

M

ARCH. MARIKA BALDUSSU

VIALE EUROPA 103, MONASTIR (CA)

CELLULARE: 3334589109

MAIL: MARIKA.BALDUSSU@GMAIL.COM

B

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G 46/2024

CTU ARCH. MARIKA BALDUSSU



SINTESI DEI DATI

CAUSA:

R.G. 46/2024

GIUDICE:

Dott.ssa Cocco Silvia

CREDITORE:

DEBITORE:

BENI OGGETTO DI PICNORAMENTO:

Immobile 1

Comune di Sarroch – CF

Loc. Sa Costa Manna snc, piano terra

Foglio 34, particella 74 - Categoria A/3, classe 3, 4 vani, Rendita € 206,58

proprietà 1/1 di -----

Immobile 2

Comune di Sarroch – CT

Foglio 34, particella 45, seminativo, classe 3, 1212 mq, RD €1.25, RA €1.25

proprietà 1/1 di -----



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Marika Baldussu, nata a Cagliari il 31/03/1997, con studio in Monastir, Viale Europa n° 103, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della città Metropolitana di Cagliari col n°1365 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, redige la presente relazione per incarico ricevuto dalla Dott.ssa Cocco Silvia, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari in data 02/12/2024. Lo stesso incarico è stato accettato dalla scrivente in data 05/12/2024.

OGGETTO DELL'INCARICO

All'interno del verbale di incarico venivano posti alla scrivente specifici quesiti a cui rispondere, i quali sono stati di seguito riportati:

- 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 (calpestable) 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;

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) allegghi 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) allegghi 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 di 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 precedenti 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 a 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.

OPERAZIONI PRELIMINARI

La sottoscritta, una volta ricevuto e accettato il suddetto incarico, ha provveduto a consultare la documentazione disponibile estrapolando il fascicolo relativo al ruolo in oggetto. Si è provveduto poi a leggere attentamente i quesiti posti al fine di fornire quanto più possibile risposte dettagliate. Di seguito le risposte ai singoli quesiti.



RISPOSTA AL QUESITO 1

(INOLTRO DELL'INFORMATIVA PER IL DEBITORE ALL'ESECUTATO)

L'informativa è stata inoltrata in data 11/12/2024 con raccomandata n°20071489793-7, tuttavia la stessa è ritornata alla sottoscritta in quanto il destinatario risultava sconosciuto.

Si specifica che l'indirizzo di residenza è stato estrapolato dal fascicolo e confermato poi anche dall'ufficio anagrafe del comune di Sarroch.

Al fine di organizzare il sopralluogo, la sottoscritta ha preso contatti con il delegato dell'IVG, il quale ha poi contattato il debitore.

RISPOSTA AL QUESITO 2

(VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E NOTARILE)

Sono state svolte delle ricerche presso la piattaforma Sis.Ter. dell'Agenzia delle Entrate al fine di estrapolare tutta la documentazione presente e utile all'individuazione dei beni in oggetto e al proseguimento dell'incarico ricevuto. Sono state quindi richieste mappe, visure, planimetrie ed elenchi di trascrizioni ed iscrizioni.

La documentazione catastale è allegata alla presente relazione di consulenza tecnica.



Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria emergono le seguenti trascrizioni e iscrizioni, che collimano totalmente con quanto esposto nella certificazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. del 03/04/2024, a firma del Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA). Esiste quindi continuità in merito alle trascrizioni dell'ultimo ventennio.

Si riporta in seguito quanto riscontrato tramite ricerche svolte dalla scrivente:

1. TRASCRIZIONE DEL 09/11/1995

Registro Particolare 17953 - Registro Generale 26795

Pubblico Ufficiale CONTU FELICE

Repertorio 326699 del 18/10/1995

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/05/2007

Registro Particolare 14370 - Registro Generale 21923

Pubblico ufficiale CORDA LAMBERTO

Repertorio 18877 del 25/05/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2007

Registro Particolare 3994 - Registro Generale 21924



Pubblico ufficiale CORDA LAMBERTO

Repertorio 18878 del 25/05/2007

IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/03/2024

Registro Particolare 8035 - Registro Generale 10159

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Repertorio 706 del 22/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

In riferimento al quesito 2c, è stato reperito il Certificato di destinazione urbanistica (CDU), il quale è consultabile all'interno degli allegati alla presente.

Facendo invece seguito a quanto richiesto al quesito 2e, si è ottenuto il certificato di stato civile, anch'esso inserito tra gli allegati della perizia.



RISPOSTA AL QUESITO 3

(DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI)

Oggetto di pignoramento sono due immobili ubicati nel comune di Sarroch, loc. Sa Costa Manna. Si tratta nello specifico di due lotti di terreno contigui, censiti catastalmente al foglio 34, particelle 45 e 74.

Al fine di visionare l'immobile e svolgere un rilievo metrico e fotografico, in data 14/01/2025, la scrivente si è recata presso gli immobili in oggetto, accompagnata da un proprio collaboratore, dal delegato dell'IVG e dal proprietario dell'immobile.

La particella 45 è un lotto di terreno libero da qualsiasi tipo di edificio o costruzione mentre la particella 74 ospita un fabbricato principale e alcune ulteriori costruzioni. Attraverso una strada sterrata si accede al cortile della particella 74, sul quale si affacciano un'abitazione e un corpo accessorio.

ABITAZIONE

Lungo il prospetto principale dell'abitazione vi è un'ampia veranda, tramite la quale si accede all'interno. La zona giorno è costituita da uno spazio adibito a sala da pranzo e soggiorno con un angolo cottura delimitato ma non separato dall'ambiente principale. Tramite un piccolo disimpegno si ha accesso al bagno e all'unica camera presente.



Lungo il prospetto posteriore il fabbricato è prossimo ad un muro di contenimento e nell'intercapedine che si è generata tra muro e fabbricato sono stati ricavati uno spazio adibito a vano tecnico ed un ulteriore spazio coperto. Quest'ultimo non ha una specifica funzione, infatti si configura più come uno spazio di passaggio che dà accesso al vano tecnico adiacente.

L'abitazione ha una superficie calpestabile interna di 36,97 mq a cui si sommano 24,50 mq di veranda e 9,55 mq adibiti a spazio di passaggio-vano tecnico. Per quanto attiene gli impianti di riscaldamento, nella cucina-soggiorno si trovano una stufa a pellet e uno split a pompa di calore, la camera non dispone di impianti e vi è uno split nel bagno.

Per quanto attiene le condizioni di conservazione, sebbene l'unità sia internamente rifinita, sono evidenti tracce di umidità localizzate nella porzione superiore delle pareti del bagno. Ci sono poi problemi legati ad infissi sottodimensionati.

CORPO ACCESSORIO

Il corpo accessorio si trova nelle immediate vicinanze del fabbricato ed è costituito da una struttura interamente in legno che costituisce un vano chiuso e dotato di uno spazio coperto ma aperto adiacente.

Lo spazio chiuso e la tettoia vengono utilizzati come locale di sgombero e deposito di materiali.



Dal lato opposto rispetto alla tettoia, è stata successivamente aggiunta una porzione di copertura più bassa, utilizzata come legnaia aperta.

Lo sgombero ha una superficie di 18,92 mq a cui si sommano 18,84 mq della tettoia adiacente. La legnaia ha invece un'estensione di 6,65 mq.

PORZIONE ALTA DEL TERRENO

Il cortile centrale è collegato mediante dei gradini alla parte alta del lotto.

Di fatto il terreno è stato livellato nella porzione in cui ci sono il fabbricato e il corpo accessorio appena descritti, mentre la restante porzione risulta in forte pendenza ed è percorribile mediante alcuni gradini collegati ad un piccolo sentiero in salita.

Nella parte alta si trova una porzione delimitata da rete metallica ove sono presenti alcuni animali. Qui vi è inoltre un corpo chiuso utilizzato come riparo per il bestiame.

In una porzione superiore si trova poi un deposito idrico interrato; infatti, dall'esterno si vede soltanto una lastra in cemento recintata con una rete metallica.

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

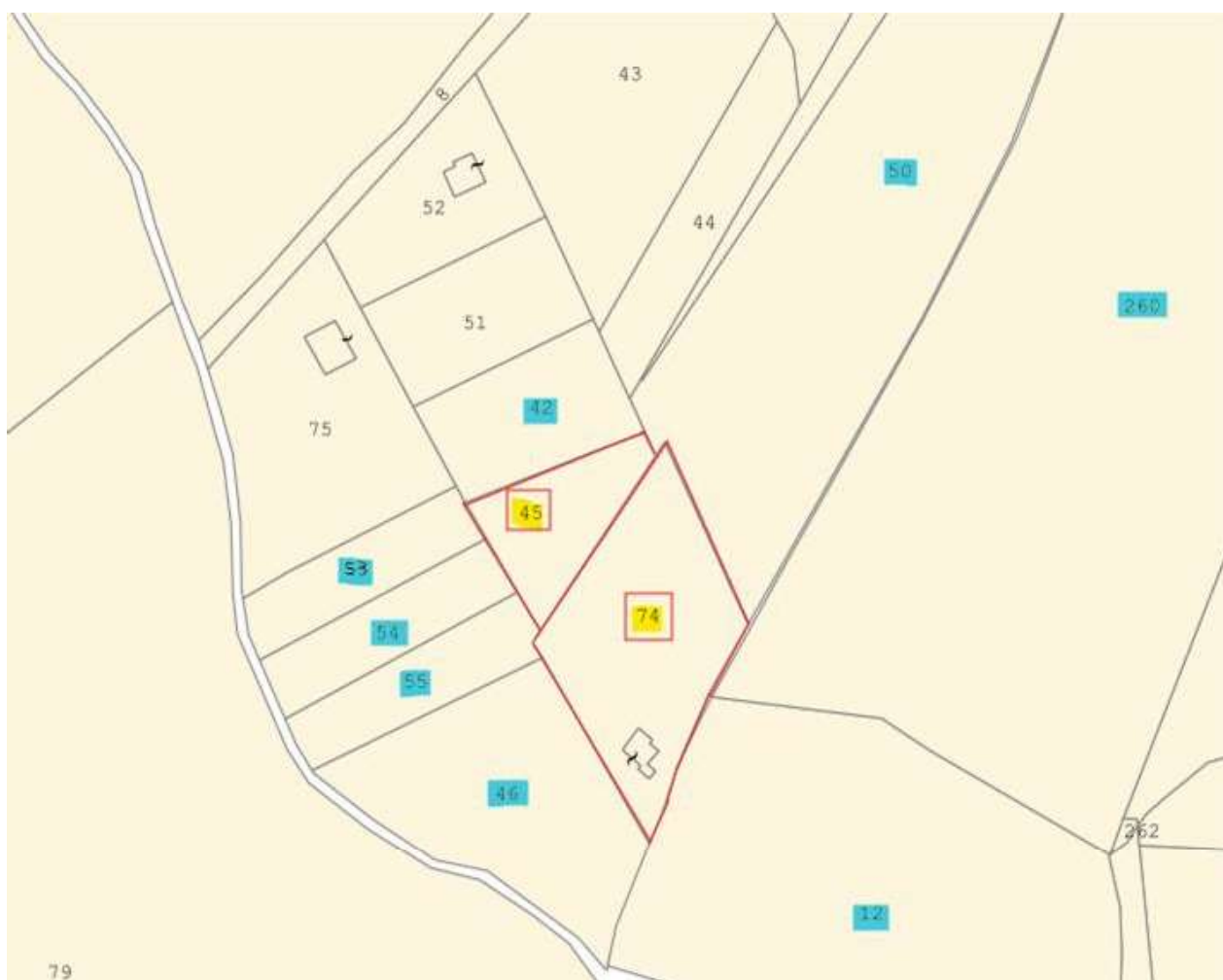


RISPOSTA AL QUESITO 4

(CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE E DEL PIGNORAMENTO)

I dati riportati nel pignoramento consentono la corretta individuazione degli immobili in oggetto. Si specifica tuttavia che viene indicata come confinante la proprietà ma allo stato attuale nessun intestatario di lotti adiacenti risulta così denominato. Non è noto se si tratti di un errore o di un precedente proprietario.

Al fine di definire la questione sono state richieste le visure storiche di tutti i confinanti, identificati per mezzo di mappa catastale.



Si sono identificati i seguenti proprietari di lotti confinanti attuali:

- F.34 M.50 - propr. -----
- F.35 M.260 - propr. -----
- F.35 M.12 - propr. -----
- F.34 M.46 - propr. -----
- F.34 M.55 - propr. -----
- F.34 M.54 - propr. -----
- F.34 M.53 - propr. -----
- F.34 M.42 - propr. -----

Anche dalle visure storiche non emergono vecchi proprietari denominati
per nessuno dei succitati immobili.



RISPOSTA AL QUESITO 5

(REGOLARITÀ CATASTALE)

Per valutare la regolarità dal punto di vista catastale, sono state richieste le planimetrie e i documenti catastali disponibili.

Vi è un'unica planimetria di cui al prot. CA0006361 del 12/01/2005 che ha per oggetto il solo fabbricato residenziale principale.

Rispetto allo stato dei luoghi emerso dal rilievo, si evincono alcune differenze.

Si nota innanzitutto una diversa distribuzione degli spazi interni, con differenze riguardanti sia gli infissi interni che quelli esterni.

Inoltre, nell'elaborato catastale non viene rappresentata la veranda lungo il prospetto anteriore e neppure tettoia e vano tecnico sul prospetto posteriore.

Escludendo le pertinenze esterne, la sagoma risulta grossomodo simile ma la planimetria è difforme rispetto allo stato dei luoghi.

Si precisa che non ci sono planimetrie depositate aventi per oggetto il corpo accessorio.

Si fa presente che dalla mappa catastale si evince una sagoma del fabbricato decisamente differente rispetto a quella rilevata in loco.



RISPOSTA AL QUESITO 6

(UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO E REGOLARITÀ)

Al fine di esaminare la zona urbanistica ed i vincoli relativi ai terreni in esame, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) presso il comune di Sarroch. Il documento completo è riportato negli allegati.

Si riportano in breve alcune prescrizioni fondamentali, distinguendo i due mappali in esame.

PRESCRIZIONI VALIDE PER ENTRAMBI I TERRENI: Foglio 34 – Part. 45 e 74

-ricade interamente in zona E_1a - Zona Agricola - Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata, disciplinata dagli artt. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002

-ricade interamente in zona Art. 136 e 157 D.Lgs 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico - Area dichiarata di notevole interesse pubblico vincolata con provvedimento amministrativo, disciplinata dagli art. 136 e 157 del D. Lgs 42/2004

-ricade interamente in zona Art. 143 - Fascia costiera - Fascia costiera, disciplinata dall'art. 143 del D.Lgs 42/2004



-ricade interamente in zona Ambiti di paesaggio - Aree ricadenti all' interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

-ricade interamente in zona 2 - Aree prevalentemente residenziali (classe 2), disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica

-ricade interamente in zona Dlgs n42_2004_art136_157 - Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv. Amm.vo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 art. 136 e 157

PRESCRIZIONI ULTERIORI VALIDE SOLO PER L'IMMOBILE: Foglio 34 – Part. 74

- ricade parzialmente in zona Vincolo_bosco - Area boscate individuate dalla Carta zone boscate ai sensi del D.Lgs. del 18/5/2001 n 227.

In data 09/12/2024 è stata presentata istanza di accesso agli atti presso il comune di Sarroch. Tra gli elaborati ricevuti dal comune a seguito dell'accesso agli atti si sono ottenuti i seguenti documenti:



Pratica 1986

-Atto notorio 26/05/1986 firmato da "-----" attestante che la costruzione venne costruita anteriormente al 1976. La sig.ra ----- viene erroneamente nominata ----- in alcuni documenti; tuttavia, nel documento di identità risulta -----, così come nelle visure catastali. In alcuni documenti si trova la dicitura "----- (conosciuta -----)".

-Concessione edilizia in sanatoria n°S/269 del 30/01/1995, prot. 2749 rilasciata a -----;

-Parere favorevole della Regione Sardegna del 21/03/1995, n°2310 con prescrizioni:

- 1) il corpo principale dovrà avere una copertura a due falde rivestite con tegole curve;
- 2) le falde di copertura non dovranno sporgere oltre 30 cm dal filo esterno dalla copertura;
- 3) tutti gli infissi dovranno essere in legno;
- 4) l'edificio nel suo complesso dovrà essere intonacato e tinteggiato con tonalità cromatiche nella gamma del marrone.

-Elaborati grafici dello stato attuale raffigurante due ampi vani interni e



cisterna all'esterno;

-Elaborati grafici di progetto con aggiunta di un corpo ulteriore unito a quello principale da adibire a bagno e antibagno;

-Inizio lavori del 08/04/1997;

-Completano la pratica: ricevute di versamento di diritti di segreteria e oneri, relazioni tecniche, documenti catastali e documentazione fotografica.

Pratica 2004

-Certificato di idoneità statica del 30/05/2012

-Concessione edilizia in sanatoria n° 03 dell'11/12/2012 (condono legge n°326/2003) rilasciata a -----, con determinazione n°1578 TP/CA-CI del 17/04/2012 e legata a precedente istanza presentata il 31/03/2004 al prot. 2563 e registrata al n°15;

-Elaborati grafici dello stato attuale raffigurante due ampi vani interni più



corpo bagno e antibagno e cisterna all'esterno;

-Elaborati grafici di progetto con aggiunta di un corpo ulteriore unito a quello principale e spostamento del camino;

-Completano la pratica: ricevute di versamento di diritti di segreteria e oneri, relazioni tecniche, documenti catastali e documentazione fotografica.

Si specifica che mancano i riferimenti a qualsiasi altra struttura edificata nel lotto, queste ultime pertanto non possono ritenersi regolari. Per quanto attiene il fabbricato principale, sebbene la sagoma sia molto simile, si riscontrano delle differenze nelle dimensioni esterne del fabbricato che eccedono il 2%.

Discorso analogo è valido per quanto attiene le volumetrie del fabbricato principale (escludendo le pertinenze esterne), le quali eccedono la tolleranza del 2%.

Di conseguenza, lo stato attuale non può ritenersi legittimo e sarà necessario provvedere alla regolarizzazione mediante pratica di accertamento di conformità e successiva variazione catastale.

Le opere non facenti parte del fabbricato principale dovranno essere demolite, con specifico riferimento alla copertura del vano di passaggio, alle strutture precarie per il ricovero degli animali e al corpo accessorio.



Potrà permanere invece il vano tecnico, a patto che venga utilizzato esclusivamente come vano tecnico e non come ripostiglio, così come avviene allo stato attuale.

La veranda sul prospetto anteriore è sovrastata da struttura in legno coperta dal solo cannicciato. Trattandosi di chiusura ad aria passante e di struttura molto esile che non sopporterebbe un tetto, non si ritiene che la stessa costituisca opera abusiva e che possa quindi assimilarsi ad una pergola. Andrebbe comunque indicata negli elaborati grafici sebbene non costituisca volume o superficie coperta.

Per quanto attiene il solo fabbricato principale potrà essere regolarizzato avvalendosi dell'art.34, comma 2 del D.P.R 380 del 2001 (Testo Unico Edilizia) che prevede una deroga alla demolizione di una porzione abusiva qualora l'eliminazione della stessa risultasse compromettente dal punto di vista strutturale per la parte lecita.



RISPOSTA AL QUESITO 7

(DIVISIBILITÀ DEL LOTTO)

La scrivente ritiene che gli immobili oggetto di pignoramento non debbano essere suddivisi in quanto il mappale 45, vista la sua natura, separato dal 74 risulterebbe inutilizzabile.

RISPOSTA AL QUESITO 8

(IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA)

Gli immobili risultano di proprietà esclusiva del sig. -----, non esistono quindi comproprietari. Inoltre, dal certificato di stato civile risulta che il proprietario è di stato civile libero.

RISPOSTA AL QUESITO 9

(OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE)

Allo stato attuale gli immobili risultano utilizzati dal proprietario.

RISPOSTA AL QUESITO 10

(OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DA PARTE DI CONIUGE SEPARATO)

Come anzidetto, gli immobili risultano utilizzati dal proprietario, il quale è celibe.



RISPOSTA AL QUESITO 11

(VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O INDIVISIBILITÀ)

Negli immobili in oggetto non sussiste nessun vincolo alberghiero o di inalienabilità o indivisibilità. Si ricorda che gli immobili ricadono in:

-zona Art. 136 e 157 D.Lgs 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico, vincolata con provvedimento amministrativo, disciplinata dagli art. 136 e 157 del D. Lgs 42/2004

- zona Art. 143 - Fascia costiera - Fascia costiera, disciplinata dall'art. 143 del D.Lgs 42/2004

- zona Ambiti di paesaggio - Aree ricadenti all' interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

- zona Dlgs n42_2004_art136_157 - Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv. Amm.vo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 art. 136 e 157.

RISPOSTA AL QUESITO 12

(BENI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)

Gli immobili in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico.



RISPOSTA AL QUESITO 13

(STIMA DEL BENE)

Al fine di stimare i beni in oggetto si è ritenuto opportuno procedere mediante una stima per valore di comparazione con altri beni simili situati nella zona in esame. La sottoscritta ha svolto quindi un'indagine di mercato dalla quale sono scaturiti i seguenti prezzi medi di mercato:

-terreni: 2.56 €/mq

-fabbricati: €2128.57 €/mq

Si calcola di seguito la superficie commerciale dell'appartamento, applicando opportuni coefficienti correttivi. Le superfici ragguagliate vengono poi moltiplicate per i valori medi a mq e vengono indicati i totali. Il tutto è sintetizzato nella seguente tabella:

TIPO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE (mq)	COEFF.	SUP. RAGG. (mq)	VALORE al mq (€)	VALORE TOTALE (€)
ABITAZIONE PRINCIPALE	47,08	1,00	47,08	2.128,57	100.213,08
GIARDINO DI PERTINENZA	25,00	0,10	2,50	2.128,57	5.321,43
	699,76	0,02	14,00	2.128,57	29.789,76
TERRENO IN FORTE PENDENZA	3.505,16			2,56	8.973,21
					144.297,47

A tale cifra dovranno essere detratti i costi relativi alla pratica di accertamento, comprensiva di oneri comunali e diritti, per le opere che non risultano legittimamente realizzate, a cui si aggiunge il costo della pratica di



variazione catastale, con relativi diritti e bolli.

Il costo complessivo delle pratiche si stima in 10'200,00 euro a cui si sommeranno gli oneri stabiliti dal comune.

Inoltre, andranno demolite le opere non regolarizzabili, quali il corpo di fabbrica secondario, la veranda, la copertura del vano di passaggio e la copertura per animali. Il tutto per un costo complessivo di 9'000,00 euro, considerando demolizione e conferimento a discarica dei materiali di risulta.

Sintesi dei dati:

Valore provvisorio immobili: 144'297,47 euro

Detrazione per pratiche edilizie e catastali: 10'200,00 euro

Detrazione per demolizioni: 9'000,00 euro

Valore definitivo immobili: 125'097,47 euro



RISPOSTA AL QUESITO 14

(SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE)

Non vi sono spese di gestione e manutenzione.

CONCLUSIONI

In conclusione, visto e considerato quanto esposto in perizia, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima risulta pari a 125'097,47 euro.
Completano la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio gli allegati alla presente.

Monastir, 10/03/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marika Baldussu

