

# **TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

## **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.Es. n.582/14**

*CREDITORE PROCEDENTE:*  
*DEBITORE ESECUTATO: sig.ri*  
*GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Enzo Luchi*  
*CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: dott. Ing. Pierluigi Locci*

*ESECUZIONE IMMOBILIARE R.Es. n.582/14*



## **ESTREMI INCARICO E QUESITI**

In data 24 marzo 2016 il sottoscritto ing. Pierluigi Locci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n°5852, con "Studio Tecnico Ass.to di Progettazione ingg. Locci P., Locci L." con sede in Cagliari nella Via Giardini n.175/B, tel./fax 0707569832, mail archingegna@gmail.com, pec pierluigilocci@pec.it, ha ricevuto l'incarico professionale dal giudice dell'esecuzione dott. Enzo Luchi per la redazione della presente consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n.582/14.

Prestato il giuramento di rito in data 30 marzo 2016, il sottoscritto risponde qui di seguito, ai seguenti quesiti:

1) **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; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

2) **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.);

3) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai 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;

4) **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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) **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, quantificando 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;

6) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **alleghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7) **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;

8) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

10) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indi visibilità;

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

12) **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;

13) **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;

14) **Predisponga** -quale allegato autonomo- l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente ha proceduto ai seguenti accertamenti:

- Accesso agli atti presso il Comune di Pabillonis avvenuto in data 06.05.2016 successivamente alla richiesta effettuata via pec dallo scrivente in data 02.05.2016. Durante l'accesso agli atti sono stati estratti i seguenti documenti:
  1. Autorizzazione edilizia n.42/AZ/12 del 30.11.2016;
  2. Estratto della zonizzazione del P.U.C. del Comune di Pabillonis.
- Accesso ai documenti catastali ricavando la seguente documentazione:
  1. Estratto di mappa catastale attuale del 09.05.2016;
  2. Visura storica per immobile del 09.05.2016;
  3. Planimetria catastale attuale estratta il 09.05.2016.
- Sopralluogo e rilievo del fabbricato avvenuto in data 16.05.2016 a seguito di comunicazione fatta ai debitori esecutati in data 09.05.2016 con raccomandata n.14971935775-8. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza dell'ing. Antoncarlo Dell'Orfano (in qualità di collaboratore del CTU) e della sig.ra . Durante il sopralluogo si è proceduto al rilievo dei manufatti presenti e alla redazione di fotografie;
- Accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate avvenuta in data 25.10.2016 a seguito di richiesta formale inviata via pec avvenuta in data 24.10.2016 per la verifica di esistenza di atti privati o contratti di locazione;



- Accesso al servizio di pubblicità immobiliare di Cagliari avvenuto in data 24.10.2016. Sono stati estratti i sotto elencati documenti relativi al ventennio precedente.
- Accesso agli atti presso il Comune di Pabillonis in data 07.11.2016 per ottenere copia del Regolamento Edilizio e della Norme Tecniche di Attuazione vigenti;

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **Quesito 1.** (Verifica della completezza della documentazione)

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

1. TRASCRIZIONE del 15/11/2001 - Registro Particolare 34502 Registro Generale 45443 Pubblico ufficiale CHERCHI GIANNI Repertorio 33486 del 14/11/2001  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. TRASCRIZIONE del 15/11/2001 - Registro Particolare 34503 Registro Generale 45444 Pubblico ufficiale CHERCHI GIANNI Repertorio 33486 del 14/11/2001  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';
3. TRASCRIZIONE del 15/11/2001 - Registro Particolare 34504 Registro Generale 45445 Pubblico ufficiale CHERCHI GIANNI Repertorio 33486 del 14/11/2001  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';
4. ISCRIZIONE del 15/11/2001 - Registro Particolare 4865 Registro Generale 45446 Pubblico ufficiale CHERCHI GIANNI Repertorio 33487 del 14/11/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
5. TRASCRIZIONE del 08/03/2002 - Registro Particolare 9028 Registro Generale 11801 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 31/657 del 08/07/1999  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
6. TRASCRIZIONE del 08/03/2002 - Registro Particolare 9029 Registro Generale 11802 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 32/657 del 08/07/1999  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
7. ISCRIZIONE del 13/09/2005 - Registro Particolare 5917 Registro Generale 32592 Pubblico ufficiale SESTRI SPA SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 6933/73 del 29/08/2005  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73.

Come evidenziato nel certificato notarile redatto dal dott. Roberto Bossi, ad oggi, l'unità immobiliare risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie privilegi risultanti da detti registri, a eccezione:

- Dell'ipoteca volontaria iscritta a Cagliari il 15.11.2001 al nn.45446/4865 a favore di “  
” con sede in Milano, codice fiscale ,contro e  
;
- Del pignoramento trascritto a Cagliari il 21.11.2014 ai nn.28566/22873 a favore di  
con sede in Milano, codice fiscale , contro

### **Quesito 2.** (Descrizione dell'immobile pignorato)

L'immobile in esame è ubicato nel centro urbano del Comune di Pabillonis nella via Dante n.62/64 ed è censito presso il N.C.E.U. al foglio n.23 mappale n.2903 - Categoria A/2, classe 9, vani 8 e risulta intestato a:

- 
- 



L'immobile in oggetto è composto da un fabbricato indipendente costituito da n.2 piani fuori terra posto all'angolo tra la via Dante Alighieri e la via Francesco Petrarca costruito a filo strada, eseguito in muratura portante con solaio intermedio in latero cemento. La copertura è eseguita con elementi strutturali in legno rifinita con coppi di vario tipo (sardo o tegola portoghese).

L'accesso al fabbricato, esclusivamente pedonale, avviene indifferentemente dal civico n.62 o dal civico n.64.

L'immobile risulta edificato in più fasi successive: il primo impianto risalirebbe al 1950;

l'ampliamento risale a data successiva alla compravendita del 14.11.2001 repertorio 33486 notaio dott. Gianni Cherchi.

Come già evidenziato con nota del 24.05.2016, trasmessa al dott. Luchi, dai riscontri effettuati sono stati riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

#### PIANO TERRA

Dal civico n.62 si accede, prima ad un cortile di circa 89mq (diviso in due porzioni la prima pari a 74mq e la seconda pari a 14mq), poi tramite una porta finestra al soggiorno cucina dell'abitazione.

L'attuale distribuzione degli spazi interni è la seguente:

- N.1 soggiorno-cucina di 25mq ed altezza utile media, calcolata all'estradosso delle travi di copertura, pari a 2.78m. La copertura è inclinata ed eseguita con elementi strutturali in legno di altezza 16cm. I pavimenti sono in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in pvc a vetro singolo. L'ambiente è riscaldato tramite una stufa a legna.
- N.2 bagni entrambi dotati di illuminazione e areazione naturale: il primo di superficie utile pari a 4.70mq ed altezza utile media, calcolata all'estradosso delle travi di copertura pari a 2.46m; il secondo di superficie utile pari a 5.70mq ed altezza utile pari a 2.10m;
- N.3 camere da letto: la prima di superficie utile pari a 13.80mq ed altezza utile media, calcolata all'estradosso delle travi di copertura pari a 2.78m; la seconda di superficie utile pari a 16.00mq ed altezza utile pari a 3.10m; la terza di superficie utile pari a 16.00mq ed altezza utile pari a 3.20m.
- N.1 cucina di superficie utile pari a 12.60mq ed altezza utile pari a 2.70m;
- N.1 ingresso (accesso dal civico n.64 di Via Dante) di superficie utile pari a 8.40mq ed altezza utile pari a 3.05m;
- N.2 disimpegni: il primo di superficie utile pari a 14.00mq ed altezza utile pari a 3.15m; il secondo di superficie utile pari a 7.15mq ed altezza utile pari a 3.15m;
- N.1 cortile interno di superficie utile pari a 35.60mq.

#### PIANO PRIMO

Dal disimpegno del piano terra si accede ad una scala in latero-cemento che porta al piano primo, così distribuito:

- Scala di collegamento della superficie utile complessiva pari a 4.50mq;
- N.1 disimpegno di 9.20mq ed altezza utile media, calcolata all'intradosso delle travi di copertura, pari a 3.37m;
- N.2 camere allo stato grezzo: la prima di superficie utile pari a 18.70mq ed altezza utile media, calcolata all'intradosso delle travi di copertura pari a 3.37m; la seconda di superficie utile pari a 18.40mq ed altezza utile media, calcolata all'intradosso delle travi di copertura pari a 3.22m.

#### CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

- IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia. Funzionante.

- IMPIANTO IDRICO E DI SCARICO

Sottotraccia e collegato alla rete idrica e fognaria. Funzionante.

- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

N.2 stufe a legna situate una nell'ambiente soggiorno - cucina ed uno in una camera.



- ACQUA CALDA SANITARIA

È presente un impianto centralizzato per la fornitura dell'acqua calda nei bagni e in cucina alimentato da una caldaia a gas.

- COPERTURA

In legno rifinita parzialmente con coppo o tegola portoghese.

- PARETI E SOFFITTI

Intonacati a civile con finitura al frattazzo e tinteggiatura di tipo civile.

- PAVIMENTI

Complanari, ceramiche di vario tipo, generalmente con formato 40\*40.

### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICE COMMERCIALE

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

Ambiente	Superficie lorda	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale
Abitazione P.T.	154mq	1	154mq
Abitazione P.1	54mq	0.80	43.20mq
Scala	4.50mq	0.35	1.57mq
Cortile	123.60mq	0.10	12.36mq
Tettoia	7.45mq	0.35	2.61mq
<b>Totale</b>			<b>213.74mq</b>

**La superficie commerciale totale è quindi pari a 213.74mq.**

**Quesito 3.** (Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento)

Dal punto di vista toponomastico i dati inseriti nel pignoramento coincidono con quelli reali.

I dati catastali sono variati per allineamento mappe eseguito dall'Agenzia delle Entrate. Il mappale attuale è il n.2903, quello inserito nell'atto di pignoramento è il n.1526 (la corrispondenza è facilmente leggibile dalla visura storica allegata).

**Quesito 4.** (Eventuali variazioni catastali necessarie)

Dai riscontri effettuati si è potuta verificare una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Ravvisando la necessità di procedere agli opportuni aggiornamenti catastali (Tipo Mappale con procedura Pregeo e Variazione Catastale con procedura Docfa) in modo da correggere la planimetria presente negli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, il sottoscritto ha inoltrato formale richiesta al giudice esecutore in data 25.05.2016. Oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, l'immobile risulta ampliato nell'intera ala est. Rispetto alla planimetria catastale è presente una superficie coperta in aumento di circa 30.00mq rispetto a quella originaria (gli ambienti di nuova edificazione sono: soggiorno-cucina, bagno e tettoia).

Gli aggiornamenti catastali necessari prevedono la redazione delle seguenti operazioni con i costi sottoelencati e spese:

- Redazione di rilievo strumentale appoggiato sui punti fiduciali comprendente redazione di Tipo mappale di aggiornamento con procedura Pregeo e deposito presso gli Uffici Comunali competenti: 1.300,00€;
- Redazione di variazione catastale con procedura Docfa: 500,00€;
- Spese:
  - o Tributi per estratto wegiss: 44,00€;
  - o Tributi per presentazione Tipo mappale:65€;
  - o Tributi per presentazione variazione catastale:50,00€;

<b>TOTALE SPESE PREDISPOSIZIONE AGGIORNAMENTI CATASTALI</b>	
Totale imponibile	1.800,00 €



Cassa architetti e ingegneri (4%)	72,00 €
Iva sui punti precedenti (22%)	411,84 €
Spese	159,00 €
<b>Totale</b>	<b>2.442,84 €</b>

**Complessivamente la redazione degli aggiornamenti catastali ha un costo pari a 2.442,84€.**

**Quesito 5.** (Descrizione dello strumento urbanistico e conformità dell'immobile)

Il fabbricato in oggetto è identificato all'interno della zona urbanistica B2.

Le Norme di Attuazione del PUC di prevedono per queste zone i seguenti parametri:

**SOTTOZONA B2 E B3 - ZONA DI COMPLETAMENTO**

*Sono le parti recenti totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate, esterne al vecchio nucleo urbano.*

*In questa zona è consentita la costruzione, demolizione e ricostruzione per singola Concessione Edilizia.*

*La destinazione della zona è residenziale. Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, nonché caffè, ristoranti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, ecc.; sono ammesse pure le attività commerciali nei limiti fissati dai piani di adeguamento e di sviluppo della rete di vendita e le attività artigianali, che non siano pericolose, nocive o moleste, o creino intralci alla circolazione.*

*Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa, e le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre.*

*E' ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni.*

*Le recinzioni non potranno superare i m 2,50 dal piano di campagna, dovranno essere "a giorno" verso i passaggi pedonali, mentre potranno essere in muratura sul confine tra i lotti.*

*I cortili dovranno avere dimensioni minime pari a m 4,00; nonché superficie minima pari ad 1/10 della somma delle superfici verticali che li circondano.*

*Nelle aree di pertinenza dei nuovi edifici o delle ricostruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione. Tali aree per i parcheggi possono essere reperite in lotti di terreno non contigui a quelli delle costruzioni, ma che siano localizzati a una distanza non superiore a 100 m dalle costruzioni medesime.*

*Nelle aree di pertinenza degli immobili destinati ad attività commerciali devono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 5,00 mc di costruzione.*

**Parametri edilizi:**

**Indice fabbricabilità fondiaria** = 3 mc/mq per la sottozona B2

**Rapporto di copertura** = 1/2

**Altezza** = l'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano, né il valore assoluto di metri 11,50. Tale altezza va misurata dalla quota media di sistemazione del terreno sul fronte strada.

*Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento.*

**Distanze** = 8,00 m fra pareti finestrate degli edifici e 4,00 m la distanza dai confini. E' ammessa la costruzione in aderenza. Nell'ipotesi di pareti cieche la distanza può essere ridotta a 4,00 m. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

*Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.*

*Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.*

La superficie del lotto (si veda visura N.C.T.) è pari a 310mq.

La volumetria massima eseguibile è pari a 310\*3=930mc.

La volumetria complessivamente eseguita è pari a:

**PIANO TERRA:**

97,18mq\*(3,15m+0,25m) = 330,41mc



44,5mq\*2,78m = 123,71mc  
6,74mq\*2,46m = 16,58mc  
8,18mq\*2,00m = 16,36mc  
Totale piano terra = 487,06mc

**PIANO PRIMO:**

58,40mq\*3,22m = 188,05mc

**Volumetria complessiva eseguita:**

**487,06mc+188,05mc = 675,11mc < 930mc**

Il rapporto massimo di copertura del fabbricato è pari a  $310\text{mq}/2 = 155\text{mq}$ .

**La superficie coperta attuale del fabbricato è pari a 154mq < 155mq.**

Ai sensi dell'Art.16 della L.R. n.23/1985 le opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

Nel caso in oggetto abbiamo un edificio il cui impianto iniziale, fu costruito presumibilmente intorno al 1950 ed essendo stato eseguito prima dell'entrata in vigore di uno strumento urbanistico è da ritenersi conforme alla disciplina urbanistica attuale.

Le opere realizzate in ampliamento risultano all'interno dei limiti sia di superficie coperta che di volumetria realizzabili e furono realizzati in data successiva al 2001 e presumibilmente contestualmente alla realizzazione delle opere di cui all'Autorizzazione n.45/AZ/12 e quindi nel 2012.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene che le opere realizzate in assenza di permesso di costruire, possano, una volta eseguite alcune opere necessarie di messa a norma dei singoli ambienti, essere sanabili con la presentazione di una richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

Costi di adeguamento dell'immobile (valutati sulla base del Prezziario Regionale):

- Allargamento accesso al cortile per creazione di un passo carrabile (circa 2.000,00 €);
- Cambio destinazione d'uso del bagno che non ha l'altezza minima per essere definito abitabile: trasformazione in ripostiglio (circa 1.000,00 €);
- Creazione di un disimpegno nel bagno prospiciente la zona giorno (circa 1.200,00 €).

Successivamente all'esecuzione di queste opere minime sarà possibile procedere alla presentazione della pratica di accertamento di conformità.

I costi principali della pratica in oggetto sono i seguenti:

- Contributo dovuto per oneri di urbanizzazione per circa 30mq di ampliamento = 261,42€, maggiorati del 100%
- Oneri concessori pari al 2,5% calcolati sulla base del prezzo a mq di 1.133,10€ maggiorati del 100% (1.699,65€);
- Redazione della pratica da parte di un professionista abilitato: 2.338,63€.

**Complessivamente tra opere di adeguamento e oneri relativi alla presentazione della pratica di accertamento di conformità si ottiene un importo di costi di sanatoria pari a: 12.499,70€.**

**Quesito 6.** (Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti)

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



**Quesito 7.** (Nominativi di eventuali comproprietari)

Nessun ulteriore comproprietario.

**Quesito 8.** (Accerti se l'immobile è libero o occupato)

All'attualità l'immobile risulta occupato dai debitori esecutati e dalla relativa famiglia che è composta da:

- 
- 
- 
- 
- 

**Quesito 9.** (Eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Nessuno.

**Quesito 10.** (Esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli)

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

**Quesito 11.** (Esistenza di pesi gravati da censo, livello o uso civico dei beni pignorati)

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

**Quesito 12.** (Valutazione dell'immobile)

I criteri utilizzabili per i calcoli estimativi sono i seguenti:

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

Mi limiterò ad utilizzare i primi due metodi di stima ed a sommare e mediare i risultati che si otterranno.

### **STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE DIRETTA**

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

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

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



- 7. Panoramicità e prospicienza
- 8. Quota dal piano stradale
- Tipologia
  - 9. Età e architettura
  - 10. Condizione dell'edificio, delle coperture e rifiniture
  - 11. Necessità di manutenzione
  - 12. Dimensioni sub ordinarie o superordinate degli spazi
- Produttività
  - 13. Imposizioni fiscali particolari, agevolazione dei pagamenti, mutui
  - 14. Dimensioni dell'appartamento in relazione al mercato

L'immobile, come visto, è ubicato nella zona semicentrale del comune di Pabillonis.

Il mercato immobiliare all'interno del Comune non è particolarmente fiorente ma è stato possibile comunque trovare alcuni immobili in vendita comparabili con il nostro.

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

Gli immobili utilizzati per la comparazione sono i seguenti:

1. Casa indipendente, 110 m<sup>2</sup> calpestabili, 4 locali, 1 bagni, giardino 240mq. Buono stato. € 110.000,00. Superficie commerciale 150mq (733,33€/mq).
2. Appartamento 180 mq, parte abitativa 100 mq tutti in un unico piano con 3 camere da letto, bagno, disimpegno, soggiorno/cucina, terrazzo, balconi.  
l'appartamento ha tutti gli infissi in alluminio finto legno con persiane e zanzariere completamente nuovi. Tutte le camere sono climatizzate. Il caminetto è completamente nuovo. L'appartamento è non ammobiliato. 180mq commerciali. € 120.000,00. (666.66 €/mq).
3. Casa indipendente, 350 m<sup>2</sup> commerciali, 7 locali, 3 bagni, Garage/posto auto incluso nel prezzo, Buono stato, Cantina. € 200.000,00. (571.42 €/mq).

Il valore a mq per fabbricati non nuovi nel Comune di Pabillonis si aggira intorno a 657,13€/mq per mq commerciale.

**Prendendo quale valore base il valore medio usato pari a 657,13€/mq per mq commerciale si ottiene che il valore stimato del nostro fabbricato, valutato con questo primo metodo è pari a 657,13€ \* 213.74mq = 140.454,96€.**

#### **STIMA BASATA SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

Il secondo criterio qui utilizzato per la valutazione è quello di costo, seguendo l'ipotesi che un bene vale per quello che potrebbe costare all'attualità il volerlo riprodurre.

***Con DETERMINAZIONE PROT. N. 15956 REP. N. 461 DEL 07.05.2014 la Regione Autonoma della Sardegna ha aggiornato la definizione dei massimali di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica. Aggiornamento dei massimali di costo di cui alla determinazione del Direttore Generale n. 11684/638 del 28.03.2013 – Giugno 2013***

*Il costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.) è costituito dalla somma dei seguenti addendi:*

1. *Costo Base di realizzazione tecnica (C.B.N.), che rappresenta il costo, riconosciuto all'operatore, per interventi di nuova edificazione. Tale costo è stabilito in € 906,48 per metro quadrato di superficie complessiva.*



2. *Costo di realizzazione tecnica (C.R.N.), che integra il costo base con i differenziali di costo connessi alla qualità aggiuntiva e alle difficoltà costruttive.*
3. *Oneri complementari, comprendenti gli elementi di seguito elencati. Per ciascuno di detti elementi è indicata la percentuale massima di costo riconoscibile, da computarsi sul C.R.N.:*
  - *3a) spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, spese di promozione commerciale, piano di manutenzione ecc.): 18%. Tale percentuale sarà ridotta del 2% qualora il responsabile del procedimento deroghi dall'obbligo di redazione del piano di manutenzione.*
  - *3b) prospezioni geognostiche e, se del caso, indagini archeologiche: 2%*
  - *3c) accantonamento per imprevisti: 5%*
  - *3d) acquisizione area: 16%*
  - *3e) urbanizzazioni: 10%*

*Le percentuali di cui ai punti d) ed e) possono differire in più o in meno, purché la loro somma non ecceda i limiti stabiliti.*

*Opere di urbanizzazione realizzate in forma diretta all'interno dell'appalto, nella percentuale massima del 10%, sono inseribili nel C.R.N. In questo caso la somma dei punti 3d) e 3e) non può eccedere il 14%.*

*Nel caso di spesa inferiore al limite stabilito per il punto 3d), la quota non spesa, fino a un massimo del 10%, può essere utilizzata per soddisfare le eventuali maggiori necessità riguardanti le difficoltà costruttive, di cui al differenziale di costo 2b).*

*Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2), 3), espressiva del costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo, il quale viene stabilito in € 1.564,12 a metro quadrato di superficie complessiva per la quota di finanziamento regionale (il primo livello della qualità aggiuntiva), e il limite massimo di € 1.958,44 a metro quadrato di superficie complessiva per la quota comprendente le eventuali quote di cofinanziamento (il secondo livello della qualità aggiuntiva), da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'I.V.A. gravante.*

Applicando al caso in oggetto la Determinazione della Regione Autonoma della Sardegna sopra citata possiamo, sintetizzando, affermare che il costo totale dell'intervento è pari alla somma dei seguenti fattori:

1. Costo base di realizzazione tecnica pari a 906,48 euro;
2. Nessun costo relativo al differenziale di costi connessi alla qualità aggiuntiva e alle difficoltà costruttive;
3. Il 25% complessivo derivante principalmente dalle voci di acquisizione dell'area, da spese tecniche professionali di progettazione e direzione lavori e oneri di urbanizzazione.

Complessivamente si ottiene che il costo a metro quadro di edificazione del immobile in oggetto si aggira all'attualità intorno a 1.133,10 euro.

*Coefficienti correttivi:*



*Localizzazione – Posizione - Produttività:* trattandosi di immobile sito in zona semicentrale di un comune di piccole dimensioni si ritiene di attribuire un coefficiente pari a 1;

*Tipologia:* il coefficiente di vetustà, ovvero di degrado, viene calcolato pari a zero per i primi 5 anni e pari all'1% per gli anni successivi. Essendo trascorsi più di 70 anni dalla prima edificazione, valutato che alcune parti dell'edificio sono state costruite di recente, valutato lo stato attuale degli impianti bisognevoli di manutenzione straordinaria come la copertura della parte originaria della costruzione, si ritiene di attribuire un coefficiente pari a 0,55.

Si ottiene:  $1.133,10 * 1 * 0,55 = 623,20$  euro

**Prendendo quale valore base il valore medio ottenuto pari a 623.20€/mq commerciale si ottiene che il valore stimato del nostro fabbricato, valutato con questo secondo metodo è pari a  $623.20€ * 213.74mq = 133.202,77€$ .**

### **PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Considerato che i due valori di stima sono tra loro congruenti si ritiene di poterli mediare tra loro per ottenere il più probabile valore di mercato ottenendo un valore a mq pari a 640,16 €.

**Si può attribuire al fabbricato in esame, costituito da una unità immobiliare destinata a civile abitazione, un valore di mercato pari a 136.827,80 €.**

**Si rimette al giudice la decisione di decurtare o meno da tale valore ottenuto i costi eventuali di demolizioni parziali, sanzioni amministrative e spese professionali derivanti dalla messa a norma del fabbricato pari a 12.499,70€ che, sommate alle spese per la redazione degli aggiornamenti catastali pari a 2.442,84€, arrivano a 14.942,54€.**

Un'ulteriore verifica sul buon esito della stima effettuata può essere fatta confrontando il risultato ottenuto con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) che sono un utile strumento di confronto.

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

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

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

### **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

*Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1*

**Provincia:** CAGLIARI

**Comune:** PABILLONIS

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO ABITATO

**Codice di zona:** B1



**Microzona catastale n.: 1**

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	650	L	1,8	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	550	L	1,5	2	L

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

**Legenda**

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

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

- Ottimo
- Normale



- **Scadente**

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

**Quesito 13.** (Informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione)

Essendo un fabbricato isolato non esistono spese di gestione condominiali.

**Quesito 14.** (A.P.E.)

Si allega Attestato di Prestazione Energetica.

Cagliari, 10 novembre 2016

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

*ing. Pierluigi Locci*



## ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1. Ispezioni ipotecarie numerate da 1 a 7;
- ALLEGATO 2. Risposta dell' Agenzia delle Entrate in merito alla sussistenza di atti privati o contratti di locazione;
- ALLEGATO 3. Copia documentazione accesso agli atti catastali:
- Visura storica N.C.E.U. foglio 23 mappale 2903;
  - Visura storica N.C.T. foglio 23 mappale 2903;
  - Planimetria catastale attuale;
  - Estratto di mappa attuale.
- ALLEGATO 4. Copia documentazione accesso agli atti comunali:
- Autorizzazione edilizia n.45/AZ/12 del 30.11.2016;
  - Copia zonizzazione del P.U.C. del Comune di Pabillonis;
  - Copia del Regolamento edilizio;
  - Copia delle Norme di Attuazione.
- ALLEGATO 5. Relazione fotografica;
- ALLEGATO 6. Restituzione grafica del rilievo eseguito dal C.T.U. in formato pdf;
- ALLEGATO 7. Attestato di Prestazione Energetica.

Cagliari, 10 novembre 2016

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

*ing. Pierluigi Locci*

