

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 890/11** – promossa da **ITALFONDIARIO S.P.A.** contro X

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE :** **DOTT. ENZO LUCHI**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:** **DOTT. ING. NOEMI MIGLIAVACCA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Enzo Luchi,

**PREMESSA**

Con ordinanza del 24.12.2012 la S.V.I. nominò la sottoscritta dott. ing. Noemi Migliavacca, con studio in Cagliari, via Lepanto 26, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2733 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N. Ruolo G.E. 890/11, meglio descritto in epigrafe, invitandola a comparire all'udienza del 22.02.2013, per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, art.173 bis disp. att. c.p.c.

Il tempo concesso per lo svolgimento del presente incarico, che si concluderà con il deposito della consulenza, è stabilito fino ad un massimo di 45 giorni prima della data di udienza, di comparizione delle parti e dei creditori fissata dal G.E. per il giorno 07.11.2013.

**MANDATO E RELATIVI QUESITI**

I quesiti a cui il C.T.U. è stato chiamato a rispondere con la presente perizia, riportati nel mandato peritale (**alleg. n°1**), sono di seguito sintetizzati:

- 1) **verifici**, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); **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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale **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;
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità, se i dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione del bene;
- 4) **proceda**, ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **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;
- 7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 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, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, alla formazione dei singoli lotti od alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;
- 9) **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;
- 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; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;
- 12) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente si è proceduto a contattare i signori XXXXXX mediante l'invio di lettera raccomandata A.R.; quindi, ricevuta comunicazione telefonica dai suddetti signori e concordata la data del 29.05.2013, si è proseguito con il sopralluogo dell'immobile ed il rilievo geometrico e fotografico dell'esistente.

Successivamente sono stati acquisiti in data 16.07.2013, previa richiesta all'ufficio Tecnico Comunale di Villamassargia, i seguenti documenti che attestano la situazione assentita dell'immobile; più precisamente:

- Concessione edilizia n. 1680 del 23.04.1986 per la costruzione del Fabbricato agricolo da adibire a fienile e ricovero macchine, porcilaia ed abitazione, rilasciata a XXXXXXdal Comune di Villamassargia (CA) (**alleg. n°2**),
- Autorizzazione ex art.151 del T.U. in materia di beni culturali e ambientali (D. Lgs. n. 490/1999) Prot. n. 1737 del 19.03.2002 per la realizzazione della copertura sul fabbricato rurale in località Arriari, rilasciata ad Eredi XXXXX (**alleg. n°3**),
- Concessione edilizia n. 27 del 29.04.2002 per l'esecuzione dei lavori di realizzazione della copertura sul fabbricato rurale in località Arriari, rilasciata a XXXX dal Comune di Villamassargia (CA), completa di relazione ed elaborati grafici e fotografici (**alleg. n°4**),

Contemporaneamente sono state svolte indagini presso l'Agenzia del Territorio per verificare la situazione catastale e presso l'Agenzia delle Entrate per le necessarie ispezioni ipotecarie.

#### **RISPOSTE AI QUESITI**

##### Quesito n°1 – Verifica completezza documentazione

Tra i documenti depositati presso la Cancelleria è presente (**alleg. n°5**) il Certificato Notarile Ventennale ai sensi dell'art.567 comma 2 C.P.C., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma dell'Avvocato Stefano Casti Notaio in Villasor (CA), dal quale si evince l'esistenza delle seguenti Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli contro i Signori XXXXXXXXXXXXper la quota di ½ ciascuno sull'immobile censito al N.C.E.U. Foglio 2 sezione A Mapp. 547 sub.1:

- 1) Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficio Giudiziario di Cagliari in data 22.12.2011 rep. N. 7390/2012, trascritto in data 09.02.2012 ai nn. 3178/3933, in favore della Sestante Finance srl (**alleg. n°6**);

- 2) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a rogito Dott. Alberto Floris Notaio in Quartu S.E. in data 14.06.2005 rep. N. 61561/30877, iscritta il 20.06.2005 ai nn. 3942/21461 in favore della Meliorbanca SpA per euro 220.000,00 (**allegati n°7 e n°8**).

È altresì presente agli atti la Visura storica catastale dello stesso immobile censito al Foglio 2 sezione A Mapp. 547 sub.1 alla data del 21.02.2012 e la planimetria in atti al catasto Fabbricati (Visura e planimetria sono state aggiornate alla data del 30.04.2013, non riscontrando alcuna variazione) (**alleg. n°9**).

L'immobile risulta di proprietà dei Signori XX, giusto atto di vendita a rogito Dott. Alberto Floris Notaio in Quartu S.E. in data 14.06.2005 rep. N. 61560/30876, trascritto in data 20.06.2005, (consegnata al CTU in copia dai signori XXX in occasione del sopralluogo; **alleg. n°10**) dal quale risulta la provenienza alla signora XXXX da successione testamentaria del signor XXXX che ne deteneva la perfetta e piena proprietà per atto di compravendita a rogito Dott. Paolo Macciotta Notaio in Iglesias in data 12.07.1968 rep. N. 136991/5862.

Si è comunque proceduto ad una verifica presso l'Agenzia delle Entrate a conferma di quanto sopra, con le ispezioni ipotecarie in elenco sintetico in data recente (**all. n°11**).

#### Quesito n°2 – Descrizione dell'immobile

*Premessa: per meglio comprendere la descrizione dell'immobile si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione (**Allegato B**).*

Il fabbricato sorge in agro di Villamassargia, attualmente provincia di Carbonia-Iglesias, all'interno di un modesto appezzamento di terreno in località Arriari (e non Is Rius come erroneamente indicato negli atti), senza numero civico.

Si tratta di fabbricato rurale parte ad un piano e parte con soprastante sottotetto mansardato, con questa parte non completata ed allo stato di rustico; il fabbricato ha disposizione planimetrica ad L tale da richiamare lo schema delle case agricole con abitazione lineare, veranda fronte casa costituita da una tettoia realizzata

con precaria struttura metallica e pannelli in eternit, e schiera di magazzini e ricoveri per animali sul lato corto della L (**foto n°1**).

Oltre al fabbricato principale, non censito in catasto, è presente nel lotto un capanno con struttura metallica, copertura in lastre di eternit e parziale tamponatura con pannelli di vari materiali in pessime condizioni (**foto n°12**).

Si segnala che la striscia di terreno sul retro dell'immobile che come da planimetria catastale fa parte del lotto di pertinenza, allo stato non è accessibile per la presenza di una costruzione in muratura che impedisce di girare intorno al fabbricato, come si evince anche dalla foto satellitare (**foto n°13**).

Il fabbricato è composto da: soggiorno-cucina con camino, soggiorno, cucina rustica, due camere da letto, due bagni, disimpegni, lavanderia, prospiciente tettoia in eternit su precaria struttura metallica, due magazzini, garage e quattro ricoveri per animali; i locali non sono tutti allo stesso livello, alcuni sono a pochi centimetri sopra il livello del piano di campagna, altri accessibili con uno o due gradini a circa 40 cm sopra lo stesso.

Le condizioni dei locali sono disastrose, con la parte impiantistica completamente fuori norma, con tracce di corti circuiti in alcune scatole elettriche, raccordi esterni eseguiti probabilmente dalla proprietà, allacci fuori norma a partire dal contatore.

La conformazione dell'abitazione, in seguito alla chiusura delle verande sul fronte, la rende priva di finestre verso l'esterno; unica eccezione la finestra della camera da letto lato Rio Arriari; tale situazione oltre a peggiorare la vivibilità interna toglie anche i requisiti di abitabilità all'abitazione stessa in quanto i locali non hanno una superficie finestrata (per luce e ricambio aria) superiore al minimo di 1/8 della loro superficie, come prescritto per legge.

### **materiali**

Il fabbricato è costruito con materiali di scarsissima qualità:

- Murature portanti in blocchetti di cemento
- Pavimenti di bassa qualità posti su un massetto di sottofondo insufficiente ed a pochi centimetri sopra il livello del terreno circostante, cosicché sono evidenti sia sollevamenti in alcune camere, dati dall'avanzare di radici degli

alberi prossimi al fabbricato, sia cedimenti per probabile dilavamento del sottofondo causato da falda sotterranea in continua variazione di livello a causa dell'adiacente Rio Arriari che corre sul fianco dell'abitazione (**foto n°13**).

- Copertura in travetti e pignatte che, a causa di pessima realizzazione del suddetto piano superiore mansardato e non ultimato, evidenzia fenomeni di infiltrazione di acqua piovana che evidentemente attraversa la copertura esistente e/o entra dalle aperture realizzate per le finestre ed attraversa il soffitto, privo di alcun tipo di impermeabilizzazione e coibentazione termica.
- Infissi in legno, anch'essi di pessima qualità, più un cosiddetto portoncino d'accesso in lamiera di ferro.
- Impianto elettrico con diversi segni di corto circuito in diversi punti luce; l'impianto è in condizioni tali che il proprietario ha realizzato un impianto "parallelo" fuori norma, a vista, con allacci "volanti" al contatore ENEL ed alle scatole ancora funzionanti; l'impianto non ha messa a terra, è tecnicamente fuori legge (*vedi documentazione fotografica*).
- L'impianto fognario è collegato a pozzo nero a dispersione nel terreno, anche questa soluzione non è regolare.
- Il fabbricato non è collegato a nessun acquedotto, l'adduzione idrica arriva da un pozzo situato esternamente nelle adiacenze della casa; non è dato conoscere le qualità dell'acqua.
- Non è presente alcun impianto di riscaldamento degli ambienti.
- È inoltre presente una tettoia in eternit, anch'essa fuori legge.

### **superfici**

La superficie calpestabile del fabbricato è così composta:

- |                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| ▪ Abitazione originaria               | 79.15 mq |
| ▪ Superficie accorpata all'abitazione | 61.50 mq |
| ▪ Garage                              | 37.50 mq |
| ▪ Magazzini                           | 42.70 mq |
| ▪ Cucina rustica                      | 12.00 mq |
| ▪ Ricoveri animali                    | 15.20 mq |

La superficie coperta del fabbricato è invece pari a:	
▪ Superficie residenziale - Abitazione originaria	90.80 mq
▪ Superficie accorpata all'abitazione	69.80 mq
▪ Superficie non residenziale	
Garage, magazzini, cucina rustica, ricoveri animali	<u>147.60 mq</u>
<b>Totale</b>	<b>308.20 mq</b>

### **confini**

L'immobile confina a Nord con il fiume Arriari, a Sud con la proprietà della signora XXX ad Ovest con proprietà XXXXXed ad Est con la strada vicinale di Arriari.

### **dati catastali**

I dati catastali sono rimasti invariati dall'acquisto: N.C.E.U. Sezione A Foglio 2 Mapp. 547 sub.1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita 258,49 euro.

### Quesito n°3 – Conformità alla descrizione contenuta nel pignoramento

Il fabbricato sorge in agro di Villamassargia, in **località Arriari** e non Is Rius come erroneamente indicato nel pignoramento, ma gli estremi catastali indicati consentono l'individuazione del bene in modo univoco, anche se pure nei documenti catastali è indicato erroneamente "Regione Is Rius".

### Quesito n°4 – Aggiornamento catastale

L'immobile è censito al Foglio 2 sezione A Mapp. 547 sub.1; la planimetria catastale e la visura storica catastale dello stesso, rilasciate dall'Agenzia del Territorio in data del 30.04.2013, confermano la situazione in atti. (**alleg. n°9**).

Al fine di chiarire la situazione catastale è stato acquisito anche lo stralcio di mappa della zona (**alleg. n°13**).

### Quesito n°5 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'immobile è un fabbricato rurale ad oggi utilizzato esclusivamente quale abitazione, ma edificato a servizio di un fondo agricolo; infatti si segnala che nella Concessione Edilizia rilasciata per la costruzione del fabbricato sono stati asserviti al

fondo agricolo originario più mappali, i quali sono stati successivamente frazionati e che sono rimasti in capo alla precedente proprietà, per cui non fanno parte del presente procedimento.

Come infatti risulta nella relazione tecnica allegata alla Conc. Edilizia n°27-2002 del 29.04.2002 rilasciata dal Comune di Villamassargia (**alleg. n°12**) ed ottenuta dalla Sig.ra XXX in quanto erede del Sig. XXXXX, relativa alla "Realizzazione della copertura del fabbricato", al fine dell'ottenimento della prima Concessione Edilizia n°1680 del 23.04.1986 per la costruzione del fabbricato agricolo, per arrivare al lotto minimo di un ettaro sono stati considerati tre lotti di terreno, non adiacenti, identificati al catasto allo stesso foglio 2, mappali 25, 27 e 403, che perciò sono da considerarsi asserviti al fondo.

Il mappale 27 è stato successivamente frazionato nei mappali: 559, 560, 562, 563 e 564; il mappale 562 corrisponde attualmente al lotto di terreno su cui insiste l'immobile, come si evince dallo stralcio di mappa del Catasto Terreni in data 17.09.2013 (**alleg. n°13**) ed è l'unica particella catastale interessata dal procedimento.

Quanto sopra comporta che per accedere all'immobile in questione (quindi al mappale 562) si debba attraversare il mappale 560 sul quale vi è una servitù di passaggio, rafforzata dalla presenza di un cancello elettrocomandato con telecomando in possesso dei signori XXXXXX

Non sono presenti animali né risulta alcun uso agricolo della porzione di fondo di pertinenza dell'immobile in oggetto.

#### Quesito n°6 – Conformità alle autorizzazioni edilizie

L'immobile presenta alcune difformità rispetto alle autorizzazioni e concessioni amministrative; in ordine cronologico, sono stati rilasciati gli atti seguenti:

1. Concessione Edilizia n°1680 del 23.04.1986 rilasciata dal Comune di Villamassargia al Sig. XXXX per la costruzione del fabbricato agricolo da adibire a fienile e ricovero macchine, porcilaia e abitazione (**alleg. n°2**);
2. Autorizzazione Edilizia n°59 del 21.04.1987 rilasciata dal Comune di Villamassargia *sub condizione* al Sig. XXXXXX relativa alla Realizzazione



della copertura del fabbricato (di cui si ha notizia solo dalla relazione di progetto allegata alla richiesta di concessione di cui al punto 3; **alleg. n°12**);

3. Concessione Edilizia n°27-2002 del 29.04.2002 rilasciata dal Comune di Villamassargia ed ottenuta dalla Sig.ra XXX in quanto erede del Sig. XXXXX, relativa alla Realizzazione della copertura del fabbricato, precedentemente realizzata senza ottemperare alle condizioni imposte dall'autorizzazione suddetta (**alleg. n°4**).

Per il fabbricato non è stato rilasciato il certificato di agibilità, che ancora non risulta esser stato richiesto.

È altresì presente l'Autorizzazione paesaggistica (ex art. 151- D.Lgs. 490/1999) prot. 1737 del 19.03.2002 – Posizione 54477, per la realizzazione della copertura di cui alla C.E. n°27/2002 di cui al punto 3 (**alleg. n°3**) rilasciata dalla R.A.S- Assessorato P.I.B.C.I.S.S- Servizio Tutela del Paesaggio.

Tra la situazione assentita e quella reale sono presenti le seguenti differenze:

- Le verandine esterne (vedi pianta situazione assentita- **tavola A**) sono state chiuse con muratura in blocchetti ed alcune nuove aperture;
- Il locale magazzino attrezzi è stato annesso all'abitazione e diviso in cucina e camera da letto (vedi pianta situazione assentita- **tavola B**) con diversa disposizione delle aperture;
- Uno dei fienili è stato suddiviso nel bagno 1 disimpegnato per l'interno, nel magazzino 1 e nella cucina rustica, con l'accesso dall'esterno;
- La cucina è un'ampia sala con zona cottura, grande camino, zona pranzo; in seguito alla chiusura della verandina, questa e la camera da letto 1 adiacente, non hanno superficie finestrata tale da garantire il ricambio di aria e luce di norma, pari ad 1/8 della superficie del locale;
- È presente una tettoia realizzata con precaria struttura metallica e pannelli in eternit sul fronte della casa, non approvata.

Per l'immobile in oggetto non è stata presentata alcuna pratica di condono.

Gli illeciti non sono sanabili in base al 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, con pratica di "Accertamento di conformità" in quanto,

nonostante si tratti di opere di piccola entità, ad eccezione della tettoia in eternit che deve comunque essere rimossa, la configurazione attuale ha struttura che non garantisce gli standard minimi urbanistici e pertanto è necessaria la demolizione come sotto esplicitato.

Inoltre, come verrà specificato dopo, nelle condizioni attuali l'immobile necessita di interventi per avere caratteristiche idonee a garantire igiene e salubrità.

Considerando le precarie condizioni in cui versa tutto l'immobile, nel valutare i costi si terrà conto del grado di rifinitura di murature ed intonaci e delle caratteristiche di infissi e portelloni di categoria medio-bassa in modo da allinearli al livello del fabbricato; tali costi possono essere così quantificati con misura a corpo legata alle piccole quantità in discussione:

▪ Demolizione muratura delle verandine esterne	€ 1.500,00
▪ Adeguamento della superficie finestrata per la sala (realizzazione apertura nella muratura e nuovo infisso portafinestra e portellone)	€ 2.400,00
▪ Adeguamento della superficie finestrata per il soggiorno (realizzazione apertura nella muratura e nuovo infisso finestra e portellone)	€ 1.900,00
▪ Rimozione tettoia precaria in eternit (compreso smaltimento a discarica autorizzata)	€ 2.500,00
▪ Ripristino murature, intonaci e tinteggiature nella zona di intervento, imprevisti	<u>€ 2.400,00</u>
Totale costi edili netti	€ 10.700,00
▪ Spese tecniche ed amministrative	<u>€ 3.500,00</u>
	€ 14.200,00
▪ I.V.A. 21%	<u>€ 2.982,00</u>
Totale	<b>€16.982,00</b>

Come già dichiarato, per l'immobile non è stata ancora richiesta l'agibilità che, d'altronde, nelle condizioni attuali non può essere rilasciata, in quanto lo stesso ha caratteristiche non conformi rispetto alle vigenti norme e regole tecniche in materia di

requisiti igienico-sanitari degli edifici, nonché ai regolamenti locali urbanistici e di igiene.

Sarà quindi necessario considerare un costo per l'adeguamento alle norme igieniche affinché l'immobile possa conseguire l'agibilità; tale costo andrebbe detratto dal valore dell'immobile applicando un adeguato coefficiente di deprezzamento.

Quesito n°7 – Possibile frazionamento del bene in lotti

L'immobile non è frazionabile né vendibile in più lotti in quanto fabbricato rurale a servizio della conduzione del fondo per la cui edificazione sono stati asserviti anche altri mappali. (**alleg. n°12**).

Si rimanda alla risposta al quesito n°5 a conferma di quanto sopra.

Quesito n°8 – Pignoramento pro-quota

L'immobile è pignorato per l'intero ed è posseduto per la quota di 1/2 ciascuno dai Signori comproprietari: XXXXXX.

Quesito n°9 – Accertamento del possesso

L'immobile è attualmente occupato dai proprietari e possessori del bene, i Signori XXXXXXXXXXXXX e dalla loro figlia.

Quesito n°10 – Occupazione da parte del coniuge separato od ex-coniuge

No.

Quesito n°11 – Esistenza di eventuali vincoli

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici e/o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; né esistono altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito n°12 – Esistenza di diritti demaniali

Non esistono sui beni pignorati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Quesito n°13 – Determinazione del valore dell’immobile

Nota preliminare alla stima

Per quanto di seguito riportato, a causa delle condizioni generali della struttura edilizia, si ritiene corretto segnalare che ogni intervento sull’esistente è diseconomico in quanto la fatiscenza della struttura non costituisce una base per un intervento a regola d’arte; non volendo però sottrarsi al quesito, fatta questa premessa si procederà nella risposta.

Prima di procedere con la valutazione dell’immobile si stimano i costi per l’ottenimento dell’agibilità che andranno successivamente valutati per determinare il valore finale.

La parte di immobile destinata a residenza nella Concessione Edilizia originale con gli interventi sotto descritti può raggiungere il minimo standard per l’agibilità; questo non vale per l’altra parte, accorpata alla precedente senza autorizzazione ed in tal modo accatastata (ossia: Soggiorno 1, Camera 2 e Bagno 1) che, realizzati nel volume prima destinato a fienile e magazzino attrezzi, è posta a livello del terreno e presenta quindi problematiche di risanamento che rendono più economica la demolizione e la successiva ricostruzione ex-novo anziché la ristrutturazione dell’esistente.

Ferma restando la necessità degli interventi di cui al *quesito n°6*, affinché l’immobile abbia caratteristiche conformi rispetto alle vigenti norme igienico-sanitarie, tra i costi da sostenere per l’ottenimento dell’agibilità, limitatamente alla parte originariamente ad uso residenziale, sono da considerarsi (**tavola C**):

- rifacimento diintonaci e tinteggiature =  $(26.00 \text{ €/mq}) \times \text{sup. pareti e soffitti} = 26.00 \times ((24.20 + 18.00 + 11.40 + 13.90 + 9.30) \times 3.00 + (35.70 + 19.90 + 7.70 + 10.45 + 5.40)) =$  € 8.050,00
  - rifacimento di impianti elettrici (sostituzione tutti i cavi, scatole e frutti ove necessario) comprese opere murarie (a corpo) € 3.000,00
  - adeguamento di impianto fognario, (posa di vasca Imhoff) comprese opere murarie e collegamenti (a corpo) € 3.000,00
- Totale costi netti di adeguamento € 14.050,00
- Spese tecniche ed amministrative € 2.500,00

▪ I.V.A. 21%	€ 16.550,00
	€ 3.475,50
Totale	€ 20.025,50

#### Indicazione del criterio di stima

Stante le condizioni particolari del bene in oggetto, la risposta al quesito necessita di una premessa: le condizioni generali del fabbricato, costruito e rifinito con materiali tra i più modesti sul mercato, una esecuzione non a regola d'arte dei lavori stessi ed alcune situazioni al contorno (presenza del corso d'acqua Rio Arriari) che hanno favorito il degrado delle strutture, fanno sì che oggi il fabbricato sia in condizioni disastrose.

La rimessa in pristino della porzione residenziale originaria è stata valutata sopra; analoga operazione sulla porzione attualmente parte dell'appartamento ma nata come fienile o magazzino, è diseconomica; demolire integralmente questa parte e ricostruirla anche in maniera semplice per avere un appartamento più grande di un qualche valore è operazione economicamente più conveniente.

Per la valutazione si procederà secondo due vie e poi dei due valori ottenuti si considererà il valore medio:

1. in un primo tempo, si calcolerà il costo di costruzione, cioè di realizzazione *ex novo* del manufatto e si moltiplicherà il valore ottenuto per dei coefficienti correttivi, necessari per quanto detto sopra (**V1**).
2. in un secondo tempo invece, si stimerà l'immobile secondo i valori dell'Osservatorio Immobiliare e si detorranno i costi prima calcolati per l'ottenimento dell'agibilità (**V2**).

Distinguiamo preliminarmente tra parte di immobile ad uso residenziale assentita, parte attualmente ad uso residenziale ma di caratteristiche inferiori per la quale si considererà un valore pari al 60% del precedente e parte ad uso non residenziale (magazzini, fienili, porcilaie...); per quest'ultima parte si considererà un valore pari al 30% del primo.

Il lotto di terreno di pertinenza del fabbricato non determina alcun valore aggiunto al valore dell'immobile.

#### determinazione di V1

Come valore di costruzione dell'immobile poniamo € 500 a metro quadrato di superficie coperta; per la superficie lorda disponibile si ha quindi:

$$Vc = \text{€/mq } 500 \times \text{mq } 90.80+0,60 + \text{€/mq } 500 \times \text{mq } 69.80+0,30 + \text{€/mq } 500 \times \text{mq } 147.60 = \text{€ } 45.400 + \text{€ } 20.940 + \text{€ } 22.140 = \text{€ } 88.480$$

A questo valore saranno applicati i seguenti coefficienti correttivi, come di seguito stabiliti:

- Coefficiente di vetustà 0,80
- Coefficiente di accessibilità (vicinanza di strada e ferrovia) 1,10
- Coefficiente ambientale che tiene conto del fatto che la vicinanza del fiume porta a notevole umidità ed insalubrità 0,70

$$\text{Totale } C = 0,80 \times 0,70 \times 1,10 = 0,616$$

$$V1 = Vc * C = \text{€ } 88.480 \times 0,616 = \text{€ } 54.504$$

#### determinazione di V2

Si è fatto riferimento al più probabile valore di mercato dello stesso, desunto principalmente da indicatori di mercato quale, in particolare, la *Banca Dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (alleg. n°15)* in quanto un'indagine diretta non ha prodotto alcun risultato, non potendo far riferimento a compravendite di immobili delle medesime caratteristiche.

Dal documento si ricava un *range* di valore a metro quadrato molto basso che va da € 310 a € 415; seguendo il criterio anzi detto, di considerare tre diversi tipi di superfici, e prendendo il valore pressoché medio tra i due precedenti, pari a €/mq 360, si ha:

$$Vm = \text{€/mq } 360 \times \text{mq } 90.80+0,60 + \text{€/mq } 360 \times \text{mq } 69.80+0,30 + \text{€/mq } 360 \times \text{mq } 147.60 = \text{€ } 32.688 + \text{€ } 15.077 + \text{€ } 15.940 = \text{€ } 63.705$$

A questo sommiamo il valore dell'esistente sottotetto attualmente al rustico ed inaccessibile, stimato *a forfait* in € 10.000, e detraiamo i costi prima stimati per l'adeguamento del fabbricato alle norme urbanistiche ed igienico-sanitarie:

$$V2 = € 63.705 + € 10.000 - € 16.982 - € 20.025 = € 36.698$$

Determinazione di V (valore dell'immobile)

Per tutto quanto sopra esposto si stima che il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$$V = (V1 + V2)/2 = € 45.601$$

in cifra tonda pari a **€ 45.600,00 (euro quarantacinquemilaseicento/00)**

***considerazioni sul valore determinato***

Come già detto l'immobile è stato acquistato dai signori XXXXXXX giusto atto di compravendita redatto dal Notaio Floris per la somma, molto maggiore di quella sopra stimata, di € 90.000; in tale atto infatti, è riportata la consistenza dell'immobile così come desunta dalla visura e dalla planimetria catastale; quest'ultima però non "è pienamente conforme alle concessioni rilasciate ed alle norme urbanistiche vigenti" come invece dichiarato dalla parte alienante (*alleg. n° 6- articolo 4*).

Secondo la scrivente tutto ciò ha presumibilmente portato a tale sovrastima dell'immobile in sede di compravendita.

#### SCHEDA RIASSUNTIVA

- *Ubicazione:* Villamassargia (CA), località Arriari, snc;
- *Descrizione:* fabbricato rurale costituito da: soggiorno-cucina, soggiorno, cucina rustica, due camere da letto, due bagni, disimpegni, lavanderia, tettoia in eternit, due magazzini, garage e quattro ricoveri per animali
- *Confini:* a Nord con il fiume Arriari, a Sud con la proprietà della signora X ad Ovest con proprietà XXXX ed ad Est con la strada vicinale di Arriari.
- *Dati catastali:* N.C.E.U. Sezione A Foglio 2 Mapp. 547 sub.1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita 258,49 euro
- *Stato d'uso:* occupato e non locato.
- *Formalità gravanti sul bene:* si rimanda alla certificazione notarile (alleg. n°5).
- *Conformità:* immobile edificato in forza di Concessione Edilizia n°1680 del 23.04.1986 rilasciata dal Comune di Villamassargia che ha rilasciato anche l'Autorizzazione Edilizia n°59 in data 21.04.1987 ed infine la Concessione Edilizia n°27-2002 in data 29.04.2002; è stata altresì rilasciata l'Autorizzazione ex art. 151- D.Lgs. 490/1999, prot. 1737 del 19.03.2002 – Posizione 54477 dalla R.A.S- Assessorato P.I.B.C.I.S.S- Servizio Tutela del Paesaggio
- *Presenza illeciti:* illeciti non sanabili e nessuna istanza di condono
- *Superficie complessiva edificata:* 308.20 mq
- *Prezzo vendita:* € 45.600 (euro quarantacinquemilaseicento)

Si allegano alla presente relazione:

- Allegato A – Documenti, Atti e Tavole grafiche
- Allegato B – Documentazione Fotografica

Rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Noemi Migliavacca