

---

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
Esecuzione immobiliare n. 144/2022  
Consulenza tecnica d'ufficio

**RELAZIONE**

---

*Creditore procedente:*

\*\*\*\*\*

*Creditore intervenuto:*

\*\*\*\*\*

*Debitore:*

\*\*\*\*\*

**ING. SANDRO DE GIOANNIS**

Via Agostino di Castelvì 12

09129 Cagliari - Tel. e fax 070 3514559

E-mail s.degioannis@diatono.it



## Sommario

1	Premessa .....	2
2	Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	4
3	Riepilogo dei dati essenziali della procedura - Check-List .....	5
4	Risposte ai quesiti.....	6
4.1	Quesito 1 - Invio informativa per il debitore .....	6
4.2	Quesito 2 - Verifiche e acquisizione di documenti .....	6
4.2.1	Verifica documentazione art. 567 c. 2 c.p.c. ....	6
4.2.2	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	6
4.2.3	Visure e planimetrie catastali .....	6
4.2.4	Atti di provenienza ultraventennale e continuità nelle trascrizioni.....	6
4.2.5	Stato civile.....	7
4.3	Quesito 3 - Descrizione dell'immobile pignorato .....	7
4.3.1	Identificazione catastale e confini dell'immobile pignorato .....	7
4.3.2	Descrizione dell'immobile .....	8
4.4	Quesito 4 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento.....	10
4.5	Quesito 5 - Aggiornamenti catastali.....	10
4.6	Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico-edilizia .....	11
4.6.1	Piano urbanistico .....	11
4.6.2	Regolarità edilizia.....	12
4.7	Quesito 7 - Formazione di lotti .....	13
4.8	Quesito 8 - Pignoramento pro quota .....	13
4.9	Quesito 9 - Stato dell'immobile (possesso del bene) .....	13
4.10	Quesito 10 – Immobile occupato da coniuge separato o ex coniuge.....	14
4.11	Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato .....	14
4.12	Quesito 12 - Censi, livelli o usi civici .....	14
4.13	Quesito 13 - Valore dell'immobile pignorato.....	14
4.14	Quesito 14 - Informazioni su spese fisse, straordinarie, condominiali.....	15
4.15	Quesito 15 - Check list .....	15
5	Conclusioni .....	16
6	Allegati.....	16



# 1 Premessa

Il sottoscritto ing. Sandro De Gioannis, con studio in Cagliari, via Castelvì n. 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 4052, email s.degioannis@diatono.it, pec sandro.degioannis@ingpec.eu, in data 17/2/2023 è stato nominato perito estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare RE 144/2022 promosso da \*\*\*\*\*.

La S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2)
  - a) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
  - b) *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*
  - c) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
  - d) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
  - e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*
- 3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono 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 esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



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

## **2 Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Di seguito sono schematicamente riassunte le principali operazioni eseguite al di fuori dello studio dello scrivente:

- Cagliari, Poste Italiane. Invio informativa al debitore.
- Calasetta, sopralluogo presso l'immobile pignorato.
- Cagliari, Agenzia delle Entrate, uffici del Catasto. Valutazione errata rappresentazione della particella nella mappa catastale.

Trattandosi di un edificio risalente, si presume, ai primi decenni del '900, il sopralluogo ha comportato particolari difficoltà esecutive a causa della non perpendicolarità dei muri tra loro.



### 3 Riepilogo dei dati essenziali della procedura - Check-List

TRIBUNALE DI CAGLIARI	RE 144/2022
Creditore Procedente	*****
Debitore	*****
Titolo	Decreto ingiuntivo n. 960/2021 del 8/7/2021
Importo	€ 14.506,90
Pignoramento	
Trascriz. - RG/RP	13709/10075
Trascriz. - Data	03/05/2022
Data di notifica	07/04/2022
Data consegna cred. proc.	21/04/2022
Iscrizione a ruolo Documentazione depositata	
Data deposito nota iscriz.	27/04/2022
Titolo esecutivo	Sì
Precetto	Sì
Atto di pignoramento	Sì
Nota di trascrizione	Sì
Attestazione conformità	Sì
Istanza di vendita - Data deposito	19/05/2022
Deposito documenti ex art. 567 cpc	
Data deposito	14/07/2022
Ottenuta proroga del termine?	No
Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile	Sì, 14/07/2022
Numero certificati di iscrizione e trascrizione depositati	-
Numero estratti catastali depositati	-
Individuazione beni pignorati	Comune di Calasetta, fabbricato unifamiliare ad uso abitativo, via Roma 47, piani terra e primo, catasto fabbricati foglio 1, part. 455, cat. A/5
Notifica ex art. 498 c.p.c.	-
Notifica ex art. 599 c.p.c.	-
Note	<b>Presentazione di variazione catastale autorizzata ma non ancora effettuata (v. par. 4.5)</b>



## **4 Risposte ai quesiti**

### **4.1 Quesito 1 - Invio informativa per il debitore**

Il sottoscritto ha inviato l'informativa al debitore a mezzo raccomandata.

### **4.2 Quesito 2 - Verifiche e acquisizione di documenti**

#### **4.2.1 Verifica documentazione art. 567 c. 2 c.p.c.**

Il certificato notarile redatto dal dott. Ercole Bartoli in data 11/7/2022 è risultato idoneo all'uso.

#### **4.2.2 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Con riferimento all'immobile sito in Calasetta, via Roma 47 (ex civico 31), piano terra e primo, identificato al catasto fabbricati al foglio 1, part. 455, di seguito si riporta l'elenco delle formalità contenute nel certificato notarile presente in atti.

1. Successione testamentaria, denuncia n. 46, vol. 501, registrata a Iglesias e trascritta a Cagliari il 17/11/1981, cas. 24545, art. 20385, a favore di \*\*\*\*\*e contro \*\*\*\*\*.
2. Atto di vendita di nuda proprietà in data 17/3/2010, notaio La Mendola, rep. 14281, vol. 8148, trascritto a Cagliari il 7/7/2010, cas. 11804, art. 7674, a favore di \*\*\*\*\*. Riunione di usufrutto in data 15/2/2011.
3. Verbale di pignoramento immobiliare in data 7/4/2022, trascritto a Cagliari il 3/5/2022 ai numeri 13709/10075, a favore di \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\*.

#### **4.2.3 Visure e planimetrie catastali**

La visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa catastale sono stati acquisiti presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate e sono allegati alla presente relazione (allegato n. 1).

#### **4.2.4 Atti di provenienza ultraventennale e continuità nelle trascrizioni**

Il sottoscritto ha acquisito la dichiarazione di successione che costituisce l'atto di provenienza ultraventennale e il testamento a cui essa fa riferimento (v. allegato n. 2).

Anche in considerazione di quanto specificato nel certificato notarile, vi è continuità nelle trascrizioni al ventennio.



#### 4.2.5 Stato civile

Il sottoscritto ha acquisito dal Comune di Calasetta il certificato di stato di famiglia (v. all. 5).  
L'esecutata in sede di sopralluogo ha dichiarato di non essere coniugata.

### 4.3 Quesito 3 - Descrizione dell'immobile pignorato

#### 4.3.1 Identificazione catastale e confini dell'immobile pignorato

Fabbricato sito in Calasetta, piano terra e primo, via Roma 47 (al catasto è indicato il civico 31), identificato e classificato nel N.C.E.U. al foglio 1, part. 455, categoria A/5, classe 2, vani 3,5, rendita € 146,42.

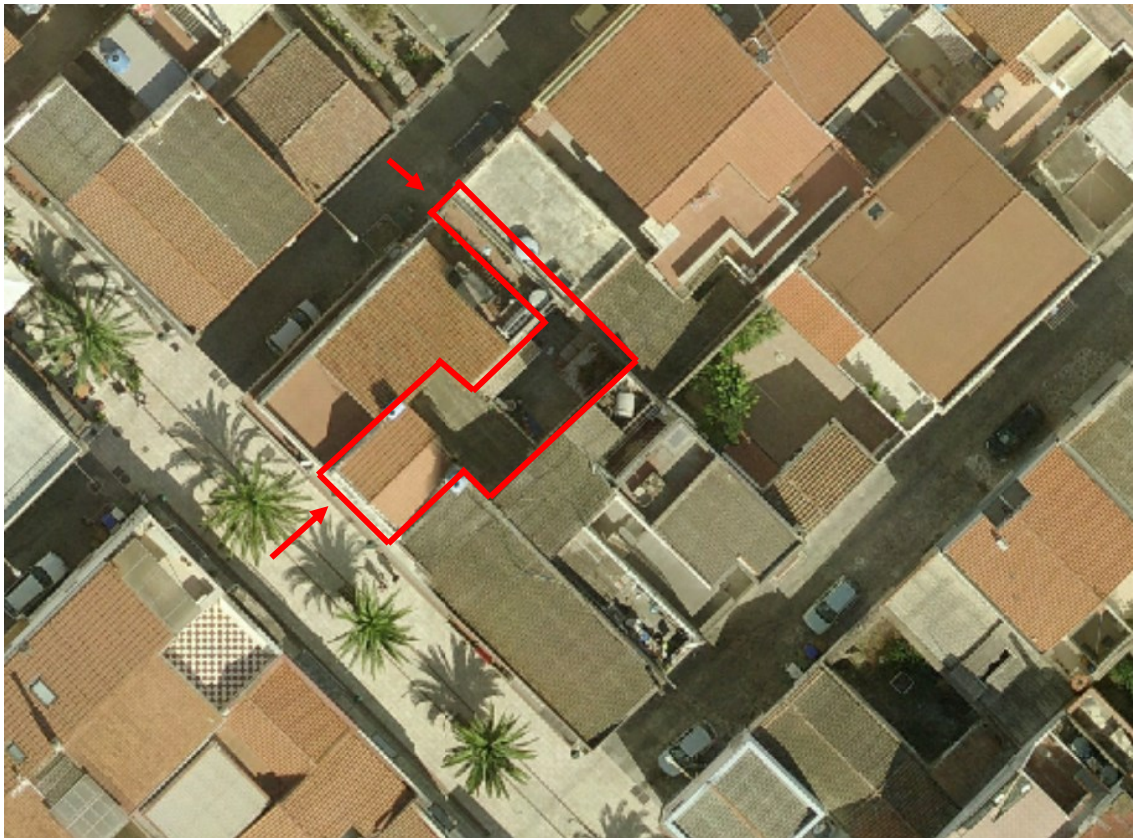
Il bene confina: a nord-est con f. 1, particelle 6955, 2866 e 1151; a sud-est con f. 1, particelle 5018 e 462; a sud-ovest con la via Roma; a nord-ovest con part. 454.



**Fig. 1.** L'immobile oggetto di perizia si trova all'interno del centro storico di Calasetta. Foto satellitare ©Google.







**Fig. 2.** L'appartamento pignorato si trova nel centro storico di Calasetta ai piani terra e primo del fabbricato evidenziato nella fotografia satellitare (©RAS 2010-2011), con accesso principale dalla via Roma n. 47; un secondo accesso dalla via Magenta n. 70 immette nel cortile attraverso un lungo corridoio coperto.

#### **4.3.2 Descrizione dell'immobile**

Il fabbricato si sviluppa ai piani terra e primo di un vecchio edificio sito nel centro storico di Calasetta; sono presenti un ingresso principale dalla via Roma n. 47 e un accesso secondario dalla via Magenta n. 70; quest'ultimo immette nel cortile esterno attraverso un lungo corridoio coperto.

Come si può vedere nella planimetria dello stato di fatto (v. all. 3, tav. 1), l'abitazione è attualmente così articolata al piano terra: ingresso-soggiorno con angolo cottura, due vani impropriamente utilizzati come camere da letto, un bagno e un cortile. Al primo piano, raggiungibile dal soggiorno mediante una scala in legno, sono presenti un piccolo ripostiglio e una camera, attualmente utilizzata come locale di sgombero.

I due vani del piano terra (n. 3 e 4 nella tav. 1, all. 3) sono utilizzati come camere da letto ma non rispondono ai requisiti minimi di cui al DM 5/7/1975 per tale destinazione a causa della superficie calpestabile insufficiente (per il vano di minori dimensioni) e dell'assenza di aperture finestrate verso l'esterno (per il vano più grande). Quest'ultimo vano riceve luce indirettamente da un'apertura posta sulla copertura in corrispondenza del corridoio



controsoffittato; si presume che l'apertura in precedenza non fosse altro che la canna fumaria di un camino.

I sopra citati vani 3 e 4 devono pertanto essere considerati come ripostigli.

La camera posta al piano primo è attualmente utilizzata come ripostiglio in quanto si trova in pessimo stato di conservazione a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura. L'intonaco e la pittura di una delle pareti del corridoio posto al piano terra risultano anch'essi in parte ammalorati. Sono in mediocre stato di conservazione anche la facciata principale e le pareti perimetrali del cortile.

La porta d'ingresso è in legno, gli altri serramenti esterni sono in alluminio. Non è presente un sistema di riscaldamento; nell'ingresso-soggiorno è installata una pompa di calore.

La copertura della camera posta al piano primo, visibile a causa della parziale rimozione del controsoffitto, è realizzata con un semplice manto di tegole posate su una struttura lignea; non è presente alcuna coibentazione e barriera impermeabilizzante.

Nel complesso il livello delle finiture è ordinario.

Il sottoscritto non ha ricevuto alcuna informazione in merito alle dichiarazioni di conformità degli impianti.

Per una valutazione delle caratteristiche del fabbricato e dello stato di manutenzione si rinvia anche alle fotografie allegate (v. all. 8) e alle relative didascalie.

La tabella seguente contiene il riepilogo delle superfici calpestabili nette interne di ciascun vano. Per individuare i locali indicati nelle tabelle occorre fare riferimento alla planimetria dello stato di fatto (allegato n. 3, tav. 1).

<b>RIEPILOGO SUPERFICI CALPESTABILI VANI</b>		
<b>N.</b>	<b>Vano - Destinazione attuale</b>	<b>Superf. netta calpestabile (mq)</b>
1	Soggiorno con angolo cottura	21,3
2	Disimpegno	4,6
3	Ripostiglio/camera	7,6
4	Ripostiglio/camera	11,1
5	Bagno	6,3
6	Camera	18,5
7	Ripostiglio	1,3
<b>Totale superficie residenziale</b>		<b>70,7</b>
8	Cortile scoperto	10,0
9	Cortile scoperto	15,9
10	Corridoio esterno coperto	7,7



La tabella che segue contiene, invece, i dati relativi alle superfici lorde e il calcolo della superficie convenzionale commerciale ottenuto mediante l'applicazione di opportuni coefficienti per ragguagliare le superfici. Non sono state computate le superfici abusive e non sanabili, meglio descritte nei paragrafi successivi e determinate sulla base della sovrapposizione tra lo stato di fatto e il progetto approvato (v. all. 3, tav. 2).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione vani (da progetto)	Superf. lorda (mq)	Coeff. ragguagl.	Superf. comm.le (mq)
Vani interni abitazione	96,0	1	96,0
Cortile e corridoio	41,9	0,15	6,3
TOTALE			102,3

#### 4.4 Quesito 4 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento

Agli atti è presente l'atto di pignoramento emesso su richiesta dell'avv. Persico datata 04/04/2022.

I dati catastali riportati nel pignoramento identificano perfettamente l'immobile oggetto dell'esecuzione; il numero civico indicato negli atti catastali - e quindi anche nell'atto di pignoramento - risulta errato: civico 31 negli atti mentre in realtà si tratta del civico 47; ciò tuttavia non impedisce la perfetta individuazione del bene grazie alle mappe catastali.

#### 4.5 Quesito 5 - Aggiornamenti catastali

Oltre a quanto specificato al paragrafo precedente in merito all'errato numero civico presente in catasto, l'immobile non è correttamente censito nel N.C.E.U. in quanto la planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto per le seguenti ragioni:

- distribuzione interna;
- trasformazione di una tettoia aperta in un locale chiuso;
- realizzazione del bagno in uno spazio inedificato del cortile.

Per maggior chiarezza il sottoscritto ha predisposto un disegno con la sovrapposizione tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in differenti colori (v. all. 3, tav. 3).

**Il sottoscritto è stato autorizzato dal G.E. a presentare agli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate la variazione catastale necessaria tuttavia, in sede di presentazione, è emerso che una porzione della proprietà dell'esecutata (il corridoio di collegamento tra il cortile e la via Magenta) risultava nelle mappe del catasto attribuita alla particella a fianco a quella**



**oggetto di pignoramento.** Eseguiti gli opportuni accertamenti sia per via telematica che di persona presso gli uffici, il sottoscritto, confortato anche dai pareri dei tecnici del catasto, ritiene che l'errore sia stato causato dalla presentazione di atti catastali da parte dei proprietari della particella adiacente. Nel dettaglio, sembra che l'errore risieda nel *Tipo Mappale del 28/07/2021 - Pratica n. CA0066242 in atti dal 28/07/2021 presentato il 28/07/2021 PER AMPLIAMENTO (n. 66242.1/2021)*, relativo alla particella 454 del foglio 1.

**Nell'impossibilità di effettuare indagini su una particella estranea al pignoramento, il sottoscritto ha presentato via PEC (prot. 64108 del 26/3/2024) un'istanza all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cagliari, affinché la stessa Agenzia provveda a far rettificare gli atti errati. Solo successivamente potranno essere presentate le variazioni catastali relative all'immobile oggetto di pignoramento.**

#### **4.6 Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico-edilizia**

##### **4.6.1 Piano urbanistico**

L'abitazione sorge nel centro storico, in zona urbanistica A.1.1: *Tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico.*

Di seguito si riporta un breve estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente:

##### **Norme Generali di Attuazione**

- 1.- Gli interventi sono orientati alla conservazione degli immobili e del tessuto urbano in cui sono ricompresi.
- 2.- La densità fondiaria e la volumetria non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano

Particolareggiato o del Piano di Recupero. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare il minore tra quello medio della zona e quello previsto nelle NTA/PUC per la zona s/sottozona omogenea in cui ricade la costruzione.

- 3.- Gli interventi previsti dai Piani Particolareggiati devono interessare oltre che il fabbricato anche le recinzioni e le pertinenze, nonché le interrelazioni con gli spazi collettivi al contorno.
- 4.- Le opere interne degli immobili compresi nella zona (o sottozona) classificata come "A" devono rispettare le originarie caratteristiche costruttive (art. 15 della LR 23/85).
- 5.- Sono inoltre ammesse attività di studio, ricerca, scavo, restauro inerenti i beni archeologici e le trasformazioni eventualmente connesse, questo previo autorizzazione del MIBAC ed in riferimento alla normativa relativa ai beni culturali di cui all'art.49 delle N.T.A. del P.P.R.
- 6.- Sono ammessi gli interventi pubblici sulle pavimentazioni stradali e sugli arredi urbani al fine di ricreare l'ambiente originario.



### Norme Particolari di Attuazione per le S/Sottozone

#### ➤ **S/Sottozona A1.1. - Centro storico e di antica e prima formazione di Calasetta C.**

7.- Il Piano Particolareggiato di Calasetta C. (zona A+B) approvato con Del.CC n. 39 del. 10.04.1995 necessita essere aggiornato sia alla luce della DET. del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della V.E. n.2301/DG del 08.10.2008, sia dei nuovi limiti del Centro Storico coincidenti con quelli del Centro Matrice approvato con DET. del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della V.E. n.1427/DG del 10.12.2007.

8.- Il PUC individua gli standard urbanistici della s/sottozona A1.1. relativi ad un IF medio di 3,5 mc/mq

9.- L'indice fondiario medio valutato nella s/sottozona A1.1. di Calasetta C. è di 3,5 mc/mq e questo è anche il massimo indice fondiario da applicarsi in sede di Piano Particolareggiato al fine di valutare gli interventi ammissibili.

#### Destinazioni d'uso (rif. Art. 7)

10.- In presenza di Piano Particolareggiato: le destinazioni d'uso previste saranno indicate dal piano stesso e comunque in conformità all'art. 52 NTA/PPR

11.- In assenza di Piano Particolareggiato: le destinazioni d'uso previste sono quelle di cui alle lettere a1,a2,b1,b3,b4,b5,b6,b7,b8, b9,c1,c2,c3,c4,c5,c7,c8,e2,f1

#### Modalità di Intervento (rif. Art. 9)

12.- Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente in assenza di Piano Particolareggiato sono quelli che prevedono (DPR380/2001) opere di: a,b,c.

Per i dettagli si rinvia alle citate Norme Tecniche e, più in generale, al PUC.

## **4.6.2 Regolarità edilizia**

L'ufficio tecnico del Comune di Calasetta ha fornito copia dei seguenti documenti:

- nulla osta per l'esecuzione di lavori edili del 21/10/1974, avente per oggetto *l'ampliamento di un servizio igienico sostituzione di un pavimento;*
- autorizzazione per l'esecuzione di lavori di *smantellamento e rifacimento di intonaci interni ed esterni* del 21/2/1983;
- autorizzazione ad intervento di manutenzione straordinaria del 29/3/1984, avente per oggetto *la sostituzione di una persiana in legno.*
- autorizzazione n. 243 del 25/10/1989, pratica edilizia n. 52/1989, avente per oggetto il rifacimento della copertura di alcuni vani, il livellamento dei solai con modesto aumento di volume, il rifacimento parziale di un muro, l'apertura di una porta per mettere in comunicazione la cucina e il bagno.

Inoltre, l'esecutata ha fornito copia di una comunicazione di opere interne presentata nel 2013 ed avente per oggetto interventi sugli impianti, sugli intonaci e sulle tinteggiature. Il Comune non ha reperito tali documenti all'interno dei suoi archivi ma si tratta comunque di elementi non significativi ai fini della verifica della regolarità edilizia.

La documentazione fornita (titolo abilitativo ed elaborati) è allegata alla presente relazione (allegato n. 4).



Dal confronto tra la documentazione messa a disposizione dal Comune - in particolare gli elaborati grafici allegati all'autorizzazione 243/1989 - e lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto è risultato che sono presenti le seguenti difformità:

- a) modifiche della distribuzione interna
- b) utilizzo di alcuni vani incompatibile con i requisiti igienico-sanitari vigenti
- c) ampliamento del bagno a scapito del cortile

oltre a modeste difformità presumibilmente dovute a ordinari errori di rappresentazione grafica e comunque rientranti nelle tolleranze edilizie.

Per meglio individuare tali difformità, il sottoscritto ha predisposto una planimetria (v. allegato 3, tav. 2) con la sovrapposizione dello stato di fatto (colore rosso) sullo stato di progetto (colore nero).

Le difformità di cui ai punti b) e c) non sono sanabili; ciò comporta, tra l'altro, il completo rifacimento del bagno.

La distribuzione interna potrebbe essere regolarizzata ma occorre tenere presente che rende i vani 3 e 4 (v. planimetria, allegato 3, tav. 1) utilizzabili solo come ripostigli.

**I costi da sostenere per la rimessa in pristino degli abusi non sanabili e la sanatoria degli altri abusi, le sanzioni, gli oneri comunali, le spese professionali, possono essere approssimativamente stimati in complessivi euro 12.000,00 (dodicimila/00), comprensivi dell'IVA.**

#### **4.7 Quesito 7 - Formazione di lotti**

Non è possibile procedere alla formazione di lotti.

#### **4.8 Quesito 8 - Pignoramento pro quota**

L'unità immobiliare oggetto del procedimento è pignorata per l'intera proprietà.

#### **4.9 Quesito 9 - Stato dell'immobile (possesso del bene)**

Come è risultato in sede di sopralluogo e come dichiarato dall'esecutata, l'immobile è utilizzato come abitazione principale dell'esecutata stessa e della sua famiglia.

Nonostante l'invio a mezzo PEC di una richiesta e di un sollecito, il sottoscritto non ha avuto risposta dall'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati.



#### 4.10 Quesito 10 – Immobile occupato da coniuge separato o ex coniuge

Il caso non ricorre.

#### 4.11 Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato

Sui beni pignorati non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

#### 4.12 Quesito 12 - Censi, livelli o usi civici

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

#### 4.13 Quesito 13 - Valore dell'immobile pignorato

Per ricercare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato un procedimento di stima sintetico, basato sulla comparazione con dati ricavati da banche dati di valori immobiliari, adottando come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale.

La superficie commerciale convenzionale dell'immobile pignorato è pari a 102,3 mq e il relativo calcolo è contenuto nel paragrafo 4.2.2.

Nella tabella seguente sono indicati alcuni valori di mercato unitari ricavati da banche dati ordinariamente utilizzate nelle stime immobiliari:

Fonte	Valore di mercato unitario (€/mq)		
	min	max	medio
Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Destinazione <i>residenziale</i> , tipologia <i>abitazioni civili</i> , anno 2023, II semestre, zona <i>B1 centrale/centro storico</i> , stato conservativo <i>normale</i> , <i>abitazioni civili</i> . I valori sono riferiti alla superficie lorda.	1.200,00	1.700,00	1.450,00
Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Destinazione <i>residenziale</i> , tipologia <i>abitazioni civili</i> , anno 2023, II semestre, zona <i>B1 centrale/centro storico</i> , stato conservativo <i>normale</i> , <i>abitazioni di tipo economico</i> . I valori sono riferiti alla superficie lorda.	850,00	1.200,00	1.025,00
Osservatorio Immobiliare FIAIP Cagliari 2022/2023, <i>Calasetta</i> , <i>residenziale</i> , zona <i>Centro</i> , <i>da ristrutturare</i>	800,00	1.100,00	950,00
Osservatorio Immobiliare FIAIP Cagliari 2022/2023, <i>Calasetta</i> , <i>residenziale</i> , zona <i>musicisti italiani</i> , <i>ottime condizioni o in buono stato</i> .	1.000,00	1.550,00	1.275,00





Considerati l'attuale andamento del mercato immobiliare, le caratteristiche dell'immobile e della zona in cui è ubicato, il sottoscritto ritiene che possa essere utilizzato 1.100,00 €/mq come valore unitario.

Tenuto conto

- dei costi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica, come specificati al paragrafo 4.6.2,
- della riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,
- della riduzione per stato conservativo,

si ricava:

VALORE DI MERCATO			
Superficie commerciale totale	-	102,3	mq
Valore di mercato unitario (da ristrutturare)	-	1 100,00	€/mq
<b>Valore di mercato totale</b>	-	<b>112 530,00</b>	<b>€</b>
Riduzione per assenza di garanzia per vizi/evizione	7%	-7 877,10	€
Riduzione per stato conservativo	10%	-11 253,00	€
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni	-	0,00	€
Oneri per regolarizzazione	-	-12 000,00	€
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO</b>		<b>81 399,90</b>	<b>€</b>

Applicando le opportune approssimazioni, si può concludere che il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato sia pari a

**euro 81.000,00 (ottantunomila/00).**

#### 4.14 Quesito 14 - Informazioni su spese fisse, straordinarie, condominiali

Il bene oggetto di perizia è indipendente. In sede di sopralluogo l'esecutata ha dichiarato che non sono in corso né previsti lavori di manutenzione straordinaria.

#### 4.15 Quesito 15 - Check list

Il sottoscritto ha compilato la check-list allegata al decreto di nomina e la depositerà tramite il portale telematico PCT contestualmente alla presente relazione (v. all. 7).

Al paragrafo 3 di questo documento è contenuta la medesima check-list con i dati riassuntivi di cui al quesito 15.





## 5 Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto ing. Sandro De Gioannis rassegno la presente relazione precisando che essa è stata redatta sulla base di dati e informazioni rilevate da me personalmente.

## 6 Allegati

- 1) Visura storica, planimetria catastale, estratto di mappa
- 2) Atto di provenienza ultraventennale (dichiarazione di successione e relativo testamento)
- 3) Planimetrie dello stato di fatto dell'immobile pignorato, dello stato di fatto sovrapposto al progetto approvato e dello stato di fatto sovrapposto alla planimetria catastale
- 4) Pratiche edilizie acquisite presso il Comune di Calasetta:
  - a) nulla osta per l'esecuzione di lavori edili del 21/10/1974
  - b) autorizzazione per l'esecuzione di lavori del 21/2/1983
  - c) autorizzazione ad intervento di manutenzione straordinaria del 29/3/1984
  - d) autorizzazione ad intervento di manutenzione straordinaria n. 243 del 25/10/1989, con relativi elaborati grafici e altri allegati
  - e) comunicazione di opere interne del 20/9/2013
- 5) Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia
- 6) Processo verbale di sopralluogo
- 7) Check-list
- 8) Allegato fotografico

Cagliari, 8 aprile 2024

Il consulente tecnico d'ufficio  
(Ing. Sandro De Gioannis)

