

Studio Tecnico
Dott. Ing. Doriana Atzeni
Via Castiglione n° 76
09131 Cagliari
Telefono 07041770
Cellulare 3400963209
atzeni.doriana@tiscali.it
doriana.atzeni@ingpec.eu



**RELAZIONE PERITALE RELATIVA AL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
ISCRITTO AL N° 209/2022 DEL RUOLO GENERALE
DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

Creditore procedente:

Debitore:



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Doriana Atzeni



Ad evasione dell'incarico professionale, di cui al decreto di nomina C.T.U. per il procedimento R.Es. n° 209/2022, conferito in data 01/04/2023 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo, la sottoscritta Dott. Ing. Doriana Atzeni, con studio professionale in Cagliari via Castiglione 76, iscritta all'Albo degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 3980, previo accertamento dello stato dei luoghi effettuato in data 29/05/2023 e 20/06/2023 e di indagini relative all'immobile in oggetto effettuate con:

- esame della documentazione tecnica presente negli archivi del Comune di Genoni consegnatami il 29/05/2023 ed in data 21/06/2023, a seguito di richiesta di accesso ad atti amministrativi in data 03/04/2023;
- colloqui intercorsi con il personale degli uffici tecnici comunali;
- accessi alle pratiche presenti nelle banche dati catastali;
- consultazione di atti presso gli archivi del Tribunale di Cagliari,

espone come appresso il risultato delle proprie operazioni, in risposta ai seguenti quesiti oggetto d'incarico:

- 1) **Provveda** - prima di tutto – ad 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 cpc (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 dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e 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 destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 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 precedente 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 la creditore precedente 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 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 dichiarazioni 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 DPR 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.47/85, è richiesto che le ragioni del 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6°, della L. 28/02/1985 n°47, ovvero dall'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 06/06/2001 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 dell'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 danaro; 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 l'immobile 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 a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione de 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) **alleghi** 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) **alleghi** 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 2procedure.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.

Quesito n. 1: Invio all'esecutato dell'informativa per il debitore

La documentazione è stata inviata all'esecutato con la raccomandata n°101104062521 del 17/05/2023, non consegnata per irreperibilità del destinatario. La suddetta nota informativa è stata consegnata quindi brevi manu alla sig. _____ in data 29/05/2023 in occasione del primo sopralluogo nell'immobile oggetto del procedimento.

Quesito n. 2a: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567-2° comma del cpc.

E' stato depositato in data 27/07/2022 il certificato notarile del Dott. Paolo Emilio Pasolini notaio in Monserrato che ha consentito l'elaborazione dell'elenco che segue di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli relativo agli immobili in esame, per il quale la trascrizione dell'atto di pignoramento è avvenuta in data **27.06.2022**.

Quesito n. 2b: Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nei 20 anni precedenti la trascrizione dell'atto di pignoramento.

Trascrizioni

- 27.06.2022: Trascrizione di verbale di pignoramento rep. 2554 del 27/05/2022 per il credito di 30'132,56 euro, trascritto a Cagliari ai nn. 7244/5866 a favore di _____ e _____ contro _____ sulla quota pari a 1/1 della piena proprietà degli immobili distinti al Catasto Fabbricati in Comune di Genoni al foglio 11 mappale 101 subalterni 3 e 7

- 12.12.2014: Trascrizione a Nuoro ai nn. 10362/8636 della sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Oristano del 15/01/2014 rep.200/2014 a favore di della quota di piena proprietà pari all'intero degli immobili in esame (Catasto Fabbricati in Comune di Genoni al foglio 11 mappale 101 subalterni 3 e 7)
- 09.12.1997: Trascrizione a Nuoro ai nn. 8663/6602 della sentenza di acquisto per usucapione della Pretura Circondariale di Cagliari del 01/07/1997 rep.182 a favore di della quota di piena proprietà pari all'intero del terreno in località "Pizzicarru" distinto al Catasto Terreni in Comune di Genoni al foglio 11 particella 101 (sul quale sono stati edificati *anche* gli immobili oggetto del presente pignoramento)

Iscrizioni

Nessuna.

In base al suddetto elenco, si conferma la sussistenza della continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

Quesito n. 2c: *Acquisizione di mappe censuarie e di certificati di destinazione urbanistica*

Per l'identificazione dei cespiti sono allegati la planimetria catastale depositata il 05/12/2006 relativa al subalterno 3 (mentre per il subalterno 7, essendo accatastato come immobile in corso di costruzione, non è stata depositata planimetria catastale), le visure catastali degli immobili, l'elaborato planimetrico con l'elenco subalterni e lo stralcio di mappa (vedi allegato n°1).

Quesito n. 2d: *Atto di provenienza ultraventennale*

Il certificato notarile depositato agli atti è relativo all'intero ventennio antecedente il verbale di pignoramento (2022-2002). Non sono da segnalare acquisti mortis causa non trascritti.

Si riportano in sintesi in ordine cronologico i titoli di provenienza relativi agli immobili in esame:

01/07/1997: Sentenza di acquisto per usucapione emessa dalla pretura circondariale di Cagliari rep. 182 a favore di nato a il della piena proprietà del terreno distinto in Comune di Genoni al catasto terreni al foglio 11 particella 101 località "Pizzicarru" (vedi allegato n°2)

15/01/2014: Sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Cagliari rep. 200/2014 a favore di nata a il della piena proprietà degli

immobili distinti al catasto fabbricati in Comune di Genoni al al foglio 11 particella 101 subalterni 3 e 7 (vedi allegato n°2).



Quesito n. 2e: Certificato di stato civile

A seguito di richiesta effettuata dalla sottoscritta, si allega il certificato cumulativo di stato di famiglia, di stato civile e di residenza rilasciato dal Comune di Genoni, da quale si evince che la signora _____ ha nucleo familiare composto solamente da sé stessa ed è vedova del coniuge _____ dal 02/07/2009 (vedi allegato n°3).

Quesito n. 3: Descrizione degli immobili pignorati

a) Caratteristiche generali della località di ubicazione degli immobili

I cespiti in esame sono ubicati in **Comune di Genoni in via Wagner n° 5** (e non in via Santa Chiara n°21) e costituiscono un fabbricato indipendente a destinazione **residenziale**, che si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo).

Il fabbricato ricade in un lotto di terreno inquadrato attualmente nel vigente Piano Urbanistico Comunale come appartenente alla **zona omogenea B – completamento residenziale**. Essendo il Comune di Genoni un paese di modeste dimensioni, in esso sono presenti pochi servizi pubblici (uffici comunali, scuola dell'infanzia, ecc...) e qualche piccolo servizio di vicinato, raggiungibili anche a piedi dagli immobili in esame.

b) Dati catastali, superfici e confini

L'oggetto del pignoramento consiste in un'abitazione con annesso cortile/giardino censita al Catasto Fabbricati del **Comune censuario di Genoni al foglio 11 mappale 101 subalterni 3** e in un soprastante immobile in corso di costruzione censito **al subalterno 7** ed i dati catastali, rilevabili dalla visura effettuata in data 14.04.2023, sono di seguito riportati (vedi allegato n°1):

*** subalterno 3**

categoria: A/3; classe: 1; consistenza: 4 vani; superficie catastale: totale 91 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq; rendita: Euro 177,66; indirizzo: via Santa Chiara n.21 piano T.

*** subalterno 7**

categoria: F/3 (corso di costruzione); indirizzo: via Santa Chiara n.21 piano 1.

Dal rilievo effettuato (vedi allegato n°4), si è riscontrato che allo stato attuale:

-la *superficie utile interna dell'abitazione al piano terra* è pari a **mq 66,89**;

-la *superficie utile interna al piano primo soltanto parzialmente definito* è pari a **mq 78,22**;



-la superficie del cortile/giardino è pari a circa **mq 294**;

-la superficie utile non residenziale del balcone al piano primo è pari a **mq 6,58**;

-la superficie complessiva del lotto di terreno (parte del mappale 101) è pari a circa **mq 386**.

Il fabbricato, oggetto della presente perizia, confina, in senso orario, con la via Wagner, con la particella 125, con gli altri immobili appartenenti alla particella 101 ma censiti ai subalterni 4-5-6, con la particella 169 destinata a strada pubblica (prospetto posteriore del fabbricato in esame) e con la particella 121.

c) Descrizione degli immobili: caratteristiche costruttive e di finitura

I beni immobiliari oggetto dell'atto di pignoramento vengono descritti di seguito (vedi allegati n°4 e n°7).

Da un cancello scorrevole in metallo non verniciato al numero civico 5 di via Wagner, si accede ad un ampio cortile caratterizzato da una discreta pendenza, in parte pavimentato con battuto in calcestruzzo ed in parte sistemato a giardino con grandi aiuole piantumate con alberi da frutto e con piante ornamentali. Il fabbricato, realizzato nella parte alta del lotto di terreno e composto dai due immobili in esame (subalterno 3 al piano terra e subalterno 7 al piano primo, collegati da una scala interna), ha la facciata longitudinale principale che prospetta sul cortile, verso il quale si aprono tutte le aperture finestrate del fabbricato. La facciata posteriore è completamente priva di aperture e prospetta su una strada in corso di realizzazione non accessibile. Il perimetro del lotto di terreno è recintato con muratura in blocchetti di calcestruzzo, intonacata e tinteggiata di bianco e con motivi decorativi ad archi e tegole per i lati prospettanti e visibili sulla strada, mentre i lati rimanenti sono anch'essi in muratura di blocchetti di calcestruzzo ma non sono né intonacati né tinteggiati.

Attraversato il cortile e percorso un camminamento realizzato in aderenza al prospetto principale, si accede ad un piccolo vano che funge da ingresso. Da esso, a destra, si entra in un'ampia cucina con caminetto, e, di seguito, ad un piccolo disimpegno da cui si accede ad un bagno ed alla camera da letto; da questa, proseguendo, si entra in un vano utilizzato come sgombero, in cui è presente un caminetto, e dotato di porta metallica cieca che prospetta sul cortile. Nel vano ingresso, a sinistra, si trovano invece la scala interna, che conduce al piano primo, ed un vano sottoscala utilizzato come dispensa/ripostiglio.

Al piano primo si accede a destra del pianerottolo d'arrivo, senza elementi di separazione se non un breve parapetto, ad un ampio locale ancora al rustico (non pavimentato, non intonacato e privo di qualsiasi tipo di impianto); in fondo ad esso, tramite una porta vetrata, si entra in una stanzetta pavimentata con mattonelle per esterni, nella quale le pareti ed il soffitto non sono

intonacati se non per una ridotta superficie. A sinistra del pianerottolo d'arrivo, invece, si accede ad un piccolo vano cieco utilizzato come ripostiglio. Infine, dall'unica portafinestra presente nell'ampio locale è possibile uscire in uno stretto e lungo balcone che prospetta sul cortile.

In buona sostanza, l'immobile al primo piano censito al subalterno 7 è accessibile esclusivamente dall'immobile al piano terra censito al subalterno 3.

La facciata principale del fabbricato si presenta in buone condizioni, completamente rifinita e tinteggiata di recente, coibentata con un cappotto esterno di polistirene di circa 3 cm (per quel che è dato di comprendere), con le parti inferiori rivestite in pietra e con infissi in buono stato.

Il fabbricato, improntato sia come struttura sia come distribuzione interna ad un'estrema semplicità, ha struttura portante in muratura (per quello che si è visto in prevalenza blocchetti di calcestruzzo) con solai del tipo tradizionale latero-cementizi. Il solaio di copertura è inclinato, ad eccezione del soffitto del ripostiglio cieco a sinistra della scala al piano primo, che è chiaramente un vano preesistente alla realizzazione di tutta la restante parte del piano. Il manto di copertura è in coppi di laterizio.

Il piano terra è internamente completamente intonacato e tinteggiato, con qualche fessurazione sulle murature in particolare nel vano scala e nell'ingresso. Il piano primo è invece internamente intonacato e tinteggiato esclusivamente nel ripostiglio cieco, a sinistra della scala.

I pavimenti esistenti sono stati realizzati in parte con mattonelle in gres (stanze minori al piano primo; camera da letto al piano terra), in parte in cotto (scala, ingresso, sottoscala, cucina, disimpegno), in parte in granito (bagno) e in parte con mattonelle in gres rosso (vano sgombero con caminetto). I davanzali e le soglie sono in granito.

Le pareti dell'ampia cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica solo nella zona cottura, dotata dei necessari allacci impiantistici, per un'altezza di circa 1,60 metri dal pavimento, mentre la parete sul confine posteriore e quella in comune con il bagno adiacente sono rivestite in legno fino ad un'altezza di circa 1,50 m; il soffitto della cucina è rivestito con perlinato di legno (riducendo l'altezza del vano a 2,54 metri dal pavimento); anche la parete posteriore del vano ingresso è rivestita in legno per tutta la sua altezza.

Le pareti del bagno sono piastrellate per diverse altezze dal pavimento con elementi in gres smaltato; il bagno è dotato di vaso, lavabo, piattodoccia e scaldabagno elettrico con boiler da 80 litri che produce acqua calda sanitaria esclusivamente per il servizio igienico. Lo sgombero con caminetto è dotato di vaschetta rettangolare allacciata all'impianto idrico-fognario e degli attacchi impiantistici per la lavatrice.

Le porte interne sono alcune in legno (vecchi portelloni del locale originario utilizzate nella cucina), altre sono in vecchio alluminio di colore dorato con parti vetrate o con pannelli ciechi, altre sono in alluminio più recente di colore bianco, altre sono porticine a soffietto in plastica.

Il portoncino d'ingresso è in vecchio alluminio di colore dorato con vetri semplici, così come la finestra ad ante scorrevoli del disimpegno e il vasistas nella scala. Al piano terra la finestra della cucina e quella della camera da letto sono in alluminio di colore bianco con vetri semplici, così come le finestre al piano primo. Tutte le finestre di entrambi i piani sono dotate di persiane esterne in alluminio bianco. La porta esterna del vano sgombero con caminetto al piano terra è in metallo non verniciato e senza parti vetrate. Al piano primo la porta vetrata del ripostiglio cieco, benché interna, è dotata di avvolgibile in pvc.

I locali al piano terra, aventi altezza interna inferiore a 2,70 metri, non sono tutti adeguatamente illuminati ed aerati naturalmente; infatti, la cucina ha una superficie finestrata insufficiente. Il bagno, privo di aerazione naturale poiché cieco, non è dotato di aerazione forzata.

Oltre all'impianto elettrico e di illuminazione, presente al piano terra in tutti i locali e al piano primo solo nel ripostiglio cieco a sinistra della scala, sono presenti l'impianto idrico-fognario e quello TV al piano terra. L'abitazione non è dotata di alcun tipo di impianto di riscaldamento, né di climatizzazione.

Nel complesso l'immobile, benché improntato ad una grande semplicità, si trova in **normale stato di conservazione**, con alcuni problemi di fessurazioni nelle pareti esterne della scala ed in quelle del vano ingresso; inoltre si sono osservati problemi di infiltrazione nella parete della camera da letto in comune con l'angolo doccia del bagno adiacente e problemi di condensa e/o risalita d'acqua dal basso per capillarità nella parete lungo il confine posteriore (la parte debitrice riferisce che questa problematica si è presentata a seguito della recente posa di cappotto esterno).

Quesito n. 4: Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

Alla luce di quanto sopra esposto in risposta al quesito n° 3, considerato che i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare sono i seguenti:

"1) unità immobiliare (abitazione di tipo economico) sita in Genoni (codice D698), Via Santa Chiara n.21 piano terra, distinta al N.C.E.U. di Nuoro (Catasto dei Fabbricati) al Foglio 11,

particella 101, sub3, categoria A/3, vani 4, superficie catastale 91 mq totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita € 177,76;

2) unità immobiliare (fabbricato) sita in Genoni (codice D698), Via Santa Chiara 21, piano 1 (unità afferenti edificate in sopraelevazione), distinta al N.C.E.U. di Nuoro (Catasto dei Fabbricati) al Foglio 11, particella 101, sub 7, categoria: in corso di costruzione”

si evidenzia la conformità tra la descrizione attuale dei beni in esame e quella contenuta nell'atto di pignoramento, a meno dell'indirizzo che non è via Santa Chiara n°21 ma via Wagner n° 5.

Quesito n. 5: Aggiornamento planimetria catastale

E' stata rilevata l'incongruenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in data 05/12/2006 relativa all'immobile al piano terra (subalterno 3), in quanto:

- la cucina ha una sola finestra e non due come indicato nella planimetria catastale;
- quella che oggi è un vano chiuso utilizzato come sgombero con caminetto, nella planimetria è indicato come *legnaia*, vano aperto verso il cortile;
- nella planimetria catastale l'altezza interna è pari a 2,90 m, ma di fatto essa non raggiunge i 2,60 m.

Per il piano primo (subalterno 7), essendo in corso di costruzione, non è stata depositata la relativa planimetria, ma si sarebbe dovuto almeno aggiornare l'elaborato planimetrico quando nell'anno 2006 è stato originato il subalterno 7 (che deriva dall'ex subalterno 3).

Per l'eventuale presentazione della variazione della planimetria catastale, si rinvia alla decisione del Giudice.

Quesito n. 6: Utilizzazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico e conformità alle autorizzazioni comunali

Il fabbricato, composto dalle due unità immobiliari oggetto del pignoramento, come già detto nella risposta al quesito n° 3, sorge in un lotto di terreno ricadente in **zona urbanistica omogenea B**.

La sua costruzione è avvenuta a seguito del rilascio da parte del Comune di Genoni dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

* licenza di costruzione del 27/11/1971 rilasciata al sig. _____ per la costruzione di una casa di civile abitazione in via Santa Chiara

* licenza di costruzione del 11/09/1974 rilasciata al sig. _____ per *ampliamento di casa per abitazione in via Santa Chiara n° 21* (poi revocata in data 20/09/1974 dal Sindaco con ordinanza n. 90/N a sua volta revocata in data 06/12/1974)

* licenza di costruzione n° 3 del 09/04/1976 rilasciata al sig. _____ : per *variazione e ampliamento di casa per abitazione in via Santa Chiara n° 21* (di cui facevano inizialmente parte anche gli immobili in esame)

* concessione edilizia n°02/1995 del 09/02/1995 rilasciata al sig. _____ per *modifiche interne e ampliamento di un fabbricato urbano*

* autorizzazione per l'esecuzione di opere edilizie n°31 del 29/09/2007 rilasciata al sig. _____ per *posa guaina impermeabilizzante, rivestimento in piastrelle della cucina, tinteggiature esterne in immobile in via Wagner n°5*

* autorizzazione per l'esecuzione di opere edilizie n°37 del 15/10/2007 rilasciata al sig. _____ per *rifacimento pavimentazione interna e manutenzione di infissi in ferro in immobile in via Wagner n°5.*

Oltre ai provvedimenti autorizzativi sopra elencati, è stata rinvenuta una pratica di condono edilizio presentata dal sig. _____ in data 30/06/1986 prot.n° 1388 (vedi allegato n°5) che risulta interessare non solo agli immobili in esame anche agli immobili adiacenti (i subalterni 4-5-6 con ingresso da via Santa Chiara n.21, insistenti nello stesso mappale 101 e dei quali il fabbricato in esame era inizialmente un corpo accessorio). Per ciò che interessa, dalla suddetta pratica di condono si evince che originariamente:

- l'odierno subalterno 3 (piano terra) era composto da legnaia, cucina rustica, disimpegno con scala (che conduceva al piano primo del corpo principale, non in esame ad eccezione del ripostiglio cieco) e ripostiglio/sottoscala;
- il subalterno 7 (piano primo, derivato catastalmente dall'ex subalterno 3) viene rappresentato graficamente limitatamente alla scala, al balcone (che oggi ha una sagoma diversa) e al ripostiglio a sinistra della scala (che faceva parte originariamente del corpo principale con ingresso da via Santa Chiara 21), omettendo la terrazza/lastrico solare.

Si specifica che per **la pratica di condono prot. n° 1388 del 30/06/1986**, pur essendo completa di ogni necessario documento, **non è stato ritirato il permesso di costruire in sanatoria**, come riferito dal tecnico comunale.

Per quanto riguarda tutti gli altri provvedimenti autorizzativi prima elencati, quelli d'interesse sono sostanzialmente tre:

*concessione edilizia n°02/1995 del 09/02/1995 rilasciata al sig. _____ per
modifiche interne e ampliamento di un fabbricato urbano

*autorizzazione per l'esecuzione di opere edilizie n°31 del 29/09/2007 rilasciata al sig.
per posa guaina impermeabilizzante, rivestimento in piastrelle della cucina,
tinteggiature esterne in immobile in via Wagner n°5

*autorizzazione per l'esecuzione di opere edilizie n°37 del 15/10/2007 rilasciata al sig.
per refacimento pavimentazione interna e manutenzione di infissi in ferro in
immobile in via Wagner n°5.

Purtroppo, mentre le ultime due autorizzazioni rilasciate nel 2007 non hanno alcun elaborato grafico allegato, la tavola grafica allegata alla concessione edilizia n°2/1995 non è stata rinvenuta in archivio comunale completa di tutte le sue parti (vedi allegato n°6). Infatti, a seguito di richiesta di accesso ad atti amministrativi, è stata consegnata alla sottoscritta dall'ufficio tecnico comunale esclusivamente la copia della planimetria generale, dello stato dei due piani prima dei lavori e della pianta del piano terra con modifiche, ma non la copia della pianta del piano primo modificata con l'ampliamento volumetrico, della sezione e del prospetto del fabbricato, benché menzionati nel cartiglio della tavola grafica.

Fortunatamente, la relazione tecnica-descrittiva del progetto cita in maniera chiara tra le opere da farsi:

al punto b): *“**chiusura di aperture di comunicazione con altra unità edilizia adiacente a quella in esame**”*

al punto c): *“**edificazione al piano primo** (attualmente adibito a terrazza) per la realizzazione di n.2 camere, un bagno ed una veranda coperta, resi indipendenti da un disimpegno”.*

Pertanto, tralasciando ogni considerazione sulle altezze del volume in ampliamento al piano primo (che non sono note, essendo andata smarrita la sezione del fabbricato), si desume che al piano primo:

a) l'ampliamento volumetrico sia stato autorizzato (benché ancora oggi sia al rustico perché i lavori non sono stati portati a termine);

b) il vano cieco a sinistra della scala sia stato correttamente stralciato dal corpo di fabbricato con accesso da via Santa Maria Chiara n°21 ed annesso a quello in esame come ripostiglio;

c) il vano con finestra, ubicato in fondo all'ampio locale, sia un abuso edilizio, derivato dalla chiusura frontale di una veranda coperta (per sua conformazione già chiusa su tre lati);

d) l'ampliamento, seppur minimo, del balcone (resosi necessario per poter ad esso accedere non più dal corpo di fabbrica adiacente ma dal volume in ampliamento al piano primo) non sia stato autorizzato.

Pertanto, l'**utilizzo** degli immobili in esame (residenza) è **conforme** a quella prevista negli strumenti urbanistici, ma rispetto alla documentazione tecnica allegata all'istanza di condono ed alla concessione edilizia n°2/1995 **sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:**

1) Piano terra

- a) la legnaia è stata chiusa ed è stato realizzato abusivamente un vano sgombero con caminetto;
- b) il ripostiglio è stato trasformato nel bagno;
- c) il bagno, previsto nel sottoscala, è stato trasformato in ripostiglio/dispensa;
- d) le finestre rappresentate graficamente sono diverse in numero ed in dimensione da quelle rilevate;
- e) sul muro di confine con gli immobili censiti alla particella 101 subalterni 4-5-6 è stata montata una tettoia in eternit.

2) Piano primo

- f) la stanza con finestra, in fondo all'ampio locale al rustico, è un abuso edilizio derivato dalla chiusura di una veranda coperta;
- g) la superficie del balcone è stata ampliata.

N.B.: il lotto di terreno, in cui sorgono i due immobili in esame, possiede capacità edificatoria residua. Infatti, i dati tecnici, contenuti nel progetto di cui alla concessione edilizia n°02/1995, indicano:

- una superficie del lotto pari a 360,80 mq (dal rilievo celerimetrico eseguito risultano invece alla sottoscritta circa 386 mq, ma cautelativamente si considererà la superficie indicata nel progetto)
- una cubatura massima in esso edificabile pari a 902,00 mc, visto l'indice di edificabilità di zona di 2,50 mc/mq (902,00 mc = 360,80 mq x 2,50 mc/mq)
- una volumetria oggetto di concessioni e autorizzazioni edilizie pari a 445,98 mc, **residuando ancora 456 mc** (902-445,98).

Gli abusi e le difformità edilizi riscontrati non si trovano nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria in base all'art. 40 comma 6° della L. n. 47 del 28 febbraio 1985 e in base all'art. 46 comma 5° del DPR n. 380 del 6 giugno 2001, perché,

pur essendo le ragioni di credito (sentenza n.413/2000 passata in giudicato in data 18/12/2001) in data anteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. n° 326 del 24.11.2003), non si ha alcuna certezza che tutte le opere abusive siano state realizzate prima del 31/03/2003.

Tuttavia, **in base all'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 e alla L.R. n° 23 del 25/10/1985** e s.m.i. è possibile sanare il fabbricato, scegliendo tra le due opzioni sotto illustrate, che prevedono entrambe **a monte il ritiro del permesso di costruire in sanatoria relativo all'istanza di condono edilizio del 1986:**

◆ Soluzione A: previa eliminazione dei volumi abusivi al piano terra (sub 3) e al piano primo (sub 7), presentare una **pratica edilizia per mancata segnalazione di inizio attività (SCIA)** al fine di sanare le difformità rimanenti, cioè le varianti ai prospetti (punti d), e) e g)) e le opere interne (punti b) e c)) eseguite senza autorizzazione.

Più specificatamente, **gli interventi propedeutici necessari per poter presentare la mancata SCIA sono la demolizione delle pareti anteriori degli ampliamenti volumetrici** realizzati al piano terra (punto a, il vano sgombero deve essere ripristinato a legnaia aperta) e al piano primo (punto f, il vano con finestra, in fondo all'ampio locale, deve essere ripristinato a terrazza coperta).

Inoltre, per procedere alla sanatoria degli immobili che è potenzialmente fattibile in base ai criteri sopra esposti, sentito per quanto di competenza l'ufficio tecnico comunale, si ritiene che:

- il costo di sanzioni pecuniarie, diritti di segreteria, marche da bollo, si stima pari a **€.600,00;**
- i compensi tecnici professionali per pratica edilizia sono stimati a corpo in **€. 3.000,00** escluse previdenziale cassa ed IVA di legge.

Seguendo la soluzione A) la volumetria urbanistica realizzata nel lotto di terreno ritornerebbe pari a quella prevista nel progetto di cui alla concessione edilizia n°2/1995, cioè pari a 445,98 mc, con cubatura residua pari a 456 mc.

◆ Soluzione B: presentare una **pratica edilizia per richiesta di permesso di costruire in accertamento di conformità**, con la quale è possibile sanare tutti gli abusi volumetrici e le difformità edilizie, sfruttando parte della residua capacità edificatoria del lotto. L'accertamento di conformità è però fattibile dimostrando il rispetto della cosiddetta "doppia conformità", vale a dire il rispetto delle norme edilizie vigenti al momento della realizzazione degli abusi e di quelle vigenti nel momento in cui si presenta la richiesta di sanatoria. Ciò implica la rimessa in

discussione di tutti i volumi, anche di quelli già oggetto del condono (piano terra) che non hanno l'altezza minima (2,70 m) per essere considerati abitabili, pur essendo utilizzati come tali (ci si riferisce alla cucina ed alla camera da letto) e che dovranno giocoforza essere reconsiderati come *sgomberi*, con conseguente loro svalutazione in termini di valore di mercato.

Seguendo la soluzione B, la volumetria oggetto di approvazione aumenterebbe a circa 529 mc (445,98 mc, di cui alla concessione edilizia n°2/1995, oltre ai volumi dello sgombero ex legnaia e della stanza ex terrazza coperta), riducendo la cubatura ancora edificabile nel terreno da 456 mc a circa 373 mc. Inoltre, oltre a diritti di segreteria, marche da bollo e maggiori compensi professionali per una pratica edilizia più complessa, ci sarebbero da versare al Comune oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e incidenza dei costi di costruzione per gli abusi che s'intendono sanare.

In considerazione delle criticità sopradette, tale soluzione B viene scartata a vantaggio della soluzione A che permette di conferire un maggior valore di mercato agli immobili in esame.

Agli atti del Comune di Genoni **non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità** per gli immobili **né risulta essere stata presentata alcuna dichiarazione di agibilità in autocertificazione**.

Quesito n. 7: Vendita in più lotti

E' stato previsto un unico lotto in quanto gli immobili, pur essendo accatastati separatamente, in realtà non sono indipendenti.

Qualsiasi soluzione si voglia adottare per rendere i due piani autonomi non potrà certamente prescindere da una servitù di passaggio nel cortile, gravante sul subalterno 3 a favore del subalterno 7.

Quesito n. 8: Quote di proprietà degli immobili

Gli immobili sono pignorati per l'intero (1/1) e sono di proprietà della signora
, nata ad _____, codice fiscale _____

Quesito n. 9: Possesso degli immobili

Gli immobili sono a disposizione della signora _____, che ci risiede.

Quesito n. 10: Possesso degli immobili da parte di coniuge separato o ex coniuge

Non interessa

Quesito n. 11: Esistenza di vincoli di inalienabilità o indivisibilità

Sugli immobili oggetto di pignoramento non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 12: Esistenza di gravami

Il diritto dell'esecutata sui beni in esame è di proprietà, non derivata da affrancazione di alcun peso, poiché gli immobili non sono mai stati gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito n. 13: Valutazione del valore commerciale degli immobili

a) Considerazioni e criterio di stima

Il criterio utilizzato per la valutazione degli immobili in esame è quello del più probabile *valore di mercato*; questo criterio permette di determinare il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che risulta essere funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il criterio di stima consiste nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Tale valutazione sarà qui elaborata attraverso il metodo di stima *sintetico - comparativo* che permette di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche.

Il criterio ed il metodo utilizzati sono descritti nel libro "Estimo" di M. Orefice, Editore UTET 1984.

Per questo motivo dopo lo studio della planimetria rilevata e di quanto precedentemente esposto, si è calcolata la superficie commerciale degli immobili nel loro insieme e si sono accertate le quotazioni medie documentate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per beni appartenenti al medesimo mercato omogeneo al fine di stimare il valore di mercato più probabile degli immobili in esame. Si specifica che, essendo il mercato immobiliare locale totalmente stagnante, non è stato possibile reperire ulteriori informazioni poiché non esistono agenzie immobiliari da intervistare operanti in zona per un raggio di svariati chilometri.

b) *Consistenza e valutazione del valore commerciale degli immobili*

In base al rilievo effettuato durante i sopralluoghi e ipotizzando di eseguire le demolizioni sopra dettagliate secondo la soluzione A, ho computato la **futura consistenza del fabbricato sanato**:

Vani al piano terra	69,64 mq	(superficie coperta lorda)
Vano legnaia al piano terra*	10,58 mq	(superficie utile non residenziale)
Vano grande al piano primo **	69,15 mq	(superficie coperta lorda)
Ripostiglio cieco al piano primo	6,81 mq	(superficie coperta lorda)
Veranda coperta al piano primo*	12,97 mq	(superficie utile non residenziale)
Balcone al piano primo	6,58 mq	(superficie utile non residenziale)
Cortile/giardino	294,00 mq	(superficie utile non residenziale)

(*) ripristinando lo stato previsto nella concessione edilizia n.2/1995 con la demolizione della parete esterna e la rimozione dell'infisso

(**) considerando il locale finito e non più al rustico e quindi abitabile con la realizzazione delle opere che saranno di seguito computate

Ai fini dell'ottenimento della cosiddetta "**superficie commerciale**" degli'immobili si utilizzeranno i seguenti coefficienti di ragguaglio in base alle destinazioni d'uso dei vani/ambienti:

abitazione al piano terra	1.00
vano ex legnaia al piano terra	0.40
locale abitabile al piano 1°	1.00
ripostiglio cieco al piano 1°	0.40
veranda coperta al piano 1°	0.40
balcone	0,20
cortile	0.10

Quindi, si otterrà:

Superficie commerciale =

$$69,64\text{mq} \times 1,00 + 10,58\text{mq} \times 0,40 + 69,15\text{mq} \times 1,00 + 6,81\text{mq} \times 0,40 + 12,97\text{mq} \times 0,40 + 6,58\text{mq} \times 0,20 + 295\text{mq} \times 0,10 = (69,64 + 4,23 + 69,15 + 2,72 + 5,19 + 1,32 + 29,40) \text{mq} = \mathbf{181,65 \text{mq}}$$

Inoltre, effettuate le opportune indagini, si è rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per il 2° semestre del 2022 (ultimo dato disponibile, vedi allegato n°9) per le abitazioni di tipo economico in condizioni normali ubicate nella zona

“centrale/centro abitato” del Comune di Genoni, i valori di mercato unitari oscillino tra 340,00 €/mq e 500 €/mq (valore medio 420 €/mq).

In sintesi, sulla base delle indagini fatte, posso affermare che **il valore di mercato a metroquadrato** da applicare ad un immobile del tutto simile a quello in esame **in normali condizioni di abitabilità** sia mediamente pari a **400,00 €/mq**, valore che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (ubicazione, esposizione, caratteristiche costruttive e di finitura, età e stato di conservazione/manutenzione normale, ambienti condonati come abitabili pur avendo un'altezza interna inferiore a 2,70 m, cortile/giardino, ecc...), per cui si ottiene:

$(181,65 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 72.660,00,$

a cui si devono detrarre:

A) i costi calcolati in risposta al quesito n° 6 per la sanatoria delle opere realizzate senza autorizzazione (pratica di mancata SCIA) che ammontano ad **€.3.600,00**;

B) i costi delle demolizioni dei volumi realizzati abusivamente (vedi risposta al quesito n° 6, opere escluse dalla possibile sanatoria con la mancata SCIA), più specificatamente consistenti in:

- 1) rimozione di infissi
- 2) demolizione di porzioni di pareti esterne
- 3) trasporto e conferimento a discarica autorizzata

C) i costi delle opere minime necessarie nel locale al piano primo, attualmente al rustico, per poterlo utilizzare quantomeno come salone abitabile, più specificatamente:

- 4) intonaco di pareti e soffitto
- 5) tinteggiature di pareti e soffitto
- 6) pavimento e battiscopa
- 7) impianto elettrico e di illuminazione

e a cui si deve invece sommare:

D) il valore di mercato della cubatura residua pari a 456 mc.

I costi presunti delle opere sopra elencate saranno calcolati sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della R.A.S. anno 2022, come di seguito meglio dettagliato.

A) Calcolo dei costi delle demolizioni dei volumi realizzati abusivamente

1) rimozione di infissi

-Voce SAR22_PF.0012.0014.0007 “rimozione di porte in ferro” → 31,78 €/mq,

quantità = 0,70mx2,00m = 1,40 mq (porta metallica dello sgombero con camino al piano terra)

importo lavorazione = 31,78 €/mq x 1,40 mq = €.44,49

-Voce SAR22_PF.0012.0014.0007 “rimozione di infissi esterni ...” → 41,25 €/mq,
quantità = (1,20m x 2,00m) x 2 = 4,80 mq (finestra al piano primo compresa persiana)
importo lavorazione = 41,25 €/mq x 4,80 mq = € 198,00

Totale voce 1) = €. (44,49 + 198,00) = **€ 242,49**

2) demolizione di pareti esterne

-Voce SAR22_PF.0012.0005.0001 “demolizione di muratura” → 307,83 €/mc,
quantità = 2,35m x 2,57m x 0,32m + 2,90m x 1,15m x 0,16m = (1,93 + 0,53) mc = 2,46 mc
importo lavorazione = 307,83 €/mc x 2,46 mc = € 757,26

Totale voce 2) = **€ 757,26**

3) trasporto e conferimento a discarica

-Voce SAR22_PF.0012.0018.0012 “Trasporto a discarica” → 87,61 €/mc,
murature = 2,46 mc x 1,30 = 3,20 mc
infissi = (1,40 + 4,80) mq x 0,06 m = 0,37 mc
importo lavorazione = 87,61 €/mc x (3,20 + 0,37) mc = 87,61 €/mc x 3,57 mc = **€ 312,77**

-Voce SAR22_PF.0001.0009.0005 “Indennità di conferimento a discarica” → 16,60 €/t,
murature = 3,20 mc x 1,2 t/mc = 3,84 t
importo lavorazione = 16,60 €/t x 3,84 t = **€ 63,74**

-Voce SAR22_PF.0001.0009.0011 “Indennità di conferimento a discarica” → 66,01 €/t,
infisso in ferro = (1,40 mq x 0,06 m) x 6,50 t/mc = 0,55 t
importo lavorazione = 66,01 €/t x 0,55 t = **€ 36,31**

-Voce SAR22_PF.0001.0009.0016 “Indennità di conferimento a discarica” → 15,94 €/t,
infisso in pvc = (4,80) mq x 35 kg/mq = 168 kg = 0,168 t
importo lavorazione = 15,94 €/t x 0,168 t = **€ 2,68**

Totale voce 3) = €. (312,77 + € 63,74 + 36,31 + 2,68) € = **€ 415,50**

Sommando le voci da 1) a 3) si ottiene un totale di **€ 1.415,25** (IVA esclusa) arrotondabile a **€ 1.500,00** per tenere conto delle riparazioni e delle rifiniture murarie a seguito delle demolizioni.

B) Calcolo dei costi delle opere minime necessarie nel locale al piano primo per poterlo utilizzare come salone abitabile

4) intonaco di pareti e soffitto

-Voce SAR22_PF.0013.04.30 “Intonaco civile liscio per interni su pareti ...” → 27,40 €/mq,
quantità = (13,80 m x 3,20 m) + (13,79 m x 2,15 m) + 4,07 m x (3,20 + 2,15) m/2 =
= (44,16 + 29,65 + 10,89) mq = 84,70 mq

importo lavorazione = 27,40 €/mq x 84,70 mq = € 2.320,78

-Voce SAR22_PF.0013.04.40 “*Intonaco civile liscio per interni su superfici orizzontali ...*” → 29,03 €/mq,

quantità = 54,63 mq x 1,0327 = 56,42 mq

importo lavorazione = 29,03 €/mq x 56,42 mq = € 1.637,87

Totale voce 4) = € (2.320,78 + 1.637,87) = **€. 3.958,65**

5) tinteggiature interne di pareti e soffitto

-Voce SAR22_PF.0013.0005.0005 “*Tinteggiatura di pareti e soffitti interni ...*” → 12,00 €/mq,

quantità = (84,70+56,42) mq = 141,12 mq

importo lavorazione = 12,00 €/mq x 141,12 mq = € 1.693,44

Totale voce 5) = **€. 1.693,44**

6) pavimento e battiscopa

-Voce SAR22_PF.0013.0013.0006 “*Massetino in malta ...*” → 21,27 €/mq,

quantità = 54,63 mq

importo lavorazione = 21,27 €/mq x 54,63mq = € 1.161,98

-Voce SAR22_PF.0013.0013.0018 “*Pavimento in piastrelle in monocottura ...*” → 48,35 €/mq,

quantità = 54,63 mq

importo lavorazione = 48,35 €/mq x 54,63 mq = € 2.641,36

-Voce SAR22_PF.0013.0013.0175 “*Zocchetto battiscopa in monocottura ...*” → 9,64 €/ml,

quantità = (35,70-1,25) m = 34,45 m

importo lavorazione = 9,64 €/ml x 34,45 mq = € 332,10

Totale voce 6) = € (1.161,98+2.641,36+332,10) = **€. 4.135,44**

7) impianto elettrico e di illuminazione

Si stima a corpo un importo di €. 2.000,00, comprensivo di eventuali opere murarie

Totale voce 7) = **€. 2.000,00**

Sommando le voci da 4) a 7) si ottiene un totale di **€.9.938,78** (IVA esclusa) arrotondabile a **€. 10.000,00**.

D) Calcolo del valore di mercato della cubatura residua pari a 456 mc.

In mancanza di altri dati, considerato che le valutazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre dell'anno 2022 per le abitazioni civili in ottimo stato (quindi ristrutturate di recente/nuove) ci indicano un valore di mercato unitario minimo pari a 600,00 €/mq e ipotizzando che l'incidenza del valore del terreno sul valore del costruito sia pari a 0,20 (in genere oscilla tra 0,20 e 0,30 come da criterio indicato dall'art. 36 comma 7 del D.L. n°223/2006) si ottiene un valore del terreno edificabile unitario pari a:

600,00 €/mq x 0,20 = 120 €/mq,

da cui, considerato l'indice di edificabilità del lotto di terreno d'interesse pari a 2,50 mc/mq, si ottiene:

120 €/mq:2,50 mc/mq = 48,00 €/mc.

Ne consegue che:

Valore di mercato della cubatura residua = 456 mc x 48,00 €/mc = **€. 21.888,00.**

In definitiva, si ricava:

Valore di mercato = €.72.660,00 -A-B-C+D =
= €.(72.660,00-3.600,00-1.500,00-10.000,00+21.888,00) = €.79.440,00 arrotondabile a
€.79.000,00 (settantanovemila/00).

Riassumendo,

il valore di mercato degli immobili ubicati in Comune di Genoni via Wagner n°5, distinti al foglio 11 mappale 101 subalterni 3 e 7, per la totalità delle quote, in base al metodo di stima sintetico – comparativo, è pari a €.79.000,00 (settantanovemila/00).

Quesito n. 14: Spese fisse di gestione o di manutenzione

L'immobile in esame non fa parte di alcun condominio e non ci sono spese fisse di gestione.

Quesito n. 15: Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.2 del c.p.c.

La check list è stata compilata e predisposta in formato excel (vedi allegato n°10). Una copia stampata è stata allegata alla presente perizia prima delle risposte ai quesiti.

ALLEGATI

Della presente perizia fanno parte integrante i seguenti allegati:

Allegato n. 1: Visura catastale, planimetria catastale datata 05/12/2006, stralcio di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

Allegato n. 2: Titoli di provenienza nel ventennio;

Allegato n. 3: Certificato di stato di famiglia/stato civile/residenza;

Allegato n. 4: Rilievo dello stato dei luoghi;

Allegato n. 5: Documenti relativi all'istanza di condono prot. n. 1388 del 27/06/1986;

Allegato n. 6: Documenti relativi alla Concessione Edilizia n. 2 del 09/02/1995;

Allegato n. 7: Documentazione fotografica;

Allegato n. 8: Verbali d'accesso all'immobile;

Allegato n. 9: Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare.it

Allegato n. 10: Check list documentazione art. 567 c.2 del c.p.c.



Cagliari, 04/08/2023

IL C.T.U.

Dott. Ing. Doriana Atzeni

