

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Relazione inerente alla procedura esecutiva Reg. Gen.
n° 214/22 promossa da:

Rappresentata dall'

CONTRO

Rappresentato dall'

PREMESSE

All'udienza del 04 dicembre 2023 il sottoscritto Dott. Ing. Pier Paolo Ibba, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°5.164, è stato incaricato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente alla procedura in epigrafe.

In data 11 dicembre 2023 lo scrivente ha prestato giuramento inviando telematicamente al Tribunale di Cagliari istanza di accettazione per l'incarico ricevuto.

Il sottoscritto, al fine di evadere l'incarico ricevuto, esaminata la documentazione allegata al fascicolo, ha provveduto ad effettuare le necessarie verifiche sviluppatesi con un sopralluogo nell'immobile per cui è causa il 20 febbraio 2024 alle ore 9:00 e con le necessarie verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso gli uffici tecnici del Comune di Capoterra.

In data 09.02.2024 lo scrivente ha provveduto ad inviare all'esecutato "l'informativa per il debitore" tramite p.e.c. **(All. 4)** presso il proprio legale Avv. I

In data 14.02.2024 lo scrivente ha provveduto a inviare tramite p.e.c. l'inizio delle operazioni peritali sia al portale telematico del Tribunale di Cagliari sia all'Avv. **(All. 4.2)**, legale dell'esecutato.

Nel corso dell'accesso all'immobile, avvenuto il 20 febbraio 2024 alle ore 9:00, si sono presentati oltre al sottoscritto l'esecutato Sig. coadiuvato dal proprio legale Avv.

Realizzati i preliminari di rito, si è proceduto a un'ispezione generale dei luoghi per cui è causa, alla realizzazione di un rilievo fotografico degli stessi **(All. 1)** e al loro rilievo planimetrico **(All. 2.1)**.

Si precisa che le posizioni di ripresa fotografica sono state indicate nell'apposita planimetria dedicata **(All. 2.2)**.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 10:45, previa compilazione di apposito verbale di sopralluogo **(All. 4)**.

In seguito agli accertamenti effettuati, il sottoscritto precisa quanto segue:

In merito al quesito n°1

Provveda il consulente – prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

In data 09.02.2024 lo scrivente ha provveduto ad inviare all'esecutato "l'informativa per il debitore" tramite p.e.c. **(All. 4)** presso il proprio legale Avv

In merito al quesito n°2

a) Verifichi il consulente, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certifichi 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;

Dalla documentazione in mio possesso, rilevata dal fascicolo di causa, risulta che l'immobile pignorato per quanto riguarda il Sig. I è il seguente:

✓ **piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione in Comune di Capoterra via Lamarmora n°15, distinto al C.F. al Foglio 12, particella 309, sub.2.**

Dall'esame della documentazione allegata agli atti di causa, si può affermare che la stessa, composta da un certificato notarile redatto a cura del Dott.

, risulta completa. Da questa si evince che l'immobile in esame è pervenuto all'esecutato in forza all'atto di compravendita in data 07.10.2009 Rep. 115.682/26.653 a ministero del Notaio Dott. , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 13.10.2009 ai n.ri 32.941/23.333, dai

Dalle visure catastali richieste dallo scrivente (**All. 3.1**) si evidenzia che il suddetto immobile è censito come segue:

-) C.F. del Comune di Capoterra, al Foglio 12, mappale 309, sub. 2 piano terra e piano primo, cat. A/4, Consistenza 6 vani, classe 3, Sup. Cat. Totale 144 mq, Rendita 356,36 €.

b) predisponga, sulla base dei documenti 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 delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

Dall'esame della relazione notarile, di cui sopra, insieme alle verifiche effettuate dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, si segnalano le seguenti provenienze, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

PROVVENIENZA DEI VENDITORI:

A) ATTO DI COMPRAVENDITA

1. Trascrizione presso l'Agenzia del territorio di Cagliari in data 16.03.1993 ai n° 6.092/4.461.

A favore:

(per la quota di 11/24 ciascuno)

Contro:

(per la quota di 8/24) -

, per la quota

di 2/24) -

(per la quota di 2/24) -

(per la quota di 2/24)

per la quota di 2/24) -

(per la quota di 2/24) -

(per la quota di 2/24)

In forza dell'atto di compravendita a Rogito del Notaio Cappellini Carmen in data 09.03.1993 ai n. 6.092/4.461.

B) CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. Registrato presso l'Ufficio del Registro di Cagliari in data 28.11.1990 al n° 55 vol. 1.084

3. Trascrizione presso l'Agenzia del territorio di Cagliari in data 30.03.1993 ai n° 7.577/5.563.

A favore:

Contro: in morte di - altri eredi: (per la quota
di 8/24) - per la quota di 2/24) - (per la quota
di 2/24) - (per la quota di 2/24) (per la quota di 2/24)
- (per la quota di 2/24) (per la quota di 2/24) -
(per la quota di 2/24).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: a carico del Sig.

A) IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 13/10/2009 ai n. 32.939/5.949 per la somma pari a € 162.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo pari a € 90.00,00

A favore

contro:

B) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto all'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 01.08.2022 ai n. 35.466/18.971

A favore

A carico:

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;

Le planimetrie catastali, che si allegano insieme alle visure catastali, (All. 3.2) sono conformi allo stato dei luoghi come meglio specificato al quesito n°5.

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

Il certificato notarile a firma del Notaio Dott. Carmelo Candore, attestante la provenienza ultraventennale (**All. 3.3**), la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (**All. 3.4**) e l'ispezione ipotecaria (effettuata dallo scrivente) (**All. 3.5**) sono in coda allegate.

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.;

Il certificato di stato civile è presente agli atti.

Non essendo stato depositato il certificato di matrimonio dell'esecutato, lo scrivente in data 08/03/2024 ha richiesto all'amministrazione competente del Comune di Capoterra il rilascio del certificato di matrimonio e il certificato di unione civile (**All. 3.6**). L'amministrazione comunale ha rilasciato il "Certificato Anagrafico di Stato Civile" dove l'esecutato risulta essere "stato libero".

In merito al quesito n°3

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati

catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

L'immobile oggetto di perizia, catastalmente distinto al C.F. al foglio 12 mappale 309 sub. 2, è situato in via Lamarmora nel Comune di Capoterra, in zona semi-centrale del tessuto urbano e sufficientemente servita da vettori commerciali e di trasporto. L'immobile è composto da un corpo di fabbrica principale che si sviluppa su due piani fuori terra **(Foto 1-2-3)**, con attorno area cortilizia di pertinenza esclusiva **(Foto 4-5)**.

L'accesso all'immobile avviene da un cancello metallico ad apertura manuale direttamente dalla via pubblica al civico 15 **(Foto 6)**; da questo ci si immette in un'area cortilizia di transito (subalterno 1) e da questa si raggiungere la proprietà oggetto di perizia **(Foto 7-8)**.

Attraversato il lotto di passaggio (subalterno 1) si arriva ad un cancello in legno **(Foto 9)** e da qui ci si immette nel cortile di pertinenza dell'immobile in esame; l'area risulta in parte cementata, in parte pavimentata con blocchi in calcestruzzo quadrati e in parte piantumata.

I muri di confine sono realizzati in muratura su due lati e in recinzione metallica quello di confine con il passaggio d'ingresso.

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato intorno agli inizi degli anni '80 ed è realizzato con muri perimetrali portanti in blocchi di calcestruzzo e solai in laterocemento. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati; lo stato di manutenzione globale può definirsi sufficiente. La copertura del corpo di fabbrica risulta a più falde inclinate, sormontata da tegole tipo portoghesi.

Piano terra

Dalla pianta di rilievo **(All. 2.1)** si evidenzia che l'immobile risulta così distribuito:

l'accesso all'interno dell'edificio avviene attraverso un portoncino d'ingresso posizionato prima di una piccola tettoia in legno **(Foto 10)**; da questo ci si immette in un ampio ambiente che comprende ingresso-soggiorno **(Foto 11-12-13-14)**, angolo cottura **(Foto 15-16)** e corpo scala **(Foto 17)** per accedere al piano superiore.

Altezza interna pavimento-intradosso soffitto è pari a 2,70 m per la zona angolo cottura e di 2,85 m per la restante parte del piano terra.

Tra il corpo di fabbrica e il muro di confine laterale è presente una tettoia in lamiera grecata (**Foto 18**).

Le finiture, qualitativamente sufficienti, sono così realizzate:

PAVIMENTI: la pavimentazione di tutto il piano terra è realizzata con piastrelle in cotto delle dimensioni 33x33 cm, disposte in maniera parallela rispetto ai muri perimetrali; è presente un battiscopa in ceramica alto 10 cm.

Lo stato di conservazione globale di tutta la pavimentazione interna può definirsi sufficiente.

I blocchi di calcestruzzo che formano parte della pavimentazione esterna, antistante l'ingresso l'immobile, hanno dimensioni 50x50 cm.

PARETI/SOFFITTI: le pareti interne e l'intradosso del soffitto sono intonacate e tinteggiate; il loro stato di conservazione può definirsi sufficiente.

Anche esternamente, il corpo di fabbrica risulta essere intonacato e tinteggiato, con uno stato di conservazione sufficiente.

UMIDITÀ/FILATURE: nell'intradosso del soffitto dell'angolo cottura si registra la presenza di una zona di infiltrazione proveniente dal soprastante piano (presumibile perdita d'acqua dal collettore della doccia), che degenera con distacchi di intonaco, tinteggiatura e formazione di muffa (**Foto 19-20**).

Nessuna manifestazione di filature interne degne di nota.

RIVESTIMENTI: la parete dell'angolo cottura risulta essere rivestita dietro i fuochi con piastrelle in gres. Lo stato di conservazione è da ritenersi buono.

INFISSI: gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo, con sportelloni in legno disposti esternamente le pareti perimetrali. Il loro stato di conservazione può definirsi buono.

IMPIANTI: l'impianto idrosanitario e elettrico si presenta funzionante. Nel soggiorno-pranzo è presente un camino a legna e una stufa a pellet.

Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione (caldo/freddo), il soggiorno-pranzo è dotato di una pompa di calore split e relativa unità esterna funzionante.

Piano primo

Dalla pianta di rilievo (**All. 2.1**) si evidenzia che l'immobile risulta così distribuito:

l'accesso al primo piano avviene dalla scala interna a doppia rampa (**Foto 21-22**) disposta al piano terra; la scala risulta essere rivestita da lastre in marmo di buona fattura e termina al pianerottolo del piano primo prospiciente il disimpegno (**Foto 23**). Dal disimpegno si accede al bagno (**Foto 24**), a due camere singole (**Foto 25-26-27-28**) e ad una camera matrimoniale (**Foto 29-30-31**); da quest'ultima si può accedere ad un piccolo balconcino (**Foto 32**).

Altezza interna pavimento-intradosso soffitto: come detto in precedenza la copertura del tetto è a doppia falda inclinata; nelle zone di colmo si ha un'altezza massima di 3,15 m, mentre nei punti più bassi si hanno 2,60 m.

Le finiture, qualitativamente buone, sono così realizzate:

PAVIMENTI: le camere e il disimpegno sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico delle dimensioni 40x40 cm disposte in maniera parallela rispetto ai muri perimetrali; il bagno, invece, è pavimentato con piastrelle in gres 30x30 cm.

In tutti gli ambienti, tranne i bagni, è presente un battiscopa alto 10 cm.

Anche il balconcino esterno risulta essere pavimentato con piastrelle tipo cotto delle dimensioni 20x20 cm, disposte parallelamente rispetto ai muri perimetrali.

Lo stato di conservazione globale di tutta la pavimentazione interna ed esterna può definirsi buona.

PARETI/SOFFITTI: le pareti e i soffitti interni risultano intonacate e tinteggiate; il loro stato di conservazione può definirsi sufficiente. Anche le pareti esterne dell'immobile risultano essere intonacati e tinteggiate.

UMIDITÀ/FILATURE: nelle parti della camera matrimoniale si riscontrano manifestazioni diffuse di infiltrazioni (**Foto 33-34-35**).

Manifestazione di filature lungo le pareti perimetrali si registrano nella camera singola (**Foto 36-37**). Il cornicione esterno della copertura evidenzia punti di filatura (**Foto 38**).

RIVESTIMENTI: le pareti dei bagni risultano essere piastrellate fino a un'altezza di 200 cm con mattonelle 20x25 cm; lo stato di conservazione è da ritenersi buono.

INFISSI: gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo, con sportelloni in legno disposti esternamente le pareti perimetrali. Il loro stato di conservazione può definirsi buono.

SANITARI: sono presenti i sanitari con un lavabo, un bidet, una doccia con box e wc. Le rubinetterie, come i sanitari, sono di buona qualità.

IMPIANTI: l'impianto idrosanitario e elettrico si presenta funzionante.

Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione (caldo/freddo), tutte le camere sono dotate di pompe di calore split e unità esterne, tutte funzionanti.

Si vuole precisare che è presente un impianto fotovoltaico della potenza di 3,00 kW (installazione 2011) attualmente non funzionante.

Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto riportato nell'allegato del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare" di cui si allega un estratto (**All. 7.2**). Inoltre, lo scrivente ha utilizzato dei coefficienti riduttivi per tutte quelle parti di immobili in cui si presentano allo stato dei vizi, al fine di ottenere la corretta superficie commerciale e quindi il giusto valore immobiliare, come di seguito illustrato.

Calcolo della superficie commerciale immobile allo stato attuale

La superficie commerciale, come si evince dalle planimetrie di rilievo, è pari a **129,10 mq** ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale mq
Piano terra (incluso il corpo scala)	67,85	0,95	64,46
Cortile:	67,85	0,10	6,79
Cortile: (128,78-67,85)	60,93	0,02	1,22
Piano primo (escluso il corpo scala)	58,71	0,95	55,77
Balcone	3,42	0,25	0,86
Totale			129,10 mq

Invece, la superficie utile calpestabile dell'immobile è di seguito determinata:

Calcolo superficie utile calpestabile dell'immobile

Destinazione	Superficie utile calpestabile mq
Piano terra	55,30
Cortile	121,05
Piano primo	50,84
Balcone	2,43
Totale	229,62 mq

✓ **Confini catastali**

Per i confini catastali si rimanda alla planimetria catastale e dall'estratto di mappa

(All. 3.2).

In merito al quesito n°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'identificazione del bene;
- c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Dal confronto tra la descrizione degli immobili nell'atto di pignoramento e lo stato attuale dei luoghi si può affermare che gli stessi sono identificati univocamente.

In merito al quesito n°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;

L'immobile oggetto di perizia è censito, nel Comune di Capoterra, al C.F. al Foglio 12, particella 309 sub. 2. La planimetria catastale dell'immobile (**All. 3.2**) è conforme con lo stato dei luoghi.

In merito al quesito n°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;

Per l'area ospitante l'immobile in esame l'utilizzazione prevista dalle norme di attuazione del "PIANO URBANISTICO COMUNALE" è B1; l'art. 10 delle "Norme Tecniche di attuazione" del Piano Urbanistico Comunale "definisce la sottozona B1" come completamento residenziale consolidato (**Ail. 5**). In detta sottozona e per l'area ospitante l'immobile in esame l'indice di fabbricabilità fondiario è pari a 3,00 mc/mq.

Lo scrivente, grazie alla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Capoterra, richiesta accesso atti tramite p.e.c. del 20.02.2024 (**Ail. 6**), ha ricostruito cronologicamente gli atti che hanno portato l'immobile in oggetto ad avere l'attuale situazione tecnico-amministrativa (**Ail. 6**):

1. Approvazione progetto costruzione nuova casa di abitazione Prot. N° 3748 del 12/09/1955;
2. Concessione edilizia in sanatoria n° 1103 Prot. N° 9215 del 23/07/1990;
3. Concessione Edilizia n° 72 Prot. N° 10986 del 30/08/1991;

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione approvata, di cui sopra, si riscontrano le seguenti difformità:

Piano terra

Analizzando la pianta piano terra nell'elaborato grafico approvato (C.E. N° 72), la distribuzione interna degli ambienti nella realtà risulta totalmente differente.

I locali disimpegno e bagno allo stato attuale non sono presenti e al loro posto vi è l'angolo cottura. Il camino, disposto al centro del locale pranzo-soggiorno, nella realtà risulta disposto al centro della parete perimetrale di confine. Infine, le murature di tramezzo che vanno dal soggiorno al vano scala e cottura non sono presenti.

La porta d'ingresso e la finestra adiacente nella realtà sono state sostituite dal solo portoncino d'ingresso.

La tettoia in legno e tegole, disposta esternamente e prospiciente l'ingresso, non risulta in progetto; così pure la tettoia in lamiera, disposta esternamente tra le murature di confine, non risulta in progetto.

Piano primo

Dall'ultimo elaborato grafico approvato (C.E. N° 72) risulta che la camera matrimoniale sia ampliata rispetto al progetto approvato, inglobando parte del balcone; anche per questo ambiente era previsto una porta finestra e una finestra, che sono stati sostituiti con una sola porta finestra.

Si fa presente che agli atti non risulta alcun Certificato di agibilità.

Per poter ottenere l'agibilità dell'immobile si dovrà presentare domanda tramite apposita piattaforma regionale SARDEGNA SUAPE, con annesse le relative dichiarazioni di conformità degli impianti. Di seguito si stima, in base alla propria esperienza del settore, che il costo è così articolato:

- Istruzione pratica da parte di Tecnico Abilitato: 1.000,00 €
- Dichiarazioni di conformità degli impianti: 2.500,00 €

S3= 3.500,00 € rappresentano le spese per l'ottenimento dell'agibilità.

In data 21 marzo 2024 lo scrivente, previo appuntamento concordato, si è recato negli uffici tecnici del Comune di Capoterra per analizzare in maniera puntuale gli illeciti precedentemente registrati in sede di sopralluogo. Quindi, grazie alla collaborazione del tecnico dell'ufficio edilizia privata del Comune di Capoterra, si è pervenuti ai seguenti punti per poter sanare/rispristinare le suddette difformità:

Piano terra

- 1) La diversa distribuzione interna degli ambienti e la diversa disposizione degli infissi esterni rispetto al progetto approvato può essere sanata con una pratica edilizia in accertamento di conformità, nel rispetto delle norme tecniche.

- 2) La tettoia in legno e tegole, disposta esternamente e prospiciente l'ingresso, può essere sanata con una pratica edilizia in accertamento di conformità, nel rispetto delle norme tecniche. Purtroppo, la tettoia in lamiera, disposta esternamente tra le murature di confine, non rispettando la distanza dal confine di 5,00 m deve essere rimossa.

Piano primo

- 3) Anche l'ampliamento di volumetria che si registra nella camera da letto matrimoniale del piano primo e la diversa disposizione degli infissi esterni rispetto al progetto approvato possono essere sanate con una pratica edilizia in accertamento di conformità, nel rispetto delle norme tecniche.

In ordine agli interventi di ripristino degli stati dei luoghi oggetti di perizia, si riportano i rispettivi costi da sostenere:

Tabella n°1: Spesa necessaria per accatastamento:

Pratica accatastamento	Istruzione pratica da parte di Tecnico Abilitato	€ 700,00
	PRATICA DOCEA	
	S1 Totale	€ 700,00

Tabella n°2: Spesa necessaria per pratiche edilizie:

Pratica in accertamento di conformità: piano terra, piano primo	Sanzioni amministrative	2.000,00 €
	Incarico Tecnico incaricato	2.000,00 €
	Spese varie: valori bollati, costi iter amministrativi	250,00 €
	S2 Totale	€ 4.250,00

Tabella n°3: Spesa necessaria per il ripristino dei luoghi:

Piano terra					
Ambiente	Descrizione/calcolo	Um	Quantità	Prezzo unitario	Totale
Tettoia in lamiera	Demolizione totale di fabbricati con metallica, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature, il taglio di eventuali materiali metallici, il carico del materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a corpo. Sd1=Costruzione=3.50*4.00*3.00=89.325 mc	corpo	1,00	500,00	500,00
	SAR23_PF.0001.0009.0005 CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17.01.07 -	ton	1,00	16,59	16,59

Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alle voci 17 01 06. Conferimento dei rifiuti presso impianto autorizzato al recupero, con rilascio di Copia del Formulario di identificazione dei rifiuti, debitamente vidimato dall'impianto, attestanti l'avvenuto conferimento presso lo stesso, da presentare in copia conforme alla Direzione dei Lavori in sede di emissione dello Stato d'Avanzamento dei Lavori. P= 75.00 ton				
SAR23_AT.0001.0001.0001 TRASPORTO CON AUTOCARRO DI MEDIA PORTATA, compreso il ritorno a vuoto Si considera la distanza di D=25 km. T=D*P=25*75=1875.00	t/km	35,00	1,72	60,20
Direzione lavori	corpo	1,00	1.500,00	1.500,00
C1 Totale				2.076,79 €

Tabella n°4: Spesa necessaria per ottenimento agibilità:

Pratica agibilità	Istruzione pratica da parte di Tecnico Abilitato	1.000,00 €
	Dichiarazioni di conformità degli impianti	2.500,00 €
S3 Totale		€ 3.500,00 €

Tabella riassuntiva spese necessarie per eseguire i lavori di ripristino dei luoghi:

Riepilogo generale costi	
Pratica in accertamento di conformità	4.250,00
Piano terra: Demolizione tettoia in lamiera	2.076,79
Pratica di accatastamento	700,00
Pratica agibilità	3.500,00
Totale	€ 10.526,79

Si precisa che lo scrivente ha utilizzato quali prezzi unitari, nelle seguenti tabelle di computo, quelli riportati nel "Prezziario Regionale dei Lavori Pubblici" anno 2023 Regione Sardegna. Per tutte quelle voci che, invece, non è stato possibile ritrovare nel predetto prezziario, il sottoscritto ha considerato una unità di misura commisurata alla propria esperienza sul settore edilizio.

I costi sopra riportati non includono l'i.v.a. di legge sulle fatture, oneri previdenziali dei professionisti.

Alla luce delle suddette valutazioni e calcoli si può affermare che i costi di ripristino dello stato dei luoghi ammonta a:

Cripristino = € 10.526,79

Detto costo sarà detratto dal valore commerciale dell'immobile finale (vedasi pag.

20).

In merito al quesito n°7

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla 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.

L'immobile in esame si presenta unico ed indivisibile, pertanto sarà corretta la vendita in un unico lotto.

In merito al quesito n°8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; 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.

L'immobile è pignorato per intero, pertanto il presente quesito perde di significato.

In merito al quesito n°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; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di

locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile attualmente risulta essere occupato dall'esecutato.

In merito al quesito n°10

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

L'immobile non è occupato da eventuale coniuge separato, pertanto il presente quesito perde di significato.

In merito al quesito n°11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

L'immobile oggetto di perizia non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

In merito al quesito n°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.

L'immobile oggetto di perizia non è gravato da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene pignorato non deriva quindi da tali titoli.

In merito al quesito n°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.

- **Criterio e metodo di stima adottato**
- **Stima sintetica comparativa - Valore di mercato.**

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in oggetto consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili all'immobile in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in libere contrattazioni di compravendita.

È stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche analoghe a quello in esame tra le agenzie immobiliari e i tecnici delle zone interessate, nonché nella "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio (**All. 7.1**). Dall'analisi si è rilevato quanto segue:

- **Valori Agenzia del Territorio (secondo semestre del 2023)**

Provincia: Cagliari

Comune: Capoterra

Fascia/zona: Periferia/Periferia abitato

Codice di zona: D1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- ✓ **IMMOBILI DI TIPO RESIDENZIALE – Abitazioni di tipo economico**

a) Valore minimo **800,00 €/mq**

b) Valore massimo **1.100,00 €/mq**

- **Valori agenzie immobiliari e tecnici della zona**

c) Valore medio **1.100,00 €/mq**

- **Valore immobile allo stato attuale come da sopralluogo**

L'immobile è collocato in zona semi-periferica del Comune di Capoterra, all'interno del tessuto urbano e sufficientemente servito da mezzi di trasporto. Questo aspetto è rilevante ai fini della valutazione del valore del bene. Allo stato attuale, le condizioni

globali dell'immobile sono sufficienti; alla luce delle considerazioni sinora effettuate, viste le condizioni in cui versa l'immobile oggetto di perizia, si ritiene congruo utilizzare, quale valore da applicare, il valore medio suindicato; in buona sostanza si adotta un valore pari a **1.000,00 €/mq.**

$$V_{\text{comm}} = 129,10 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 129.100,00 \text{ €}$$

A detto valore dovranno detrarsi tutte le spese e i costi già analizzati per poter regolarizzare l'immobile quali:

- a) Costi di demolizione tettoia in lamiera:

$$C1 = € 2.076,79$$

- b) Spese di accatastamento a seguito dell'accertamento di conformità piano primo (ampliamento della camera da letto matrimoniale):

$$S1 = 700,00 \text{ €}$$

- c) Spese pratica edilizia di accertamento di conformità di tutto l'immobile:

$$S2 = 4.250,00 \text{ €}$$

- d) Spese pratica ottenimento agibilità immobile:

$$S3 = 3.500,00 \text{ €}$$

La somma totale dei costi e delle spese da sostenere è pari a:

$$C_{\text{tot}} = C1 + S1 + S2 + S3 = 10.526,79 \text{ €}$$

Pertanto, il valore commerciale finale dell'immobile, al netto di tutte le spese e costi da sostenere per ripristinare lo stato dei luoghi e renderlo lecito dal punto di vista delle autorizzazioni comunali e di quelle catastali, è dato da:

$$V_{\text{comm. finale}} = V_{\text{comm}} - C_{\text{tot}} = 129.100,00 - 10.526,79 = 118.573,21 \text{ €}$$

si arrotonda a $V_{\text{comm. finale}} = 118.500,00 \text{ €}$

In merito al quesito n°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;

L'immobile non è costituito in condominio, pertanto non ci sono spese condominiali comuni, né spese straordinarie. Non sono emerse spese fisse di gestione o di manutenzione, né ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

In merito al quesito n°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.

La check list è stata depositata telematicamente ed è stato predisposto un foglio riassuntivo inserito in detta relazione.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Assemini, 27 marzo 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Pier Paolo Ibba