parenti stretti.

Durante un normale controllo di vigilanza edilizia in data 21/02/2011, come da verbale di accertamento di cui al Prot. n.57/P.M. del 16/03/2011 (**Allegato 01**), l'agente della Polizia Municipale _____ individuava nella via Oristano un cantiere edile privo della prescritta cartellonistica e, alla richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori, l'operaio ivi presente (il sig. _____) dichiarava di non disporre della documentazione richiesta e che avrebbe riferito al proprietario.

Verificata presso l'Ufficio Tecnico la protocollazione di una comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria (Prot. n.2160A del 21/02/2011), l'agente effettuava in data 23/02/2011 sopralluogo congiunto coi tecnici comunali (geometri _____ e _____) per l'accertamento delle lavorazioni effettuate ma trovando il cantiere chiuso limitavano i rilievi alla sola parte esterna del fabbricato.

Nella relazione di sopralluogo del 24/02/2011 (**Allegato 02**) si indicavano le seguenti lavorazioni: *“demolizione e ricostruzione dei tetti di copertura con sporgenza esterna rispetto al filo muro, realizzate con travatura e tavolato in legno con sovrastante manto di tegole, modificando la tipologia costruttiva del preesistente (coppo canale a sporgere da filo muro); intonacatura parete fronte cortile e ripristini stipiti, spallette e qualche davanzale; demolizione muretto del timpano sopra tetto nella facciata fronte strada”*. Inquadabili come opere di manutenzione straordinaria (art.3 lett.b del D.Lgs 380/01), erano assoggettate al regime di autorizzazione edilizia (art.13 comma 1 lett.a della L.R. 23/85). Le modifiche apportate alla copertura necessitavano inoltre di preventiva



autorizzazione paesaggistica (art.146 del D.Lgs 42/04) in quanto l'intervento ricadeva all'interno del centro matrice vincolato dal Piano Paesaggistico Regionale.

Le lavorazioni eseguite rientravano nella fattispecie sanzionatoria prevista per “*opere eseguite senza autorizzazione*”, soggetta altresì alle sanzioni amministrative e penali per assenza di autorizzazione paesaggistica.

In data 25/02/2011 seguiva pertanto l'ordinanza n.5 di sospensione dei lavori per assenza di idoneo titolo edilizio (**Allegato 03**) e si intimava al proprietario di contattare l'Ufficio Tecnico per concordare un sopralluogo all'interno dell'immobile.

Per le difformità accertate si sarebbe potuta presentare istanza di concessione/autorizzazione edilizia in accertamento di conformità (a condizione che i lavori fossero conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente) e di accertamento della compatibilità paesaggistica.

In data 03/03/2011 il sig. _____ si presentava presso gli uffici della Polizia Municipale e concordava per il giorno 08/03/2011 sopralluogo congiunto con l'agente _____, il tecnico comunale geom. _____ e il proprio tecnico di fiducia geom. _____

per l'accertamento delle lavorazioni interne effettuate.

La demolizione di tramezzi, il ripristino di intonaci, la modifica degli impianti etc. ricadevano complessivamente fra le opere di manutenzione straordinaria ed erano assoggettate al regime di autorizzazione edilizia.

In ogni caso per le modifiche apportate alla copertura si sarebbe dovuta richiedere preventiva autorizzazione paesaggistica in quanto l'intervento ricadeva all'interno del centro matrice vincolato dal Piano Paesaggistico Regionale. Della suddetta violazione edilizia, costituente reato, veniva resa comunicazione alla competente Autorità Giudiziaria (Relazione del 14/03/2011 di cui al Prot.3024, **Allegato 04**).

In data 13/05/2011, prot. 6245A, il sig. _____ presentava istanza di accertamento di conformità edilizia e di compatibilità paesaggistica (**Allegato 05**), corredata dalle tavole grafiche a firma del geom. _____ in cui si illustrava la situazione dell'immobile ante e post interventi eseguiti (**Allegato 06**) e da relazione paesaggistica (**Allegato 07**).



Si legge in quest'ultima che *gli interventi di manutenzione della copertura hanno interessato la demolizione del timpano frontale e della gronda in lamiera zincata oramai deteriorata, il rinforzo e il ripristino del cordolo laterale, la realizzazione di un nuovo timpano tetto, la sistemazione della sporgenza esistente con innesti di legno lamellare e tavolato, sostituzione di tegole curve dello stesso genere di quello preesistente, posizionamento di una nuova gronda e relativo pluviale in alluminio color rame.*

Gli interventi di manutenzione della veranda esistente al piano primo sono consistiti nella demolizione di quella esistente realizzata con pannelli in lamiera zincata su struttura lignea tipo Trieste (le travi presentano il tronco scortecciato e squadrato e smussato sui quattro lati per tutta la lunghezza, intaccando la fibra del legno solo superficialmente per una maggiore resistenza meccanica) e listelli in abete, sistemazione della muratura portante posteriore e laterale, realizzazione di nuova struttura portante in legno lamellare a punta sagomata formante sporgenza di 70 cm, posizionamento di nuovo tavolato in abete da cm 2 e guaina impermeabilizzante, e a completamento posa di tegole curve come in copertura.

Gli interventi di manutenzione della parete laterale fronte cortile hanno riguardato il ridimensionamento di una finestra, la sistemazione della muratura in genere e delle spalline, architravi e alcuni davanzali degli infissi, l'intonacatura con materiali idonei, il ripristino degli infissi preesistenti con sostituzione di alcune parti deteriorate e irrecuperabili, la rimozione delle staffe in ferro per il sostegno dei cavi Enel e altri piccoli lavori di contorno.

Gli interventi di manutenzione interna hanno riguardato la riorganizzazione degli spazi abitativi (con demolizione e costruzione di tramezzi), la realizzazione di nuovi intonaci, pavimentazioni e tinteggiature, disposizione di un nuovo bagno su entrambi i piani e relative finiture interne, ripristino degli impianti idrico ed elettrico, varie ed eventuali.

Gli interventi miravano al ripristino funzionale dell'immobile e al miglioramento della qualità abitativa, senza alcuna modifica alle superfici e volumetria esistente. I lavori sono stati eseguiti in economia dal proprietario e da persone con stretta parentela.



Il recupero funzionale programmato sarebbe stato vantaggioso non solo per il proprietario ma anche dal punto di vista culturale, storico e sociale, si sarebbe potuto valorizzare un contesto urbano poco abitato e degradato.

La relazione concludeva specificando che le opere già realizzate in assenza di adeguate autorizzazioni rientravano nei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, rispettavano quanto prescritto nel contesto storico e paesaggistico di “recupero di un fabbricato” e rientravano nei lavori autorizzabili in accertamento di conformità edilizia.

Con Determinazione n.237 del 05/02/2015, il *Servizio Tutela Paesaggistica* accertava la compatibilità delle lavorazioni eseguite limitatamente al profilo paesaggistico, riservando al Comune ogni competenza in materia urbanistica e alle altre Autorità competenti per altri distinti profili, e sanzionava il proprietario al versamento di 1.500,00 Euro entro 60 giorni dalla ricezione della notifica (**Allegato 08**).

Questi, con istanza n.54709 del 22/12/2015, chiedeva la rateizzazione della sanzione che, con nota n.55796 del 31/12/2015, veniva dilazionata in 24 rate mensili da 63,11 Euro a partire dal 31/01/2016.

Visto il sollecito al pagamento delle rate scadute (nota n.24956 del 05/09/2016) e che alla data 07/03/2017 risultavano non corrisposte complessive 14 rate, considerato che il debitore non aveva proposto impugnativa avverso il provvedimento sanzionatorio che pertanto diveniva definitivo e il credito certo, liquido ed esigibile, l'Amministrazione procedeva al recupero coattivo.

Il *Servizio Tutela del Paesaggio* con Determinazione n.371 del 07/03/2017 (**Allegato 09**) ingiungeva al sig. _____ il pagamento di 1.519,81 Euro entro il termine di 30 giorni dalla ricezione della notifica e in caso di inottemperanza avrebbe trasmesso la pratica alla *Direzione Generale dei Servizi Finanziari* per l'attivazione del recupero del credito, con aggravio delle spese, oneri e interessi come per legge.

L'atto di cui sopra assumeva valore di titolo esecutivo ai sensi dell'art.229 del D.Lgs 51/98 e, decorso il termine assegnato per il pagamento, si sarebbe proceduto all'esecuzione forzata ai sensi dell'art.5 e seguenti del Regio Decreto n.639 del 14/04/1910 e della Deliberazione della Giunta Regionale n.38/11 del 30/09/2014.



L'interessato avrebbe sempre potuto produrre ricorso o opposizione agli organi competenti del Tribunale Civile di Oristano.

In data 31/05/2018, come risulta dalla relazione di cui al Prot. 84/PM del 04/06/2018 (**Allegato 10**), il tecnico comunale geom. _____ e l'agente di Polizia Municipale _____ si recavano presso l'immobile di via Oristano al fine di verificare la rimessione in pristino (ingiunzione del Tribunale di Cagliari n.9/2015) delle opere realizzate abusivamente e riscontravano il persistere delle difformità, in particolare per quanto atteneva l'alterazione della tipologia della copertura, non più a coppo canale a sporgere dal filo muro ma con uno sbalzo di circa 70 cm dell'intera copertura laterale.

Quanto alla sanzione amministrativa per opere eseguite in assenza di autorizzazione edilizia in zona vincolata (norma in vigore alla data di presentazione dell'accertamento), l'Ufficio Tecnico era ancora in attesa della comunicazione di avvenuta conclusione del procedimento di accertamento paesaggistico.

In data 27/06/2023 il geom. _____ redigeva una relazione riassuntiva sul procedimento amministrativo di via Oristano, precisando che *diversamente dall'accertamento di conformità edilizia di cui all'art.36 del DPR 380/2001 che prescrive che il rilascio del permesso in sanatoria sia subordinato al pagamento dell'oblazione, l'accertamento della compatibilità paesaggistica di cui al combinato art.167 e 181 del D.Lgs 42/2004 non dispone in tal senso e pertanto se rilasciato parere favorevole dal Servizio Tutela Paesaggistica mantiene la sua efficacia anche in assenza del pagamento della sanzione, che verrà poi recuperata coattivamente dagli Uffici Regionali preposti.*

La non ancora avvenuta conclusione del procedimento di accertamento edilizio e/o l'applicazione della relativa sanzione amministrativa sono ininfluenti sotto il profilo della definizione del procedimento penale che risulta essere conseguente al solo reato paesaggistico (art.181 del D.Lgs 42/2004) e non anche a quello edilizio, essendo quest'ultimo per tipologia ed entità delle opere escluso (**Allegato 11**).

In data 10/08/2023 il Sostituto Procuratore Dr. _____, preso atto della Determinazione n.237 del 05/02/2015 del Servizio Tutela Paesaggistica di accertamento della compatibilità paesaggistica per le opere realizzate, vista la disposizione del Giudice



dell'Esecuzione del 17/07/2023 di revoca dell'ordine di rimessione in pristino dello stato dei luoghi, procedeva all'archiviazione del fascicolo Atti Esecutivi n.9/2015 Reg. Dem., notificato a mano al *Comune di Gonnosfanadiga* in data 22/08/2023 (**Allegato 12**).

Interpellato telefonicamente dal CTU in data 13/12/2023, il geom. _____ confermava che la pratica urbanistica di accertamento di conformità non si sarebbe potuta concludere fintanto che il sig. _____ non avesse ottemperato al pagamento della sanzione amministrativa prevista (non quantificata con precisione ma compresa entro i 500 Euro).

Nella documentazione ricevuta dal Comune di Gonnosfanadiga in data 28/06/2023, **non era presente alcun certificato di agibilità.**



7. EVENTUALE SUDDIVISIONE IN LOTTI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di pignoramento **non si presta a una suddivisione in lotti separati**, presenta una forma stretta e allungata difficilmente divisibile in più unità indipendenti.

8. PROPRIETÀ/COMPROMISSIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Intestatari del bene indicato in pignoramento, ciascuno per 1/2, sono i signori:

- _____, nato a _____ il _____, _____ ;
 - _____, nata a _____ il _____, _____ ;
- coniugi in regime di comunione legale dal _____ fino al divorzio del _____.

Si evidenzia che nell'udienza di separazione consensuale del 19/05/2016 (RG n.9406/2015, cron.10421/2016) il Giudice poneva a carico del sig. _____ l'onere del pagamento dei ratei del mutuo per Euro 514,08 mensili fino alla scadenza nel 2034.

9. STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava abitato dalla sig.ra _____ e dai suoi cinque figli, tre maggiorenni e due ancora minorenni.



13. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

13.1. LA METODOLOGIA ESTIMATIVA.

I principi fondamentali dell'Estimo contemporaneo quale disciplina dottrinarina, possono così essere enunciati:

- *Il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima.* Una corretta valutazione di un bene economico è possibile soltanto allorché sia noto il fine per cui la stima stessa è stata condotta.
- *La previsione è l'attributo indispensabile del giudizio di stima.* Valutare significa esprimere giudizi di equivalenza fra beni economici. La stima è dunque la previsione di un prezzo futuro che dovrebbe verificarsi per effetto di cause note e già attualmente agenti.
- *Il metodo di stima è unico e si basa esclusivamente sulla comparazione.* Il metodo estimativo consiste nel confronto sintetico o comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultino noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio.
- *Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido.* Esso dovrà quindi essere formulato secondo il principio dell'ordinarietà, attribuendo a ordinario il significato statistico di più frequente. L'oggettività del confronto da istituire va perseguita nella scelta delle caratteristiche che maggiormente possano influire sullo scopo della stima: alla base della comparazione dovrà essere posta una opportuna serie di parametri, comuni a tutti i beni comparati, che presentino la possibilità di essere espressi quantitativamente e nel contempo qualificchino in misura sufficiente ciascuno dei beni relativamente allo scopo della stima.

Gli innumerevoli scopi che inducono all'esecuzione di una stima possono essere conseguiti mediante un ristretto numero di criteri di stima, ovvero attraverso la determinazione di uno dei seguenti aspetti del valore:



- *Valore di mercato*: rapporto di equivalenza tra la moneta ed un dato bene economico in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta.
- *Valore di costo*: somma dei valori di mercato di tutti i fattori produttivi occorrenti per la produzione del bene stesso.
- *Valore complementare*: differenza fra il valore di mercato dell'intero complesso di beni tra loro complementari ed il valore che rimane al complesso medesimo dopo la separazione del bene in oggetto.
- *Valore di trasformazione*: differenza fra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione ed il costo delle opere necessarie alla trasformazione.
- *Valore di surrogazione*: prezzo di mercato di un secondo bene economico che presenti la medesima utilità di consumo o strumentale del bene oggetto di stima e che gli si possa pertanto sostituire.
- *Valore di capitalizzazione*: valore capitale corrispondente all'accumulazione di tutti i redditi futuri ordinariamente ritraibili dal bene al tempo di riferimento della stima.

I suddetti aspetti economici consentono di esprimere in termini monetari il valore di un bene in funzione dello scopo della stima. Nonostante il valore finale sia sempre quantizzato in moneta, **sarebbe erroneo mediare valori desunti da differenti criteri di stima poiché diversi sono i ragionamenti logici che hanno condotto a quei valori.**

Fra i criteri di stima quello che assume maggiore importanza nella pratica estimativa è il più probabile valore di mercato poiché sta alla base degli altri cinque. Pur essendo il metodo di stima unico e basandosi sulla comparazione, la disciplina estimativa continua a distinguere per la determinazione del valore di mercato degli immobili urbani, un *metodo di stima per comparazione diretta*, fondato sulla comparazione fra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili analoghi di cui siano stati accertati i prezzi in occasione di compravendite avvenute nel tempo di elaborazione della stima medesima, e un *metodo di stima per comparazione indiretta o*



capitalizzazione dei redditi che è incentrato prevalentemente sull'applicazione di alcuni concetti di matematica finanziaria.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione:

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.).
- Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.
- Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di posizione:

- Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.
- Eventuale panoramicità.
- Luminosità.
- Prospicenza.
- Altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche:

- Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.
- Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.



- Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.
- Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.
- Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.
- Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.

Caratteristiche produttive:

- Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare.
- Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.
- Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.
- Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali.
- Modalità di pagamento del prezzo richiesto.
- Presenza di mutui bancari.
- Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.

Volendo quantificare l'incidenza percentuale delle singole caratteristiche nella formazione del prezzo, pur con delle inevitabili approssimazioni, potremo realizzare la seguente tabella:



Parametri di confronto	Mercato omogeneo relativo alle aree centrali		Mercato omogeneo relativo alle aree intermedie		Mercato omogeneo relativo alle aree periferiche	
	Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo
Caratteristiche di localizzazione	5 %	10 %	10 %	30 %	15 %	35 %
Caratteristiche di posizione	15 %	25 %	10 %	20 %	10 %	25 %
Caratteristiche tipologiche	15 %	30 %	20 %	25 %	5 %	20 %
Caratteristiche produttive	25 %	35 %	10 %	25 %	10 %	20 %
Totale	60 %	100 %	50 %	100 %	40 %	100 %

Il metodo per comparazione diretta prevede dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l’attribuzione di una percentuale d’influenza a ciascuna delle suddette quattro caratteristiche.

Si individuano quindi degli immobili di confronto di cui siano noti il valore di mercato, la superficie commerciale e tutte quelle informazioni necessarie all’elaborazione dei suddetti parametri, così da poter redigere una scala di valori (funzione della percentuale d’influenza complessiva) nella quale posizionare l’immobile oggetto di stima, come schematizzato in tabella:

Immobili di confronto	Percentuali d’influenza	Costo unitario
Immobile n.1	X1 %	Y1 Euro/mq
Immobile n.2	X2 %	Y2 Euro/mq
Immobile oggetto di stima	X %	Y (incognito)
Immobile n.3	X3 %	Y3 Euro/mq
Immobile n.4	X4 %	Y4 Euro/mq
Immobile n.5	X5 %	Y5 Euro/mq

Da un punto di vista analitico, si procederà con una regressione lineare che individua una retta interpolante in funzione dei valori noti e nella quale la somma algebrica delle singole deviazioni (differenze fra il prezzo reale del bene e quello calcolato con la stessa) è minima:

$$Y = a + bX$$



I coefficienti incogniti a e b si ricavano risolvendo un sistema di equazioni normali, essendo N il numero degli immobili di confronto:

$$\left\{ \begin{array}{l} a = \frac{\sum_{i=1}^N Y_i}{N} - b \frac{\sum_{i=1}^N X_i}{N} \\ b = \frac{N \sum_{i=1}^N X_i Y_i - \sum_{i=1}^N X_i \sum_{i=1}^N Y_i}{N \sum_{i=1}^N X_i^2 - \sum_{i=1}^N X_i \sum_{i=1}^N X_i} \end{array} \right.$$

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si fonda invece sull'uso di alcune formule di matematica finanziaria che, attraverso il calcolo di un interesse composto di cui si traslascia l'esposizione, conducono alla seguente relazione:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{\text{Reddito netto}}{\text{Saggio di capitalizzazione}}$$

La determinazione del valore di mercato di un immobile viene dunque ricondotta al calcolo del reddito annuo netto e del saggio di capitalizzazione.

Per quest'ultimo si fa solitamente riferimento ad un valore medio derivante da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche e oscillanti fra i seguenti valori:

<i>Saggio di capitalizzazione</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si partirà da un saggio di capitalizzazione medio r_m espresso dalla media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella per arrivare al saggio di capitalizzazione finale r conseguito dopo una serie di aggiunte (per giudizi negativi) o sottrazioni (per giudizi positivi) associate alle valutazioni attribuite ai singoli parametri di confronto.



Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %
	2)	Presenza attrezzature collettive a distanza pedonale.	± 0,28 %
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %
	4)	Livello inquinamento ambientale. Presenza verde pubblico o privato.	± 0,08 %
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %
	9)	Dimensioni subordinarie/superordinarie degli spazi coperti/scoperti.	± 0,06 %
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %

La determinazione del *reddito netto annuo* R_{netto} avviene sottraendo al reddito lordo annuo R_{lordo} le spese che il proprietario dell'immobile sosterrà durante l'intero anno:

$$R_{netto} = R_{lordo} - Spese$$

Il *reddito lordo annuo* R_{lordo} si calcola detraendo al canone di locazione annuo posticipato gli interessi legali derivanti dalle mensilità anticipate come fondo dall'affittuario e sommandovi l'interesse commerciale. La cauzione risulta fruttifera a favore dell'affittuario poiché il profitto derivante dall'investimento della cauzione a tasso d'interesse commerciale è inferiore a quello ottenibile a tasso d'interesse legale.

$$\begin{aligned} \text{Reddito lordo annuo} = & \text{Canone di locazione annuo posticipato} && - \\ & \text{Interessi legali sulla cauzione} && + \\ & \text{Interessi commerciali sulla cauzione} && \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Interessi legali sulla cauzione} = & \text{Canone mensile di locazione} && \times \\ & \text{Numero mensilità} && \times \\ & \text{Tasso d'interesse legale} && \end{aligned}$$



*Interessi commerciali sulla cauzione = Canone mensile di locazione ×
 Numero mensilità ×
 Tasso d'interesse commerciale*

Il *canone di locazione annuo posticipato* C_{ap} si determina posticipando alla fine dell'anno il canone mensile di locazione C_m secondo la relazione seguente, avendo indicato con r_{comm} il tasso di interesse commerciale:

$$C_{ap} = C_m \left(1 + r_{comm} \frac{12}{12} \right) + C_m \left(1 + r_{comm} \frac{11}{12} \right) + \dots + C_m \left(1 + r_{comm} \frac{2}{12} \right) + C_m \left(1 + r_{comm} \frac{1}{12} \right)$$

Sommando si ottiene la forma più compatta: $C_{ap} = C_m \left(12 + r_{comm} \frac{78}{12} \right)$

Il *canone mensile di locazione* C_m si determina sulla base di rilevazioni sul mercato immobiliare, spesso oggetto di pubblicazioni e verifiche di congruità da parte di enti quali l'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

La tabella seguente riassume l'andamento del *tasso di interesse legale* verificatosi nel corso degli ultimi anni:

<i>Data</i>	<i>Interesse legale</i>	<i>Data</i>	<i>Interesse legale</i>
21/04/1942	5,0 %	01/01/2014	1,0 %
16/12/1990	10,0 %	01/01/2015	0,5 %
01/01/1997	5,0 %	01/01/2016	0,2 %
01/01/1999	2,5 %	01/01/2017	0,1 %
01/01/2001	3,5 %	01/01/2018	0,3 %
01/01/2002	3,0 %	01/01/2019	0,8 %
01/01/2004	2,5 %	01/01/2020	0,05 %
01/01/2008	3,0 %	01/01/2021	0,01 %
01/01/2010	1,0 %	01/01/2022	1,25 %
01/01/2011	1,5 %	01/01/2023	5,00 %
01/01/2012	2,5 %	01/01/2024	2,50 %

Restano infine da analizzare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene annualmente e che influiscono percentualmente secondo i seguenti valori:



Categorie di spesa	Percentuale di incidenza minima	Percentuale di incidenza massima
1) Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,50 %	6,00 %
2) Spese per servizi e amministrazioni	0,50 %	4,00 %
3) Alee per sfitti e inesigibilità	0,00 %	2,00 %
4) Spese per assicurazioni	0,00 %	2,50 %
5) Aliquote di ammortamento	0,00 %	5,00 %
6) Aliquote per imposte e tasse	24,00 %	30,00 %

Si definisce *Superficie utile* S_u di un immobile la sua superficie calpestabile misurata al netto dei muri interni e perimetrali nonché delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre.

Si definisce *Superficie commerciale* di un immobile la sua superficie coperta al lordo dei tramezzi interni e dei muri perimetrali, maggiorata dagli eventuali vani accessori.

La tabella seguente riassume i criteri utilizzati per il calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da *Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate*:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100 %	
Muri perimetrali	100 %	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50 %	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75 %	Altezza media minima di metri 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35 %	Altezza media minima inferiore a metri 2,40 e altezza minima di metri 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80 %	Altezza media minima di metri 2,40
Soppalchi non abitabili	15 %	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80 %	
Verande (con finiture inferiori ai vani principali)	60 %	
Taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60 %	Altezza media minima di metri 2,40
Per il calcolo della superficie commerciale, limitatamente alle abitazioni per le quali non sia possibile provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione si potranno considerare le murature interne/esterne/comuni applicando una maggiorazione del 10 % alla superficie utile.		



Superfici secondarie		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e lastrici solari	25 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Terrazzi e logge	35 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Terrazzi di attici (a tasca)	40 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Portici e patii	35 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Corti e cortili	10 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %
Giardini e aree di pertinenza (di appartamento)	15 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5 %
Giardini e aree di pertinenza (di ville e villini)	10 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %
Per le superfici non comunicanti con i vani principali, considerare il 50 % dell'incidenza		

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali)	20 %	Altezza minima di metri 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35 %	Altezza minima di metri 2,40
Locali tecnici	15 %	Altezza minima di metri 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45 %	Dimensioni tipo del posto auto: 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60 %	
Box (non collegato ai vani principali)	50 %	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35 %	
Posti auto scoperti	20 %	

Si definisce **pergolato** “una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazzi e consiste in un’impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali, tale da consentire il passaggio delle persone e aperta su almeno tre lati e nella parte superiore. Normalmente il pergolato non necessita di titoli abilitativi edilizi ma quando è coperto, nella parte superiore, anche per una sola porzione, con una struttura non facilmente amovibile, realizzata con qualsiasi materiale, è assoggettato tuttavia alle regole dettate per la realizzazione delle tettoie”.



Si definisce **gazebo** “una struttura leggera, non aderente ad altro fabbricato, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati e realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimuovibili e talvolta realizzato in modo permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi. Se utilizzato come struttura temporanea non necessita di titoli edilizi” ma “nel caso in cui sia infisso al suolo è necessario il permesso di costruire”.

Si definisce **veranda** “un locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. La veranda, realizzabile su balconi, terrazzi, attici o giardini, è caratterizzata quindi da ampie superfici vetrate che all’occorrenza si aprono tramite finestre scorrevoli o a libro e, dal punto di vista edilizio, determina un aumento della volumetria dell’edificio e una modifica della sua sagoma; quindi richiede il permesso di costruire”.

Si definisce **pergotenda** “un elemento di migliore fruizione dello spazio esterno, stabile e duraturo. L’opera principale non è la struttura in sé, ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all’estensione della tenda. Tenuto conto della consistenza, delle caratteristiche costruttive e della funzione, una pergotenda non costituisce un’opera edilizia soggetta al previo rilascio del titolo abilitativo e rientra all’interno della categoria delle attività di edilizia libera”.

Si definiscono **porticato** (se al piano terra) e **portico** (se ai piani superiori) “un elemento edilizio coperto intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell’edificio”.

Si definisce **patio** “un cortile interno caratterizzato da uno spazio coperto (porticati e loggiati) sul quale si aprono i varî ambienti della casa e da uno spazio scoperto sistemato a giardino, con vasche e fontane”.

Si definisce **loggia** o **loggiato** “quella parte dell’edificio aperta comunicante su uno o più lati direttamente con l’esterno”.



13.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

Il valore di stima attribuito all'immobile consiste nella determinazione del suo più probabile valore di mercato derivante dal confronto dello stesso con altri immobili di riferimento di cui siano noti i prezzi di vendita nel mercato omogeneo attraverso svariati parametri, sia oggettivi che soggettivi.

Affinché i parametri oggettivi possano essere definiti tali, gli immobili considerati dovranno essere conformi dal punto di vista urbanistico se non si vogliono introdurre errori grossolani alla fonte. Computare superfici non sanabili e detrarre in un secondo momento i costi di demolizione porterebbe ad una alterazione del valore di stima.

Il valore di stima dovrà dunque essere determinato sulle sole superfici conformi o comunque sanabili e decurtato degli eventuali costi di sanatoria o demolizione e ripristino nei casi di insanabilità.

La consistenza dell'immobile è determinata dalla sommatoria delle superfici commerciali dei singoli ambienti, ottenute a loro volta dall'applicazione di un coefficiente di omogeneizzazione alle rispettive superfici lorde.

Determinata la superficie commerciale del bene e assunti come parametri di confronto le caratteristiche di localizzazione (*ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e di trasporto pubblico, presenza di servizi collettivi facilmente raggiungibili, qualificazione dell'ambiente esterno, presenza di verde pubblico, livello di inquinamento*), le caratteristiche di posizione (*esposizione, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza di piano*), le caratteristiche tipologiche (*età dell'edificio, condizioni statiche e di manutenzione, rifiniture e dotazione impiantistica*) e le caratteristiche produttive (*situazione locativa, presenza di servitù, eventuali esenzioni o agevolazioni fiscali, presenza di mutui etc.*), si individueranno nel mercato omogeneo immobili simili a quello in esame e di cui siano noti i reali prezzi di compravendita; la valutazione dei



suddetti parametri di confronto consentirà di redigere una scala di valori entro cui posizionare l'immobile oggetto di stima e individuarne il più probabile valore di mercato.

La tabella seguente determina la consistenza dell'immobile:

Abitazione sita a Gonnosfanadiga in via Oristano n.5 distinta al NCEU al Foglio 2 Sezione F Mappale 2076 Sub 3					
Descrizione		Superficie utile	Superficie lorda	Incidenza	Superficie commerciale
Piano terra	Ingresso	11,77 mq	15,84 mq	100 %	15,84 mq
	Soggiorno/Pranzo	18,26 mq	23,00 mq	100 %	23,00 mq
	Cucina	6,76 mq	9,23 mq	100 %	9,23 mq
	Camera	12,85 mq	18,32 mq	100 %	18,32 mq
	Disimpegno	1,60 mq	2,38 mq	100 %	2,38 mq
	Ripostiglio	3,33 mq	4,23 mq	100 %	4,23 mq
	Bagno	8,21 mq	11,39 mq	100 %	11,39 mq
	Corte	16,36 mq	17,88 mq	10* %	1,79 mq
	Tettoia	20,22 mq	22,60 mq	25 %	5,65 mq
Piano primo	Camera	10,15 mq	13,33 mq	100 %	13,33 mq
	Veranda	13,88 mq	18,00 mq	60 %	10,80 mq
	Disimpegno	8,19 mq	11,39 mq	100 %	11,39 mq
	Camera	11,16 mq	13,38 mq	100 %	13,38 mq
	Ripostiglio	4,29 mq	5,24 mq	100 %	5,24 mq
	Camera	13,51 mq	18,45 mq	100 %	18,45 mq
	Balcone	1,45 mq	1,83 mq	25** %	0,46 mq
	Scala	2,79 mq	4,59 mq	100 %	4,59 mq
Totale					169,47 mq

* Incidenza del 10 % applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %

** Incidenza del 25 % applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %

Il fabbricato è ubicato in zona centrale, prospetta lateralmente su una piccola corte privata e frontalmente sulla via Oristano, strada secondaria a senso unico di marcia che origina dalla *via Regina Elena* e termina nella principale *via Porru Bonelli*, a servizio principalmente dei residenti che si traduce in una limitata circolazione veicolare e una minore rumorosità ambientale. Sufficienti le caratteristiche di posizione, lo stato di conservazione e il grado di rifinitura interno ed esterno.

Numerose le attrezzature collettive raggiungibili a distanza pedonale: municipio, ufficio postale, luoghi di culto, fermate autobus, farmacie, ambulatori e uffici privati, bar, panifici, pizzerie, pasticcerie, ristoranti, market etc.



La banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare di Agenzia delle Entrate consente di individuare un primo elemento di riferimento sull’andamento dei prezzi di vendita per abitazioni di tipo economico in zona centrale in normale stato di conservazione, come illustrato nel grafico seguente dal quale si desume come dall’anno di acquisto (2009) ad oggi i valori unitari abbiano subito una progressiva diminuzione a causa della persistente crisi economica, restando pressoché invariati nell’ultimo quinquennio e oscillando fra un minimo di 500 Euro/mq e un massimo 650 Euro/mq.

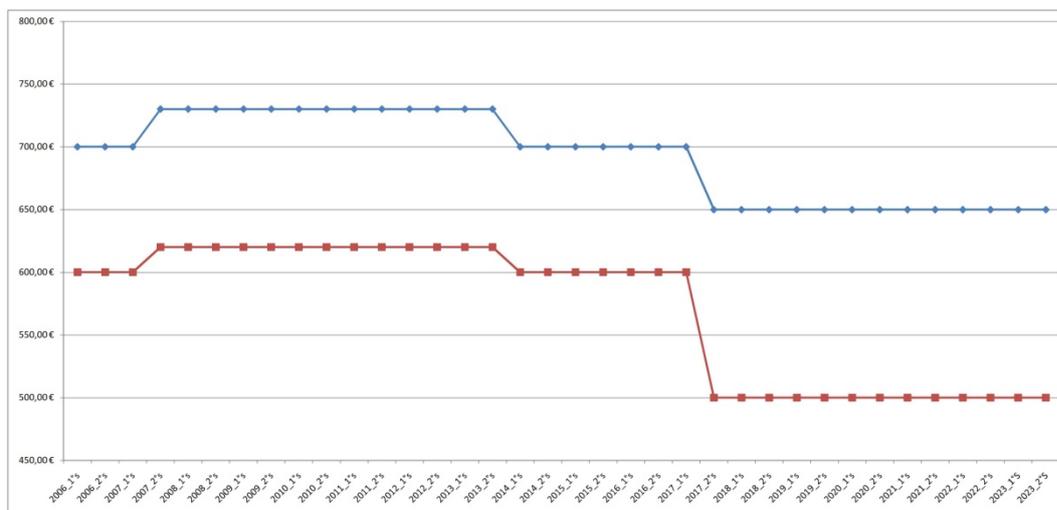


Foto 037 - Grafico OMI di Agenzia delle Entrate, valori minimi e massimi per abitazioni di tipo economico in zona centrale in normale stato di conservazione

Al momento dell’acquisto l’immobile versava in condizioni precarie e si resero necessari svariati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (rifacimento della copertura, degli intonaci esterni e interni e relativa tinteggiatura, della pavimentazione, degli impianti, modifica nella distribuzione interna, recupero degli originari infissi in legno) per renderlo nuovamente fruibile.

Gli investimenti effettuati ne incrementarono certamente le quotazioni ma poco dopo il mercato immobiliare entrò in crisi e si assistette a una svalutazione progressiva.

Le compravendite sono state in parte sostenute dai bassi tassi di interesse bancario (forte attrattiva all’indebitamento) o dagli incentivi statali per le ristrutturazioni che nello stesso tempo hanno portato alla svalutazione della moneta e all’aumento generalizzato dei prezzi, a fronte di stipendi rimasti pressoché invariati se non in regressione.



Le nuove costruzioni hanno fatto registrare aumenti dal 20% fino al 30%, diventando di fatto accessibili solo ai più benestanti. Gli altri hanno dovuto affrontare l'aumento dei canoni di locazione nell'incertezza se non fosse più sensato investire le proprie esigue risorse in un bene di proprietà, magari di dimensioni più contenute.

Il successivo innalzamento dei tassi di interesse, pur riducendo la svalutazione inflazionistica, ha innescato un'ulteriore contrazione delle compravendite immobiliari a livello nazionale (mediamente fra il 15% e il 20%), più accentuato nei grossi centri urbani.

Gli operatori di settore prevedono per i prossimi mesi un ulteriore rallentamento delle compravendite e un incremento dell'invenduto, una stagnazione che si protrarrà fintanto che l'offerta non diventerà più appetibile e accessibile alla moltitudine.

Anche il mercato di Gonnosfanadiga, un piccolo centro di circa 6.000 abitanti, rispecchia l'analisi soprastante e gli annunci immobiliari sono numerosi.

In base alla ricerca di mercato effettuata, escludendo gli immobili già soggetti a espropriazione immobiliare e tenendo a mente che proprietari e agenzie mirano al massimo profitto, si elencano i seguenti annunci di vendita:

Annunci immobiliari	Valore annuncio (Euro)	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (Euro/mq)
Via Sebastiano Satta, 1984, PT, 1P, soffitta, garage, giardino	82.000	117	701
Via Roma, 2P, cucina, salotto, 2 camere, bagno, veranda	95.000	98	969
Via Dante, PT, 1P, ingresso, cucina, soggiorno, 4 camere, bagno	124.000	200	620
Casa indipendente 1960, PT, 1P, dis., cucina, 5 camere, bagno	88.000	130	677
Pressi centro, 1P: 2 camere, salotto, cucina, bagno, corte e garage	77.000	160	481
Centro, PT: corte, cucina e salotto, 1P: 2 camere e bagno	90.000	130	692
P.zza Giovanni XXIII, PT, 1P: 2 camere, sogg., cucina, ingr., bagno	60.000	100	600
Via Sicilia, PT, 1P, ingr., 5 camere, cucina, sogg., disimp., bagno	80.000	214	374
Via Cocco Ortu, 1980, 2 abitaz., 10 vani, 2 bagni, corte, garage	95.000	200	475
Valore medio			621

Considerato quanto sopra, valutato l'attuale stato di conservazione dell'immobile, la sussistenza di una pratica di accertamento di conformità ancora in essere e da regolarizzare in base alle ulteriori modifiche interne effettuate del proprietario, la difformità della



planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e di prospetto nonché l'assenza di agibilità, si ritiene di poter attribuire un valore unitario di stima di **Euro 580,00/mq** che, moltiplicato per la superficie commerciale, conduce al seguente probabile valore di mercato:

Valore di mercato: $580,00 \text{ Euro/mq} \times 169,47 \text{ mq} \cong 98.300,00 \text{ Euro}$



**14. SPESE FISSE DI GESTIONE, MANUTENZIONE, STRAORDINARIE, CONDOMINIALI,
EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Non si rilevano spese fisse di gestione, manutenzione, straordinarie o condominiali.

Come da provvedimento di assegnazione della casa coniugale di cui all'udienza di separazione consensuale del 19/05/2016, la sig.ra _____ vi dimorerà unitamente ai figli e provvederà al pagamento delle utenze; il sig. _____ invece provvederà al pagamento dei ratei del mutuo della casa per un importo mensile di Euro 514,08 e scadenza nel 2034. Eventuali spese straordinarie preventivamente comunicate e documentate saranno equamente ripartire fra i coniugi.



Con quanto sopra, ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice *Dott.ssa Flaminia Ielo*, il Sottoscritto rassegna la presente relazione, corredata dagli allegati grafici e tutta la documentazione ufficialmente acquisita e prodotta.

Allega altresì la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari.

Iglesias, li 22 febbraio 2024

Il C.T.U.
Maurizio Murru
Dott. Ing. Murru Maurizio

