

Ing. Simona Mereu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mobile +39 3407635803

e-mail: ing.simonamereu@tiscali.it

Via Sacco 74A - 09032 Assemmini (CA)
C.F. MRE SMN 83H 64B 354N
P.Iva 03429180924

PEC: simona.mereu@ingpec.eu



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Comune di Serdiana - Via Verdi n. 4, Piano terra/rialzato
N.C.E.U. Foglio 31, Mappale 684, Subalterno 6**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare n. 220/2012 + n. 210/2015

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Silvia Cocco

Creditori procedenti:

Debitore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cagliari, 03.01.2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
Ing. Simona Mereu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI

Cagliari

E.I. n. 220.2012

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo	Decreto ingiuntivo		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	12.821,10
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	18109	14358	di data 05/07/2012
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		10/04/2012
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		11/04/2012
Scadenza in festivo?		titolo esecutivo	si
Documentazione depositata	precetto		si
	atto di pignoramento		si
	nota di trascrizione		si
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C. DOCUMENTI MANCANTI	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		
Istanza di vendita	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)		06/07/2012
Scadenza in festivo?			
INEFFICACIA EX ART. 497 C.P.C.	Data dep. documentazione		23/10/2012
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Ottenuta proroga del termine?		
Scadenza in festivo?		Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			no
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			1
N. estratto/i catastale/i depositato/i			1
Individuazione beni pignorati	Pignorato diritto proprietà per intero: Serdiana, N.C.E.U. Foglio 31, Mappale 684, Subalterno 1		
	Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			
	Nome		(si/no)
Notifica ex art.599 c.p.c.			
	Nome		
Annotazione altri pignoramenti	Riunito E.I. 210/2015		

TRIBUNALE DI

Cagliari

E.I. n. 210.2015

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo	Mutuo ipotecario		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	278.385,85
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	12934	10276	di data 20/05/2015
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		21/04/2015
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		07/05/2015
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		12/05/2015
Scadenza in festivo?	si	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata	precetto		si
	atto di pignoramento		si
	nota di trascrizione		si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		si
Istanza di vendita	Data deposito istanza v.		03/07/2015
Scadenza in festivo?		(497;567 c.p.c.)	
INEFFICACIA EX ART. 497 C.P.C.			
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		30/09/2015
Scadenza in festivo?		Ottenuta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	2
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	Pignorato diritto proprietà per intero: Serdiana, N.C.E.U. Foglio 31, Mappale 684, Subalterno 1		
	Pignorato diritto proprietà per intero: Serdiana, N.C.E.U. Foglio 31, Mappale 684, Subalterno 6		
	Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			
	Nome		(si/no)
Notifica ex art.599 c.p.c.			
	Nome		
Annotazione altri pignoramenti	Riunito E.I. 220/2012		

INDICE

1.	INTRODUZIONE.....	2
1.1.	PREMESSA.....	2
1.2.	ELENCO IMMOBILI DA PERITARE.....	5
1.3.	UBICAZIONE GEOGRAFICA.....	6
1.4.	DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI.....	8
2.	RISPOSTE AI QUESITI.....	10
2.1.	QUESITO N. 1.....	10
2.2.	QUESITO N. 2.....	10
2.3.	QUESITO N. 3.....	16
2.4.	QUESITO N. 4.....	21
2.5.	QUESITO N. 5.....	22
2.6.	QUESITO N. 6.....	24
2.7.	QUESITO N. 7.....	35
2.8.	QUESITO N. 8.....	36
2.9.	QUESITO N. 9.....	36
2.10.	QUESITO N. 10.....	36
2.11.	QUESITO N. 11.....	37
2.12.	QUESITO N. 12.....	40
2.13.	QUESITO N. 13.....	41
2.14.	QUESITO N. 14.....	46
2.15.	QUESITO N. 15.....	46
3.	CONCLUSIONI.....	47

ALLEGATI – Allegato fotografico, planimetria del rilievo, documenti catastali, ipotecari, comunali, ...



1. INTRODUZIONE

1.1. PREMESSA

La sottoscritta, Dott.ssa Ing. Simona Mereu¹⁴¹, il giorno 29.03.2020 è stata nominata in qualità di C.T.U. con incarico dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Silvia Cocco, concernente la redazione di una perizia tecnica inerente la stima del valore di mercato e l'analisi di tutti gli ulteriori accertamenti previsti dall'art. 173 bis delle disp. Att. C.p.c., relativi all'immobile oggetto dell'Espropriazione Immobiliare con N. Ruolo G.E. 174/2018. La sottoscritta ha ricevuto l'incarico il 22.04.2020, che ha accettato prestando il giuramento di rito il 25.04.2020.

<u>Espropriazione Immobiliare N. Ruolo G.E. 220/2012+210/2015</u>	
Debitori	
Creditore	

Dati tratti dall'atto di pignoramento.

Di seguito i quesiti dell'incarico conferito alla sottoscritta:

1. Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
2. a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo

¹⁴¹ Iscritta dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 7186.

30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5. proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
9. accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
12. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
13. determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
14. acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
15. predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.




1.2. ELENCO IMMOBILI DA PERITARE

All'interno del fascicolo relativo alla procedura di Espropriazione Immobiliare n. 220/2012 riunita la procedura E.I. n. 210/2015, assegnata alla sottoscritta, è definito l'elenco degli immobili soggetti a pignoramento. Nello specifico l'incarico della sottoscritta è relativo ad un bene immobile sito in Via Verdi n. 8 presso il Comune di Sordiana (SU), definito precisamente nell'atto di pignoramento:

Abitazione sita in Via Verdi n. 8, Sordiana, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 31, Mappale 684, Subalterno 6, Categoria A/3

Con tutti gli annessi e connessi. Accessori dipendenze e pertinenze e quanto in essi edificati e vi sarà edificato, niente escluso o riservato.










ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 220/2012 + n. 210/2015
PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA VERDI N. 4, SERDIANA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO, NEPPURE PARZIALMENTE, SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1.3. UBICAZIONE GEOGRAFICA

L'area, su cui insiste l'immobile oggetto della presente perizia, è situata nella zona meridionale della Sardegna, nello specifico presso il Comune di Serdiana (**Figura 1**).

Serdiana è un comune di circa 2.600 abitanti distante circa 20 km dalla città di Cagliari. Esso risulta collegato al resto del territorio sardo tramite la S.S. 466 che consente il collegamento con al S.S. 131 e la S.S. 387 che si collega alla S.S. 554.

L'immobile risulta ubicato nel centro urbano del Comune di Serdiana, precisamente nella Via Verdi al civico 4.

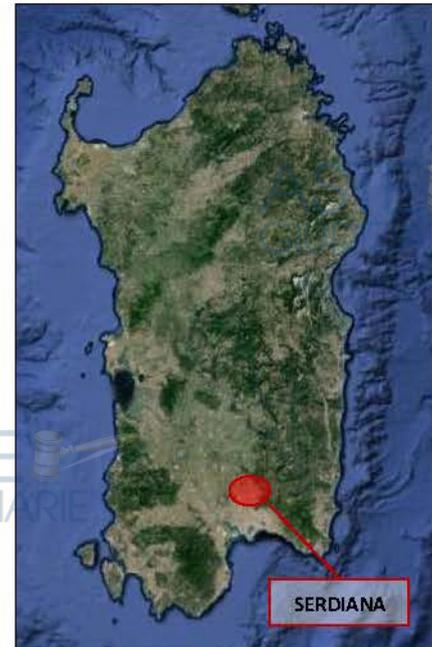


FIGURA 1 - Inquadramento fotografico satellitare del Comune di Serdiana (Google Earth).

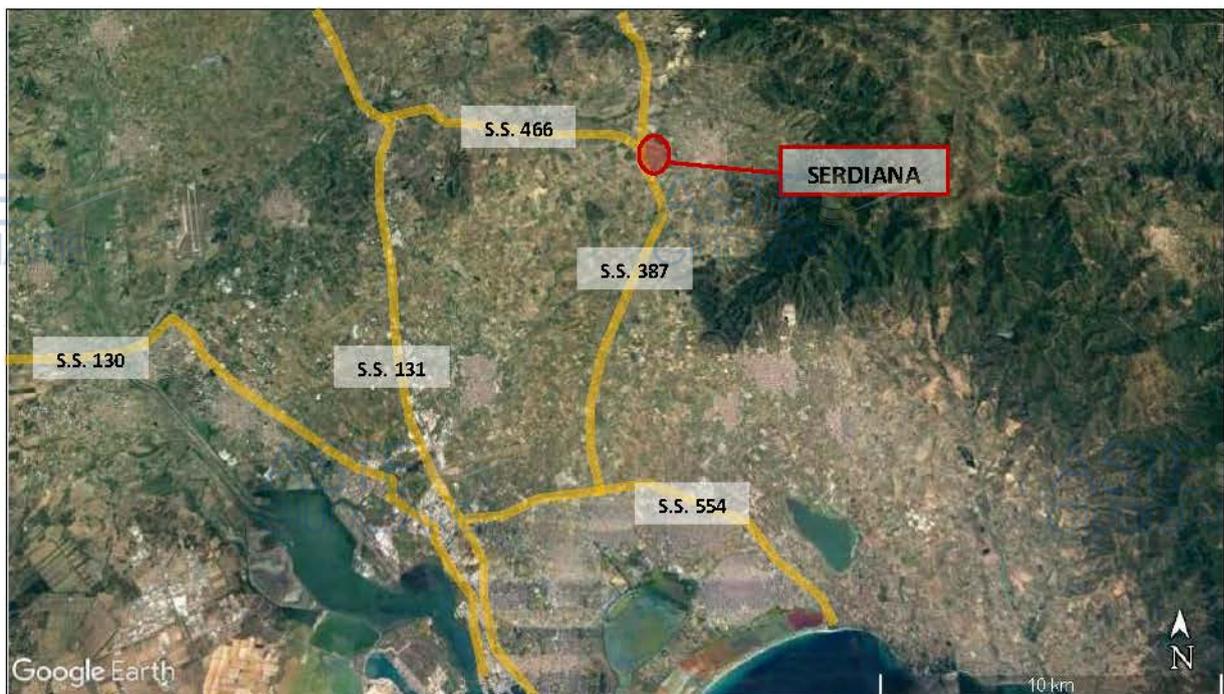
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

FIGURA 2 - Ubicazione fotografica del Comune di Serdiana (immagine satellitare tratta da Google Earth).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 220/2012 + n. 210/2015
PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA VERDI N. 4, SERDIANA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



FIGURA 3 - Ubicazione fotografica dell'immobile nel Comune di Serdiana (immagine satellitare tratta da Google Earth).



FIGURA 4 - Ubicazione fotografica dell'immobile nel Comune di Serdiana (immagine satellitare tratta da Google Earth).

1.4. DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 06.05.2020 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico prestando giuramento, al fine di procedere con l'espletamento delle operazioni peritali relative all'immobile oggetto di pignoramento.

Si è proceduto quindi nello svolgere tutti gli adempimenti necessari, al fine di fornire le risposte ai quesiti oggetto dell'incarico, secondo la seguente cronologia:

<u>06.05.2020</u>	Tribunale di Cagliari – Sezione Esecuzioni Immobiliari Estrazione della documentazione contenuta nel fascicolo telematico della procedura in oggetto.
<u>24.05.2020</u>	Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Consultazione di: visure catastali al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) e al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.), estratto di mappa, elenco dei subalterni, planimetria catastale. Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei registri Immobiliari Estrazione di: ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile. Comune di Sordiana – Ufficio Edilizia privata Invio richiesta di accesso agli atti tramite P.E.C., al fine di individuare le pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di pignoramento. Agenzia delle Entrate – Ufficio Cagliari 2 Invio mediante P.E.C. della richiesta di sussistenza di contratti di locazione/comodato d'uso inerenti l'immobile oggetto di pignoramento.
<u>09.06.2020</u>	Servizio Tutela del Paesaggio - R.A.S. Invio tramite P.E.C. della richiesta di sussistenza di vincolo paesaggistico per l'immobile oggetto di pignoramento.
<u>Giugno/Luglio 2020</u>	La sottoscritta contatta il Dott. Andrea Dodero (custode giudiziario nominato come ausiliario del notaio delegato Dott. Giovanni Rossetti) al fine di concordare in merito al sopralluogo da effettuarsi presso l'immobile oggetto di pignoramento. Il Dott. Dodero comunica alla sottoscritta il riferimento telefonico del debitore al fine di concordare la data del sopralluogo. La sottoscritta concorda con il debitore data e orario del sopralluogo per il 04.08.2020 alle ore 9.30.
<u>08.07.2020</u>	Comune di Sordiana – Ufficio Edilizia Privata La sottoscritta ritira le copie delle pratiche edilizie inerenti l'immobile presso l'Ufficio Edilizia Privata (Tecnico Geom. Dessi).
<u>04.08.2020</u>	Comune di Sordiana – Via Verdi n. 6 - Sopralluogo La sottoscritta con l'ausilio del collaboratore Ing. Paolo Putzulu, svolge le operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile in oggetto, in presenza del titolare della società debitrice.
<u>30.09.2020</u>	Agenzia delle Entrate – Ufficio Cagliari 2 Ricezione mediante P.E.C. del certificato di sussistenza di contratti di locazione/comodato d'uso inerenti l'immobile oggetto di pignoramento.
<u>02.10.2020</u>	Servizio Tutela del Paesaggio - R.A.S. La sottoscritta riceve tramite P.E.C. il certificato di sussistenza di vincolo paesaggistico per l'immobile oggetto di pignoramento.
<u>18.11.2020</u>	Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei registri Immobiliari Estrazione di atto di compravendita.
<u>20.11.2020</u>	Archivio notarile Cagliari Invio tramite P.E.C. della richiesta di copia di atto di compravendita ultraventennale.
<u>20.11.2020</u>	Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei registri Immobiliari

	Estrazione di atti di compravendita.
<u>23.11.2020</u>	Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Consultazione ed estrazione di planimetria catastale.
<u>24.11.2020</u>	Regione Sardegna – Ufficio Tutela paesaggistica Richiesta (Tramite e-mail) di incontro con il tecnico Geom. Garau, che risponde alla sottoscritta che sarà contattata direttamente dalla Responsabile (Ing. Arch. Barbara Costa).
<u>25.11.2020</u>	Comune di Sardinia – Edilizia privata e tutela paesaggistica – Geom. Dessi Incontro con il tecnico per discutere in merito alle difformità riscontrate nell'immobile.
<u>25.11.2020</u>	Regione Sardegna – Genio Civile Invio tramite P.E.C. di richiesta di accesso agli atti relativa alla documentazione del progetto e collaudo strutturale relativo al fabbricato in oggetto.
<u>27.11.2020</u>	Tribunale Ordinario di Cagliari – Esecuzioni Immobiliari Consultazione fascicolo cartaceo al fine di visionare la documentazione mancante nel fascicolo telematico.
<u>02.12.2020</u>	Regione Sardegna – Genio Civile Ricevimento di riscontro positivo tramite P.E.C. relativa alla documentazione del progetto e collaudo strutturale per il fabbricato su cui insiste l'immobile in oggetto e richiesta di incontro per visione degli atti.
<u>04.12.2020</u>	Regione Sardegna – Genio Civile Visione della documentazione del progetto e collaudo strutturale.
<u>22.12.2020</u>	Regione Sardegna – Genio Civile Ritiro copia digitale della documentazione.

2. RISPOSTE AI QUESITI**2.1. QUESITO N. 1**

PROVVEDA -PRIMA DI TUTTO- A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA PER IL DEBITORE, PREDISPOSTA DA QUEST'UFFICIO

L'informativa è stata consegnata al debitore in occasione del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento, effettuato in data 04.08.2020.

2.2. QUESITO N. 2

VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. [...] SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI.

All'interno della pratica di Espropriazione Immobiliare è presente la relazione notarile¹²¹ in cui sono definite:

- le risultanze inerenti la storia catastale dell'immobile nonché la sua identificazione attuale;
- l'analisi delle proprietà dell'immobile nonché tutti gli atti e formalità che lo riguardano attraverso l'esame dei documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La documentazione relativa all'analisi storica della proprietà risulta completa.

Dalla certificazione notarile (redatta in data 23.07.2015) risulta che:

1. L'immobile oggetto di pignoramento è così censito:
 - Catasto Fabbricati del Comune di Serdiana, Foglio 31, Particella 684, Subalterno 6 (derivato dal sub.4, derivato dal sub. 2, derivato dal 684), Abitazione di tipo civile (Cat. A/2), Classe 6, Consistenza 7,5 vani, Rendita 445,44 €, Via Verdi n. 8, Piano Terra, intestato a

Dall'elaborato planimetrico presentato in data 01.07.1999, Prot. n. B02554 è risultato che il fabbricato distinto al N.C.E.U. al Foglio 31, Mappale 684, diviso in subalterni, sorge sull'area distinta nel N.C.T. al Foglio 31, Mappale 684 (ente urbano di 500 m²). La particella 684 deriva dalla fusione delle particelle: 684 (190 m²) e 756 (310 m²).

2. La provenienza ventennale dell'immobile è definita come segue:

¹²¹ Redatta dal Notaio Gianmassimo Sechi di Cagliari.

Ing. Simona Mereu

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Atto di Compravendita del 03.03.1989 Rep. N. 829.044/16.254; terreni distinti al N.C.T. Comune di Serdiana al Foglio 31, Mappali 684 (ex 203/F) di 190 m² e 756 (ex 215/H) di 310 m²; contro _____ a favore di _____ (intera proprietà); rogito redatto dal Notaio Fernanda Locci; trascritto il 29.03.1989 ai nn. 8.308/6.581.

3. Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono le seguenti:

- Iscrizione nn. 18.427/3.182 del 16.06.2009 ipoteca volontaria di 250.000,00 €, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato della durata di anni 15, a rogito di Notaio Claudia Perra, in data 15.06.2009, Rep. n. 5.604/3.651; a favore di _____ contro _____ ; gravante sull'immobile distinto al N.C.E.U. Comune di Serdiana, Foglio 31, Mappale 684, Subalterno 6 (Abitazione) + altro immobile
Annotazione di **Erogazione a saldo** pubblicata in data 08.07.2009 ai nn. 21.462/2.529.
- Iscrizione n. 5.543/530 del 25.02.2015 ipoteca esattoriale di 166.146,14 € per il capitale di 83.073,07, atto di Equitalia Centro S.p.A. con sede a Firenze, del 24.02.2015, Rep. n. 1.929/2.515; a favore di _____ contro _____ ; gravante sull'immobile distinto al N.C.E.U. Comune di Serdiana, Foglio 31, Mappale 684, Subalterno 6 (Abitazione) + altro immobile
- Trascrizione n. 12.934/10.276 del 20.05.2015 di verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 23.04.2015, Rep. n. 2.452/2015, per un credito di 278.385,85 €; a favore di _____ contro _____ ; gravante sull'immobile distinto al N.C.E.U. Comune di Serdiana, Foglio 31, Mappale 684, Subalterno 6 (Abitazione) + altro immobile

PREDISPONGA SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI E DI OGNI ULTERIORE ALTRA VERIFICA CHE SI RIVELI NECESSARIA, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDO IN MANIERA CHIARA E ANALITICA SE SUSSISTA LA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI RELATIVAMENTE ALL'ULTIMO VENTENNIO.

Successivamente alla consultazione della documentazione agli atti e visione di quella reperita dalla sottoscritta, si è predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che si riferiscono all'immobile oggetto di pignoramento:

➔ ~~ISCRIZIONE del 07/04/1989 - Registro Particolare 821 Registro Generale 9157~~

~~**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO SOGGETTO DEBITORE (sul terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento)**~~

~~**Annotazione n. 800 del 08/02/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)**~~

➔ ~~ISCRIZIONE del 07/07/1989 - Registro Particolare 1684 Registro Generale 17307~~

~~**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO (sul terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento)**~~

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 220/2012 + n. 210/2015
PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA VERDI N. 4, SERDIANA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO, NEPPURE PARZIALMENTE, SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Simona Mereu

ASTE
GIUDIZIARIE®Annotazione n. 801 del 08/02/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)➤ ~~ISCRIZIONE del 16/06/2009 - Registro Particolare 3182 Registro Generale 18427~~~~Pubblico ufficiale PERRA CLAUDIA Repertorio 5604/3651 del 15/06/2009~~~~IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO (sull'immobile oggetto di pignoramento)~~~~Annotazione n. 2578 del 08/07/2009 (EROGAZIONE A SALDO)~~

➤ ISCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 530 Registro Generale 5543

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 1929/2515 del 24/02/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) (sull'immobile oggetto di pignoramento)

➤ TRASCRIZIONE del 20/05/2015 - Registro Particolare 10276 Registro Generale 12934

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 2452/2015 del 23/04/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (sull'immobile oggetto di pignoramento)

ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATE, 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.

La sottoscritta si è adoperata nell'acquisizione della documentazione catastale necessaria per una compiuta identificazione del bene: visure catastali storiche al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco immobili ed estratto di mappa (che si allegano alla presente perizia).

Dall'analisi della documentazione catastale reperita si evincono le seguenti informazioni sull'immobile oggetto di pignoramento:

➤ Immobile sito presso il Comune di Serdiana in Via Verdi al civico 8.

Identificazione al N.C.E.U. - Foglio 31, Mappale 684, Subalterno 6, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 6, Consistenza 7,5 vani, Superficie totale 178 m², Superficie totale escluse aree scoperte 158 m², Rendita 445,44 €.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 220/2012 + n. 210/2015
PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA VERDI N. 4, SERDIANA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO, NEPPURE PARZIALMENTE, SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Proprietà per quota 1/1 di

- L'immobile fa attualmente parte di un maggior fabbricato costituito da n. 4 unità immobiliari (Sub. 1, 5, 6, 7) e cortile comune ai Sub. 5, 6 e 7. Il cortile comune è identificato con il Sub. 3 e definito come Bene Comune Non Censibile. Il Sub. 3 è suddiviso in due parti: una parte con ingresso sulla Via Verdi n. 4 da cui si accede al vano scala che conduce ai Sub. 5 e 7, una parte con ingresso dalla Via Bellini n. 1 da cui si accede alla scala esterna che conduce alla terrazza del fabbricato oggetto di pignoramento e al magazzino del piano seminterrato. Il fabbricato insiste sul terreno identificato al N.C.T. Foglio 31, Mappale 684, Ente Urbano, Superficie 500 m².

Dall'analisi della documentazione catastale è inoltre possibile definire la seguente cronistoria catastale:

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Dal impianto meccanografico 14.05.1985

N.C.T. Foglio 31, Mappale 684, Seminativo, Sup. 190 m²

N.C.T. Foglio 31, Mappale 756, Seminativo, Sup. 310 m²

2. Dal 20.02.2006

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 21/08/1991 protocollo n. CA0050037 in atti dal 20/02/2006 (n. 70429.1/1991)

N.C.T. Foglio 31, Mappale 684, Ente Urbano, Sup. 500 m²

Variato e unito al mappale 756 (soppresso)

3. Dal 29.06.1999

COSTITUZIONE del 29/06/1999 in atti dal 29/06/1999 (n. A02544.1/1999)

N.C.E.U. Foglio 31, Mappale 684, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 258 m², Rendita 635.000 €, Piano Seminterrato, Via Verdi n. 8

Costituzione del fabbricato sito sul terreno identificato con la particella 684 al N.C.T.. Il fabbricato è costituito da un'unità immobiliare al piano seminterrato in Via Bellini n. 1

Intestato a Mobili Marroccu Snc con sede in Serdiana

4. Dal 01.07.1999

VARIAZIONE del 01/07/1999 in atti dal 01/07/1999 DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. B02554.1/1999)

N.C.E.U. Foglio 31, Mappale 684, Subalterno 2, Cat. A/2, Classe 7, Consistenza 7 vani, Rendita 488,05 €, Piano Terra e primo, Via Verdi n. 8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 220/2012 + n. 210/2015
PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA VERDI N. 4, SERDIANA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO, NEPPURE PARZIALMENTE, SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Costituzione dei piani terra e primo, il fabbricato è così costituito da n. 2 unità immobiliari (Sub. 1 e 2) e cortile comune ai sub. 1 e 2 (Sub. 3).

5. Dal 05.06.2009

VARIAZIONE del 03/06/2009 protocollo n. CA0257092 in atti dal 03/06/2009 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14579.1/2009)

N.C.E.U. Foglio 31, Mappale 684, Subalterno 4, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Rendita 438,99 €, Piani terra e primo, Via Verdi n. 8

Variazione planimetrica, il fabbricato è costituito da n. 3 unità immobiliari (Sub. 1, 4 e 5) e cortile comune B.C.N.C. ai Sub. 4 e 5 (Sub. 3). Il cortile risulta suddiviso in due parti, una accessibile da via verdi con scala esterna che conduce ai sub. 4 e 5, una accessibile da Via Bellini e da cui si accede al piano seminterrato.

6. Dal 05.06.2009

VARIAZIONE del 05/06/2009 protocollo n. CA0262474 in atti dal 05/06/2009 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14765.1/2009)

N.C.E.U. Foglio 31, Mappale 684, Subalterno 6, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita 387,34 €, Piano terra, Via Verdi n. 8

Variazione planimetrica, il fabbricato è così costituito da n. 4 unità immobiliari (Sub. 1, 5, 6 e 7) e cortile comune e vano scala (Sub. 3) B.C.N.C. ai Sub. 5, 6 e 7. Il cortile risulta suddiviso in due parti, una accessibile da via verdi con scala esterna che conduce ai sub. 5 e 7, una accessibile da Via Bellini e da cui si accede al piano seminterrato.

7. Dal 03.10.2010

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/02/2010 protocollo n. CA0045188 in atti dal 03/02/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2623.1/2010)

N.C.E.U. Foglio 31, Mappale 684, Subalterno 6, Cat. A/2, Classe 6, Consistenza 7,5 vani, Rendita 445,44 €, Piano terra, Via Verdi n. 8

8. Dal 09.11.2015

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

N.C.E.U. Foglio 31, Mappale 684, Subalterno 6, Cat. A/2, Classe 6, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale 178 m² (escluse aree scoperte 158 m²), Rendita 445,44 €, Piano terra, Via Verdi n. 8

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI

All'interno della pratica di Espropriazione Immobiliare è presente la relazione notarile in cui si certifica la storia della proprietà ventennale dell'immobile attraverso le indagini catastali e i documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari. Dalle verifiche effettuate dalla sottoscritta attraverso la ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Archivio Notarile di Cagliari della relazione, e dall'analisi della relazione notarile, è stato possibile visionare ed estrarre l'atto di provenienza ultraventennale, che rappresenta l'unico documento inerente il trasferimento di proprietà del terreno su cui insiste attualmente l'immobile oggetto di pignoramento, ovvero:

➤ **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 29/03/1989 - Registro Particolare 6581 Registro Generale 8308

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Atto di Compravendita trascritto a Cagliari il 29/03/1989 - Registro Particolare 6581, Registro Generale 8308 – redatto da Notaio Fernanda Locci il 03.03.1989 con Rep. 829044.

Attraverso tale atto, vendono alla
la piena proprietà di due terreni identificato al N.C.T. Comune di Serdiana, Foglio 31, Mappali 684 (ex 203/F) di 190 m² e 756 (ex 215/H) di 310 m². Su tale area sorgerà il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento.

Si allega alla presente la copia dell'atto di compravendita estratta dall'Archivio Notarile di Cagliari.

VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBAIA DEPOSITATO IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO...

Il debitore è costituito si

è ritenuto di non procedere all'estrazione della suddetta documentazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®**2.3. QUESITO N. 3**ASTE
GIUDIZIARIE®**DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO...****FIGURA 5 - Foto dell'immobile con vista dalla Via Verdi.****DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente relazione tecnica estimativa è sito presso il Comune di Serdiana, in Via Verdi n. 4 al primo terra/rialzato di un maggior fabbricato. Tale fabbricato è costituito da due piani fuori terra e un piano seminterrato, per un totale di n. 4 unità immobiliari:

- Piano seminterrato. Unità immobiliare ad uso magazzino.
- Piano terra/rialzato. Unità immobiliare ad uso residenziale (oggetto di pignoramento).
- Piano primo. Due unità immobiliari ad uso residenziale.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è identificata nel N.C.E.U. al Foglio 31, Mappale 684, Subalterno 6, Categoria A/2 (Abitazione di tipo economico), Classe 6, Consistenza 7,5 vani, Superficie totale 178 m², Superficie totale escluse aree scoperte 158 m², Rendita 445,44 €. L'ingresso principale dell'immobile è ubicato

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 220/2012 + n. 210/2015
 PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
 IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA VERDI N. 4, SERDIANA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

sulla Via Verdi n.4. Dal cancello carrabile e pedonale della Via Bellini n. 1 si accede invece al cortile da cui è possibile accedere al magazzino del piano seminterrato e in cui è presente una scala esterna che conduce alla terrazza del piano terra/rialzato.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è prospettante la Via Verdi e la Via Bellini ed è costituito da:

- n. 5 vani principali: cucina con angolo cottura e camino, soggiorno, due camere singole e una camera matrimoniale.
- n. 1 servizio igienico dotato di W.C., bidet, lavabo e doccia.
- n. 1 servizio igienico dotato di W.C., bidet, lavabo e vasca.
- n. 2 disimpegni.
- n. 1 ripostiglio (sottoscala).
- n. 1 vano scala tra piano terra e primo (l'accesso al piano primo risulta chiuso).
- n. 1 veranda accessibile dalla cucina.
- n. 1 terrazza parzialmente protetta da una copertura in legno rifinita con tegole. Tale terrazza è collegata al cortile del piano seminterrato tramite una scala esterna ed è dotata inoltre di elementi edilizi fissi: barbecue, strutture per riporre oggetti vari, sedute e aiuole.

La ventilazione e illuminazione delle stanze è garantita dagli infissi esterni che si affacciano sulla Via Verdi (cucina, soggiorno), sulla Via Bellini (cucina, servizi igienici, vano scala), sul cortile (B.C.N.C. Sub.3) con vano scala per l'accesso agli immobili del piano primo (soggiorno, camera 3) e sulla terrazza (camere 1 e 2, disimpegno 2).

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo tecnico effettuato dalla sottoscritta si è prestata attenzione specifica alle finiture e ai vari elementi edilizi.

Esternamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e risulta sufficientemente curato nelle rifiniture di tutti gli elementi esterni. La scala esterna che collega la terrazza con il cortile al piano seminterrato accessibile dalla Via Bellini, è realizzata in cemento armato e non risulta rifinita per quanto riguarda la tinteggiatura, i rivestimenti di gradini e pianerottoli. Il corrimano costituito da elementi in legno tipo da cantiere e presente solo in una parte della scala, risulta fissato in maniera precaria. L'accesso alla terrazza dalla scala è consentito da un elemento in legno anch'esso non rifinito e fissato in maniera precaria.

Internamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, con segni di degrado nel servizio igienico 1 dovuti presumibilmente ad umidità di condensa. Tale umidità si evidenzia in corrispondenza del ponte termico tra muratura esterna e solaio superiore.

ASTE
GIUDIZIARIE®

MURATURE

Le pareti di tamponamento dell'immobile sono realizzate in laterizio dello spessore di circa 28 cm inclusi intonaci. Tramite il proprietario dell'immobile si è venuti a conoscenza che le murature sono del tipo a cassetta, costituiti quindi da tramezzo poroton + isolante + tramezzo in laterizio (non è stato possibile verificare tale stratigrafia).

I tramezzi interni di spessore pari a 10 cm, sono costituiti da laterizi intonacati su entrambi i lati.

All'interno le pareti e i soffitti sono interamente intonacati e tinteggiati di colore bianco. I servizi igienici e la cucina presentano pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco con esclusione di una porzione delle pareti rivestite da piastrelle in gres. All'esterno le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate con colorazione di tonalità rosata.

STRUTTURA

Dal rilievo eseguito sull'immobile è possibile affermare che il fabbricato è stato realizzato secondo la tipologia costruttiva maggiormente in uso durante gli anni di realizzazione del fabbricato, ovvero struttura intelaiata di travi e pilastri in cemento armato (c.a.) e solaio di interpiano in latero-cemento, con fondazione in plinti isolati in c.a. collegati da travi. Il vano scala e la scala esterna sono realizzati con struttura in c.a..

RIVESTIMENTI

I pavimenti e i rivestimenti sulle pareti risultano di buona qualità, posati in maniera corretta e senza evidenti segni di degrado.

In tutti i vani è stata posata pavimentazione in gres ceramico di colorazione chiara effetto marmo, con battiscopa in materiale plastico di colore marrone, con esclusione dei servizi igienici dove in parte il pavimento risulta rialzato di circa 15 cm rispetto al resto e si presenta tonalità sul rosa. Il vano scala risulta rifinito nella pavimentazione con tinta di colore bordeaux. La veranda presenta la pavimentazione medesima dell'interno con battiscopa in gres di colore rosa chiaro, mentre la terrazza presenta pavimentazione e battiscopa in gres di colore rosa chiaro.

Nei servizi igienici e la cucina i rivestimenti alle pareti sono realizzati con piastrelle in gres:

- Servizio igienico 1. I rivestimenti alle pareti sono di tonalità grigio chiaro con alcune piastrelle in fantasia e una cornice superiore.
- Servizio igienico 2. I rivestimenti alle pareti sono di tonalità rosa chiaro.
- Il rivestimento dell'angolo cottura è costituito da piastrelle di forma quadrata in gres di colore chiaro.

SERRAMENTI

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con vetro camera, tutti dotati di persiane sempre di colore bianco (con esclusione della finestra del disimpegno 2).

Le porte interne, di buona qualità e ben conservate, sono di colore legno ciliegio con maniglie dorate.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'immobile presenta le seguenti tipologie di impianti:

- Impianto elettrico (la cui centralina si trova nella zona di ingresso);
- Impianto a gas per la cucina e la caldaia installata all'esterno (terrazza) utilizzata sia per riscaldamento che per produzione di acqua calda sanitaria ;
- Impianto di riscaldamento con caldaia che serve i radiatori installati nei vari ambienti costituenti l'immobile;
- Impianto idrico che è stato presumibilmente oggetto di manutenzione successivamente alla prima installazione, infatti i pavimenti dei servizi igienici risultano rialzati rispetto alla quota del resto dell'immobile e con pavimentazione differente. L'impianto garantisce l'approvvigionamento d'acqua tramite la linea pubblica. L'acqua calda sanitaria viene fornita attualmente tramite scaldabagno a gas installato nella terrazza. Le centraline dell'impianto idrico sono accessibili dai servizi igienici.
- Impianto di allarme.
- Impianto di climatizzazione per la cucina e camera 1, con unità interne (split) e generatori esterni. Le unità esterne sono installate: presumibilmente nel balcone del piano primo per quanto riguarda l'unità esterna della cucina e al piano primo sulla parete esterna per quanto riguarda la camera 1.
- Impianto TV con antenna e parabola (quest'ultima con cavi a vista talvolta non fissati alla muratura).
- Impianto citofonico.
- Impianto telefonico.

SPAZI COMUNI

Lo spazio circostante il fabbricato è suddiviso in due porzioni con accessi differenti:

- Cortile Via Verdi. Su tale cortile è presente il vano scala di accesso al piano primo.
- Cortile Via Bellini. Su tale cortile è presente l'accesso al piano seminterrato e alla scala esterna che conduce alla terrazza dell'immobile oggetto di pignoramento.

CONFINI

Risulta confinante a:

- Nord con Via Bellini;
- Sud e Ovest con cortile e n. 2 scale esterne B.C.N.C. (Sub. 3);

SUPERFICI

Superficie lorda ad uso residenziale Abitazione	171 m ²
Superficie lorda ad uso non residenziale Veranda+Ingresso	9 m ²
Superficie lorda ad uso non residenziale Terrazza	135 m ²



2.4. 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:**
- **SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE;**
 - **SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE;**
 - **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.**

La descrizione del bene presente nell'atto di pignoramento risulta corretta e consente univocamente l'individuazione del bene, ad eccezione del numero civico indicato con il numero 8 e della categoria catastale definita in atti come A/3 anziché A/2. Il numero civico corretto è il n. 4.

Pertanto si può affermare che l'immobile oggetto di pignoramento:

1. È sito presso il Comune di Serdiana in Via Verdi n. 4 al piano terra/rialzato.
2. È identificato presso il N.C.E.U. al Foglio 31, Mappale 684, Subalterno 6, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 6, Consistenza 7,5 vani, Superficie totale 178 m², Superficie totale escluse aree scoperte 158 m², Rendita 445,44 €.

L'indirizzo presente nella visura catastale risulta Via Verdi n. 8, pertanto occorrerebbe procedere alla sua correzione.

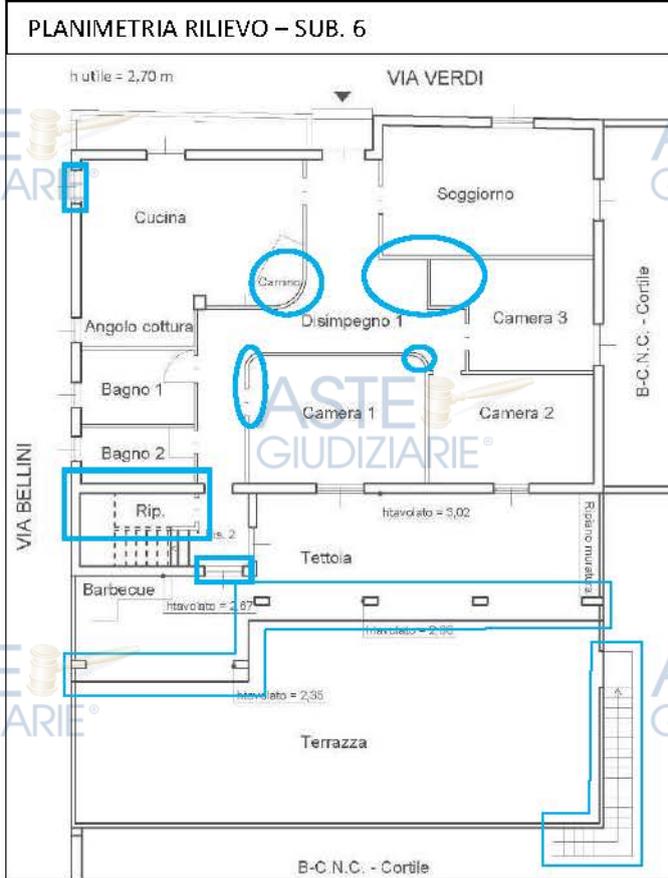
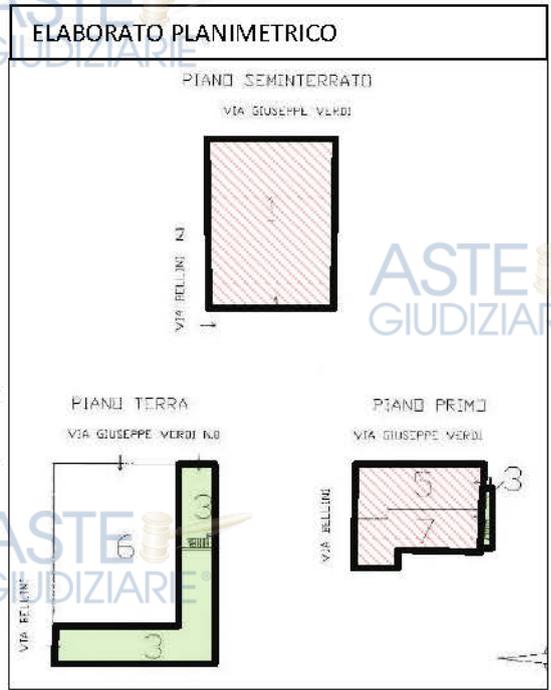
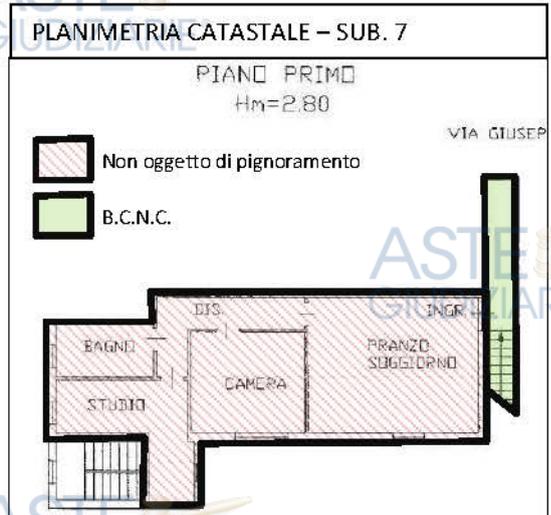
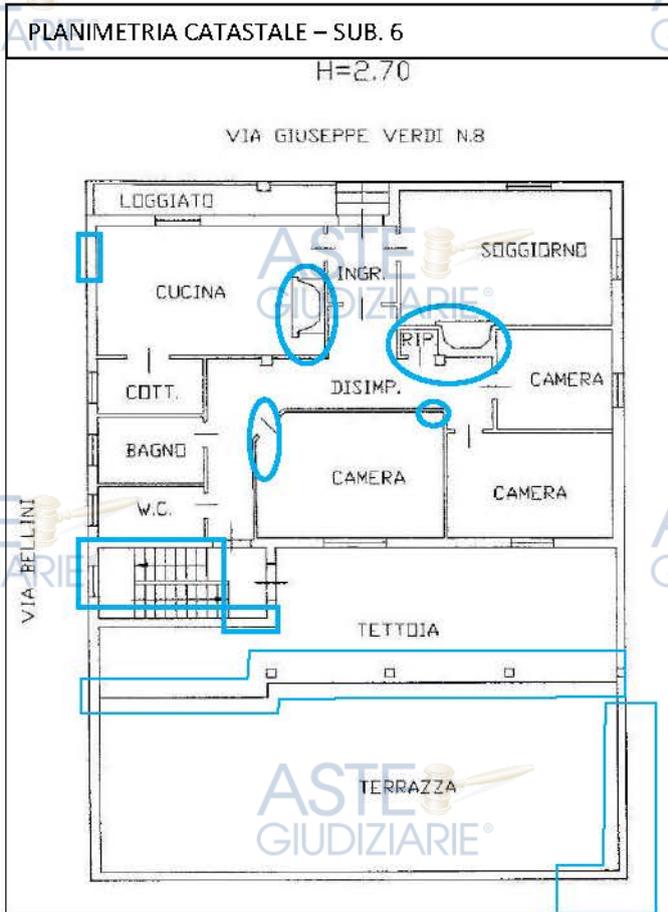
2.5. QUESITO N. 5

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 risulta regolarmente accatastato, tuttavia sono state riscontrate delle differenze tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato. Le difformità riguardano:

- a. **Distribuzione interna degli ambienti.** Attualmente si rilevano le seguenti differenze: la cucina non è distinta dall'angolo cottura ma risulta un ambiente unico e il caminetto si trova in una posizione lievemente differente; nel vano soggiorno non è presente il caminetto ma la superficie corrispondente fa parte della camera 3; il ripostiglio limitrofo al caminetto nella planimetria catastale non è presente; la zona del vano del vano scala risulta organizzata in maniera differente ovvero con disimpegno, un ripostiglio nel sottoscala e una scala a due rampe tra pianoterra e primo; lievi variazioni nella sagoma della cucina e della camera 1 (curvature); il disimpegno 1 risulta una ambiente unico senza la distinzione con vano di ingresso.
- b. **Scala interna.** La scala interna al piano rialzato conduce al piano primo ma l'ingresso al piano risulta murato come si evince anche dalla planimetria del Sub. 7. Per correttezza si ritiene che gli elaborati catastali attuali dovrebbero essere aggiornati al fine di riportare correttamente lo stato di fatto e quindi segnalare nella planimetria relativa al Sub. 7 e nell'elaborato planimetrico che il vano scala che conduce al piano secondo è assegnato al Sub. 6, in quanto al momento tale aspetto al piano secondo non risulta specificato.
- c. **Altezze interne.** L'altezza interna risulta congruente con quanto rilevato, con eccezione dei due servizi igienici che risultano rialzati con gradino) rispetto alla quota della pavimentazione del resto dell'immobile.3
- d. **Infissi esterni.** Nel vano cucina è attualmente presente un'altra finestra che si affaccia sulla Via Bellini, mentre nel disimpegno 2 vi è una finestra che si affaccia sulla terrazza. In ogni caso le dimensioni e talvolta la posizione degli infissi attuali non risultano congruenti con la planimetria catastale.
- e. **Veranda.** La veranda risulta separata dalla scala di ingresso all'immobile e accessibile esclusivamente dal vano cucina.
- f. **Elementi esterni.** Non risulta presente la scala esterna che conduce al livello del seminterrato e la tettoia della terrazza risulta più ampia rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. L'accesso al portoncino di ingresso è attualmente consentito da un gradino con pianerottolo.
- g. **B.C.N.C.** A livello catastale il fabbricato è distinto in due porzioni, una accessibile da Via Verdi che consente l'accesso al piano primo e una al piano terra per l'accesso al piano seminterrato. Nell'elenco dei subalterni è specificato che il B.C.N.C. identificato al Sub. 3 è comune ai Sub. 5, 6 e 7. In realtà il Sub. 3 è B.C.N.C. anche per il Sub. 1 in quanto permette l'accesso al magazzino che non ha accesso diretto dalla strada pubblica. Si specifica che in seguito all'estrazione dell'atto di compravendita relativo al Subalterno 5 non oggetto di pignoramento è specificato che "Le parti precisano inoltre che nella vendita ricompreso il diritto ad utilizzare un posto macchina nel tratto di cortile condominiale, [...]".

Nelle planimetrie seguenti si sono messe in evidenza le difformità più evidenti.



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 220/2012 + n. 210/2015
 PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
 IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA VERDI N. 4, SERDIANA

Firmato Da: MEREU SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46b0bf4994b5fb8e4a06fb446ace7e83

2.6. QUESITO N. 6

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

L'immobile oggetto della presente perizia ricade nella:

- **Zona B** - Parti di territorio comunale costituite da comparti edificatori già definiti e dotati di urbanizzazioni primarie, destinate al completamento residenziale (art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di Sordiana).

"Art. 7 ZONA "B"

[...]

Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e/o ricostruzione, devono osservarsi le seguenti disposizioni:

- a. *Indice fondiario massimo pari a 3,00 mc di volume edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria; per le zone B* tale indice non può superare 1,00 mc/mq.*
- b. *L'edificazione per quanto possibile dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o previsti, laddove chiaramente definibili, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 15 metri lineari per i quali è possibile un arretramento pari almeno a 2 m.*
- c. *Altezza massima pari a 8,50 m. e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) su cui prospettano qualora l'edificazione sia prevista a filo strada;*
- d. *Superficie coperta massima pari al 75% della superficie dell'intero lotto.*

Per lotti ineditati non fronteggianti strade pubbliche urbanizzate, il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza dei requisiti richiesti dall'art. 8 e seguenti del D.P.R. 06/06/2001 n° 380.

Dovrà in ogni caso essere dimostrata la possibilità di allaccio alle reti tecnologiche esistenti o previste e di collegamento alle pubbliche vie.

Per gli interventi di nuova edificazione, compresi i semplici ampliamenti e/o sopraelevazioni, deve essere previsto uno spazio per parcheggi pari ad almeno 1 mq per ogni 10 mc di volume, ai sensi del 2° comma dell'art. 2 L. 24/03/1989 n° 122.

Per gli ampliamenti la dotazione succitata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo, fermo restando il rispetto degli standards preesistenti.

In ogni caso deve essere previsto un posto macchina "effettivo" per ogni nuova unità immobiliare.

Per gli interventi di nuova edificazione (o semplice cambio di destinazione) di carattere commerciale o direzionale dovrà essere prevista una dotazione di spazi ad uso pubblico per gli utenti non inferiore al 40% della superficie destinata all'attività, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi."

- nella porzione di territorio soggetta a **vincolo paesaggistico** di cui all'art. 17 delle N.T.A.:

"Art. 17 - VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- VINCOLO PAESAGGISTICO

Con Decreto del Ministro per la Pubblica Istruzione in data 30.04.1966, e successive integrazioni, ai sensi della L. 1497/39, come modificato dal D.Lgs 22.01.2004, n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", è stato istituito il vincolo paesaggistico in una fascia del territorio di Sordiana.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In tale fascia, la cui delimitazione è riportata nelle planimetrie del P.U.C., tutte le opere oggetto di Concessione o Autorizzazione edilizia, escluse le occupazioni temporanee di suolo pubblico, ai sensi della su citata L. n° 1497/39, sono soggette al preventivo N.O. della Soprintendenza ai beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici competente per territorio."

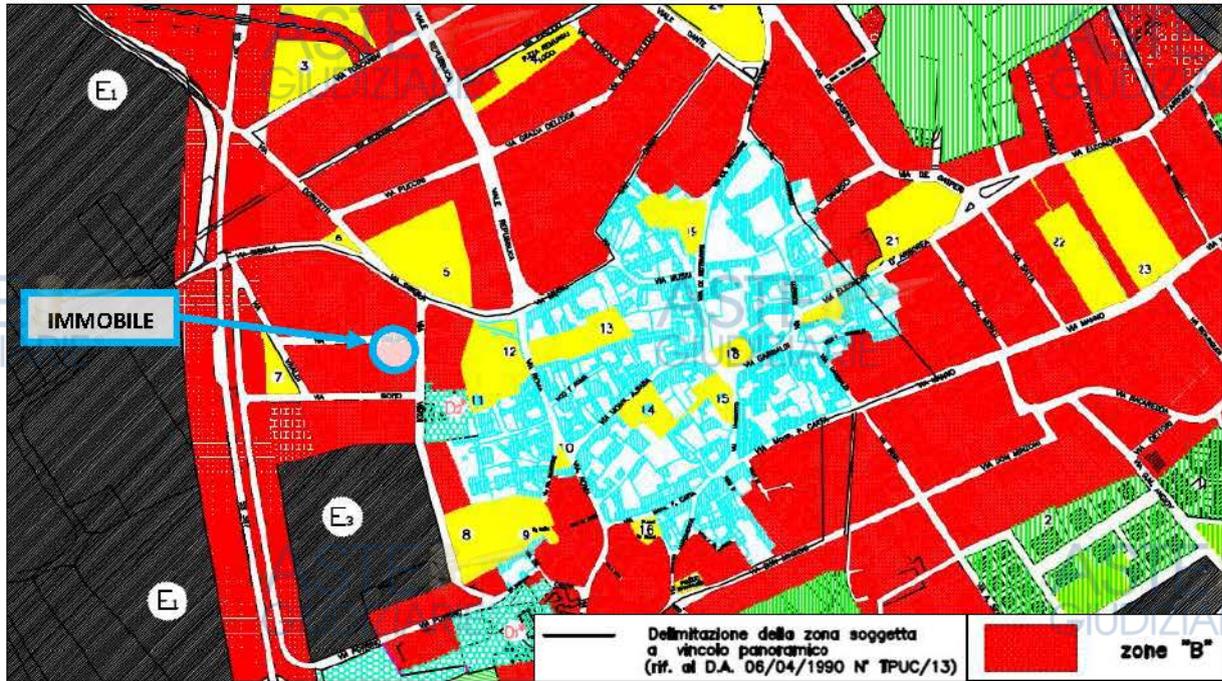


FIGURA 5 - Estratto del P.U.C. del Comune di Serdiana con indicazione dell'immobile in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 220/2012 + n. 210/2015
PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA VERDI N. 4, SERDIANA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 RISCOVRIATI 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; QUANTIFICH 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 ECCEDEANO O NO PER SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE IL 2 PER CENTO DELLE MISURE PROGETTUALI.

La sottoscritta, effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Serdiana, elenca di seguito la documentazione edilizia relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- a. **Concessione Edilizia n. 25 del 11.08.1988 – Prot. 775 – Pratica Edilizia n. 12/1988**
Realizzazione di un magazzino per deposito mobili ed abitazione in Via Verdi angolo Via Bellini sulle particelle 684 e 215/h (N.C.T.)
 Sono allegati: Elaborati grafici, Approvazione della Regione Sardegna per la tutela Paesaggistica e ambientale
 All'interno della Concessione edilizia vi sono gli elaborati relativi all'intero fabbricato ed in particolare all'immobile oggetto di pignoramento.
- b. **Concessione Edilizia n. 07/2003 – Prot. n. 819/03 – Pratica Edilizia n. 07/03**
Costruzione di una scala esterna in un fabbricato per civile abitazione
 Sono allegati: Progetto di variante – Elaborati grafici
 Tale Concessione Edilizia riguarda la realizzazione di una scala esterna per l'accesso al piano sovrastante a quello oggetto di pignoramento.

c. **Richiesta di Concessione Edilizia** per la realizzazione di un loggiato, tramezzatura del piano secondo e ampliamento di un balcone

Sono allegati: Relazione, Elaborati grafici, Autorizzazione paesaggistica

Si segnala che **tale richiesta non è mai stata seguita dal rilascio della Concessione Edilizia** da parte del Comune, in quanto carente di documentazione quale marca da bollo, versamenti di oneri e la dichiarazione di assunzione della direzione lavori.

Si segnala che presso il Comune di Serdiana non risulta che siano state depositate richieste di abitabilità/agibilità e pertanto non sono presenti i relativi certificati o autocertificazioni.

Si è inoltre effettuato l'accesso agli atti al Genio Civile al fine di verificare la presenza presso gli archivi del progetto e collaudo strutturale del fabbricato, tramite il quale si è individuata la seguente documentazione:

➤ **Pratica n. 390/89**, contenente:

Denuncia di inizio lavori (Prot. 7628 del 03.07.1989); Relazione di calcolo (progetto); Relazione tecnica (progetto); Elaborati grafici (progetto); Relazione a strutture ultimate; Collaudo statico delle strutture.

Dal confronto tra gli elaborati grafici, in particolare quelli relativi al progetto del 1988 e il rilievo dello stato di fatto eseguito dalla sottoscritta con la collaborazione dell'Ing. Paolo Putzulu, è emerso che l'immobile presenta le difformità descritte di seguito:

REGOLARIZZABILE		DESCRIZIONE DIFFORMITÀ
SI	NO	
✓		<p>Vano scala interno. Negli elaborati grafici relativi all'immobile oggetto di pignoramento l'abitazione al piano terra/rialzato (definito piano primo negli elaborati progettuali), risulta collegato al piano superiore e al piano seminterrato tramite vano scala.</p> <p>Per quanto riguarda la scala di collegamento tra piano seminterrato e terra, si può affermare che attualmente non risulta presente in quanto in luogo di essa al piano terra è presente un vano sottoscala adibito a ripostiglio. Tale aspetto è confermato dal rilievo dell'immobile al piano seminterrato eseguito dalla sottoscritta in occasione del sopralluogo del 03.10.2013 per la redazione della perizia inerente il piano seminterrato non oggetto del presente incarico, da cui si evince che anche in tale locale non è presente il vano scala.</p> <p>Per quanto riguarda la scala interna di collegamento con il piano superiore, si è rilevata la presenza delle due rampe ma l'accesso al piano risulta chiuso da muratura.</p>
✓		<p>Distribuzione interna dei vani. La distribuzione interna risulta lievemente differente per quanto riguarda le dimensioni dei vani e la loro distribuzione, in particolare attualmente: la cucina non è distinta dall'angolo cottura ma risulta un ambiente unico e il caminetto si trova in una posizione lievemente differente; nel vano soggiorno non è presente il caminetto ma la sua superficie fa parte della camera 3; il ripostiglio limitrofo al caminetto non è presente; la zona del vano scala organizzata in maniera differente ovvero con disimpegno, ripostiglio e una scala tra piano terra e primo, non è possibile però accedere al piano primo in quanto il pianerottolo di arrivo delimitato da muratura; lievi variazioni nella sagoma della cucina e della camera 1 (curvatura dei tramezzi); il disimpegno 1 risulta</p>

		attualmente costituito da un ambiente unico.
	X	Rapporti aero-illuminanti, dimensioni e superfici utili dei vani. Gli infissi esterni presentano dimensioni e in alcuni casi posizioni differenti rispetto al progetto, che talvolta non rispettano i limiti di tolleranza (2%). Tuttavia i rapporti aero-illuminanti per quanto riguarda i vani cucina, soggiorno, camera 2, camera 3 e servizi igienici risultano soddisfatti. Tutti i vani, presentano dimensioni e superfici utili differenti rispetto agli elaborati progettuali. Tali variazioni inoltre non rispettano i limiti di tolleranza di cantiere (2%) così come definito all'art. 7bis della L.R. 23/1985. <u>Unico vano, il cui infisso esterno non rispetta i requisiti aero-illuminanti, è la camera 1.</u>
	✓	Superficie lorda, altezze utili e volumi edilizi. L'altezza utile attuale risulta inferiore a quella di progetto (pari a 2,79 m) ma in ogni caso rispetta l'altezza minima imposta dal D.M. Sanità del 05.07.1975 (pari a 2,70 m per i locali adibiti ad abitazione e pari a 2,40 per i locali adibiti a disimpegni, bagni, ripostigli, ...). La superficie coperta del solo appartamento al piano terra/rialzato risulta lievemente differente rispetto a quella concessionata, mentre il volume edilizio attuale risulta superiore a quello concessionato. In ogni caso le dimensioni relative alla superficie coperta e al volume rispettano i limiti di tolleranza di cantiere (pari al 2% - Art. 7 bis della L.R. n. 23 del 1985).
	✓	Dimensioni del lotto e distanze dai confini. La superficie del lotto in progetto risulta pari a 500 m ² , così come definito nella visura catastale. Per quanto riguarda il rilievo effettuato (che ha compreso l'abitazione al piano primo e la porzione di cortile accessibile dalla Via Bellini), è possibile confermare le dimensioni del lotto e le distanze dai confini dichiarate in progetto, tenuto conto delle tolleranze edilizie.
	✓	Scala esterna. Attualmente risulta presente una scala esterna in c.a. che collega la porzione di cortile accessibile dalla via Bellini e la terrazza al piano terra/rialzato oggetto di pignoramento. La scala non risulta presente negli elaborati progettuali.
	✓	Terrazza/Loggiato. Nella terrazza pertinente all'abitazione risulta presente un loggiato realizzato con pilastri in c.a., copertura in legno lamellare, rifinita da coppi in laterizio e con barbecue in muratura. Il loggiato non risulta presente negli elaborati di progetto concessionato. Esso risulta presente negli elaborati grafici relativi alla richiesta di concessione edilizia del 2003 che non è stata mai stata perfezionata, pertanto non risulta regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico. Si fa notare che nella richiesta è presente l'autorizzazione paesaggistica per la realizzazione di vari interventi tra cui il loggiato, seppure con dimensioni differenti (in particolare per la porzione di copertura limitrofo al vano scala).
	✓	Fabbricato. Nella concessione n. 25 del 1988 il fabbricato risultava costituito da 3 livelli: il piano seminterrato destinato a magazzino con accesso dal cortile comune, i piani terra/rialzato (definito piano primo in progetto e destinato ad abitazione) e primo (definito piano secondo in progetto e destinato ad abitazione) con accesso tramite vano scala interno accessibile dal cortile comune. Il piano rialzato presentava accesso diretto anche dalla Via Verdi. Nella concessione n. 7 del 2003 viene eliminato l'ingresso al piano terra/rialzato dal vano

	<p>scala interno e viene prevista una scala esterna per accedere al piano primo dalla porzione di cortile accessibile dalla Via Verdi. In tale occasione infatti viene prevista la divisione del cortile comune in due porzioni, una accessibile dalla Via Verdi e una dalla Via Bellini.</p> <p>Attualmente il fabbricato risulta configurato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piano seminterrato. L'immobile ad uso magazzino è accessibile da cortile comune (Via Bellini). - Piano terra/rialzato. L'abitazione (oggetto di pignoramento) risulta accessibile dall'ingresso su Via Verdi in quanto il vano scala interno al seminterrato risulta essere stato eliminato e la superficie compresa nel seminterrato ad uso magazzino. Nel cortile di Via Bellini è presente inoltre una sala esterna (non rifinita) che collega il cortile alla terrazza. - Piano primo. Il primo piano risulta suddiviso in 2 immobili (ciò è confermato dalla documentazione catastale e dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari) destinati ad abitazione accessibili esclusivamente da una scala esterna accessibile dal cortile di Via Verdi. Il balcone relativo alla scala risulta più ampio rispetto a quanto previsto dalla concessione n. 7 del 2003 e rispetto all'autorizzazione paesaggistica allegata alla richiesta di concessione non perfezionata.
--	--

Analizzati i documenti relativi a Norme Tecniche di Attuazione, Regolamenti Edilizi, Leggi/Norme Nazionali e Regionali vigenti, i vincoli insistenti sull'area in oggetto (che verranno meglio descritti nel quesito n. 11), le difformità riscontrate e descritte in precedenza possono essere inquadrare nell'ambito della conformità legislativa, mediante uno studio volto alla definizione della situazione urbanistica descritta nei seguenti documenti:

▪ **Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. del Comune di Sordiana**

ARTICOLO 7 – ZONA B

Sono le parti di territorio comunale costituite da comparti edificatori già definiti e dotati di urbanizzazioni primarie, destinate al completamento residenziale.

Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e/o ricostruzione, devono osservarsi le seguenti disposizioni:

- a. Indice fondiario massimo pari a 3,00 mc di volume edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria; per le zone B* tale indice non può superare 1,00 mc/mq.
- b. L'edificazione per quanto possibile dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o previsti, laddove chiaramente definibili, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 15 metri lineari per i quali è possibile un arretramento pari almeno a 2 m.
- c. Altezza massima pari a 8,50 m. e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) su cui prospettano qualora l'edificazione sia prevista a filo strada;
- d. Superficie coperta massima pari al 75% della superficie dell'intero lotto.

Per lotti ineditati non fronteggianti strade pubbliche urbanizzate, il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza dei requisiti richiesti dall'art. 8 e seguenti del D.P.R. 06/06/2001 n° 380.

Dovrà in ogni caso essere dimostrata la possibilità di allaccio alle reti tecnologiche esistenti o previste e di collegamento alle pubbliche vie.

Per gli interventi di nuova edificazione, compresi i semplici ampliamenti e/o sopraelevazioni, deve essere previsto uno spazio per parcheggi pari ad almeno 1 mq per ogni 10 mc di volume, ai sensi del 2° comma dell'art. 2 L. 24/03/1989 n° 122.

Per gli ampliamenti la dotazione succitata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo, fermo restando il rispetto degli standards preesistenti.

In ogni caso deve essere previsto un posto macchina "effettivo" per ogni nuova unità immobiliare.

Per gli interventi di nuova edificazione (o semplice cambio di destinazione) di carattere commerciale o direzionale dovrà essere prevista una dotazione di spazi ad uso pubblico per gli utenti non inferiore al 40% della superficie destinata all'attività, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi."

Art. 17 - VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- VINCOLO PAESAGGISTICO

Con Decreto del Ministro per la Pubblica Istruzione in data 30.04.1966, e successive integrazioni, ai sensi della L. 1497/39, come modificato dal D.Lgs 22.01.2004, n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", è stato istituito il vincolo paesaggistico in una fascia del territorio di Serdiana.

In tale fascia, la cui delimitazione è riportata nelle planimetrie del P.U.C., tutte le opere oggetto di Concessione o Autorizzazione edilizia, escluse le occupazioni temporanee di suolo pubblico, ai sensi della su citata L. n° 1497/39, sono soggette al preventivo N.O. della Sovrintendenza ai beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici competente per territorio."

- Decreto Assessoriale del 06.04.1990 che definisce la tipologia di vincolo paesaggistico definito all'art. 17 delle N.T.A., allegato alla presente relazione.
- D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

ARTICOLO 3 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria"**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad

oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; (lettera modificata dall'art. 65-bis della legge n. 96 del 2017).

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria; (lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

(punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003)

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti; (punto sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490. (ora art. 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.)

SANABILITÀ E REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Alla luce delle problematiche riscontrate ed esposte nei paragrafi precedenti inerenti all'analisi di difformità/conformità dal punto di vista edilizio-urbanistico, catastale e paesaggistico, si può asserire che l'immobile oggetto di pignoramento si trova in violazione delle norme prescritte dai regolamenti vigenti.

Allo stato attuale l'immobile è ubicato in zona B all'interno dell'area soggetta a vincolo paesaggistico così come specificato nel quesito relativo alla vincolistica e alla normativa comunale.

Le difformità riscontrate riguardano opere che possono ricadere per definizione e per caratteristiche negli articoli Art. 7-bis. Tolleranze edilizie e Art. 16 Accertamento di conformità della L.R. n. 23 del 1985.

"Art. 7-bis. Tolleranze edilizie

1. Sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

1-bis. La disposizione di cui al comma 1 si applica anche nei casi in cui le previsioni legislative o regolamentari, comprese le disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, individuano misure minime."

Art. 16. Accertamento di conformità

1. Le opere realizzate in assenza di (concessione) permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere (la concessione) il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

2. A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 6, secondo comma, e 7, primo comma, della presente legge.

2-bis. La domanda di cui al comma 1 può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dallo strumento urbanistico vigente al momento della domanda di accertamento di conformità. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica. [...]"

Dal punto di vista paesaggistico, come confermato anche dal tecnico comunale, è possibile tenere conto dell'autorizzazione paesaggistica Prot. n. 7300 del 01.12.2003 (inserita nella richiesta di concessione non perfezionata) e valutare la sanzione per le opere in difformità da essa, secondo l'art. 167 del Decreto Urbani (D. Lgs. n. 42 del 2004) in quanto l'intervento realizzato in difformità dall'autorizzazione non ha creato superfici utili o volumi maggiori rispetto a quelli legittimamente realizzati.

Art. 167. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria (articolo così sostituito dall'art. 27 del d.lgs. n. 157 del 2006)

[...]

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla

gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previa parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.

[...]"

In particolare per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici deve analizzarsi se vi sia danno paesistico ai sensi della Direttiva n. 2 allegato alla Deliberazione G.R. 33/64 del 30.09.2010, secondo cui l'intervento abusivamente compiuto arreca danno al paesaggio quando:

- è in contrasto con particolari prescrizioni poste in sede di decreto di apposizione del vincolo (artt. 134, 136 e 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) o con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale;
- comporta un impatto visivo tale da alterare irrimediabilmente visuali pubbliche o il contesto ambientale interessato o l'identità compositiva del contesto edificato;
- provoca un impatto insostenibile nell'ambito interessato, non minimizzabile neanche con prescrizioni di modifica che possono essere impartite dall'autorità preposta.

Secondo tali indicazioni si può ritenere che gli abusi riscontrati non rechino danno paesistico e si può procedere al calcolo della sanzione secondo il criterio del profitto conseguito di cui al punto 2 della medesima direttiva. Analizzati gli abusi si può ritenere che gli interventi che abbiano comportato un maggior profitto all'immobile possano essere individuati nell'aumento di copertura del loggiato rispetto a quanto previsto dall'autorizzazione paesaggistica Prot. n. 7300 del 01.12.2003 (inserita nella richiesta di concessione non perfezionata) e nella realizzazione della scala esterna accessibile dalla terrazza. Il calcolo del profitto in questo caso sarà basato su una perizia che determinerà i costi di realizzazione degli interventi sulla base del prezziario regionale per le opere pubbliche. Il profitto conseguito sarà pari al 3% dei costi determinati e in ogni caso non inferiore al valore minimo di cui alla tabella di cui al punto 2.7 dell'Allegato alla Deliberazione regionale n. 33/64 del 30.09.2010 per il permesso di costruire.

COSTI DI SANATORIA

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene che, al fine di procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'immobile in oggetto, sia possibile presentare una pratica per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e paesaggistica. Ciò richiede uno studio tecnico-urbanistico per la totalità degli immobili facenti parte del fabbricato e si presuppone una volontà comune (di tutte le proprietà) al fine di regolarizzare le difformità, in quanto esse riguardano l'intero fabbricato e coinvolgono tra loro i vari immobili, previa demolizione delle opere non regolarizzabili dal punto di vista paesaggistico presenti eventualmente negli altri immobili non oggetto della presente perizia. L'analisi tecnica richiesta alla sottoscritta è relativa solamente all'immobile oggetto di esecuzione, pertanto le difformità riscontrate sono relative esclusivamente all'immobile suddetto e pertanto nella stima delle spese di regolarizzazione verrà considerata solamente la porzione relativa all'immobile oggetto di pignoramento.

La sottoscritta ritiene che occorra addebitare una spesa per la regolarizzazione stimati in € 12.000,00 comprensiva di:

- Parcella del tecnico per la presentazione della pratica edilizia e paesaggistica di regolarizzazione delle difformità secondo l'art. 16 della L.R. n. 23 del 1985 e art. 167 del D. Lgs. n. 42 del 2004.
- Sanzioni edilizio urbanistica (art. 16 della L.R. n. 23 del 1985), sanzioni paesaggistiche, oneri di segreteria.
- Oneri per la sostituzione dell'infisso della camera 1 con un infisso di dimensioni rispondenti ai requisiti minimi aero-illuminanti.
- Presentazione/aggiornamento dell'agibilità include: dichiarazione di agibilità, aggiornamento planimetrico catastale compresi oneri di presentazione pratica all'Agenzia del Territorio, certificati di conformità degli impianti tecnologici, Attestato di Prestazione Energetica, oneri comunali. Per quanto riguarda la pratica di agibilità si è tenuto conto che il fabbricato è già provvisto di documentazione progettuale e collaudo strutturale depositati presso il Genio Civile di Cagliari. (Totale di costi di agibilità stimati in € 3.500,00)

2.7. QUESITO N. 7**DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI [...]**

La sottoscritta ritiene maggiormente congruo che l'immobile sia venduto in un unico lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**2.8. QUESITO N. 8****SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA [...]**

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà per quota 1/1
ovvero la quota oggetto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®**2.9. QUESITO N. 9****ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO DAL DEBITORE E SUOI FAMILIARI (E, DI REGOLA, SARÀ PERCIÒ CONSIDERATO "LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO") OPPURE "OCCUPATO DA TERZI" [...]**

L'immobile risulta attualmente occupato da

Si è inoltre verificato che non risultano in essere contratti di locazione inerenti
l'immobile oggetto di pignoramento così come indicato nel certificato dell'Agenzia delle Entrate allegato alla
presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**2.10. 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 risulta attualmente occupato da

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 220/2012 + n. 210/2015
PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA VERDI N. 4, SERDIANA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO, NEPPURE PARZIALMENTE, SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.11. QUESITO N. 11

INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.

Al fine di descrivere compiutamente la situazione urbanistica dell'immobile oggetto della procedura e rispondere adeguatamente ai quesiti posti alla base dell'incarico, è necessario individuare l'eventuale presenza di vincoli. Tali vincoli potrebbero porre dei limiti e/o delle particolari prescrizioni negli interventi relativi ai manufatti edilizi.

La vincolistica di maggior interesse è stata estratta dalle mappe della Regione Sardegna e riguarda in particolare:

- **Mappa vincolistica della Regione Sardegna - L'immobile NON RICADE: nelle aree incendiate; aree vincolate per scopi idrogeologici; area vincolate D.Lgs. n. 42/2004 - Art. 142; area vincolate D.Lgs. n. 42/2004 - Art. 143; aree vincolate S.M. 08.09.2016; nelle aree soggette a Piano di Assetto Idrogeologico.**
L'immobile RICADE: nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate. Tale aree ricade quindi nelle aree non idonee secondo la mappa per eolico della Regione Sardegna.



FIGURA 7 - Stralcio della mappa vincolistica della Regione Sardegna - Aree vincolate D.Lgs. n. 42/2004 - Art. 136, 137, 157.

- **Mappa vincolistica della Regione Sardegna - L'immobile NON RICADE nelle aree vincolate per beni paesaggistici artt. 143 e 142; aree di interesse naturalistico; aree di recupero ambientale; beni paesaggistici e identitari; aree produttive storiche. L'immobile non ricade nel centro di antica e prima formazione ma nelle espansioni recenti retinate in arancione.**

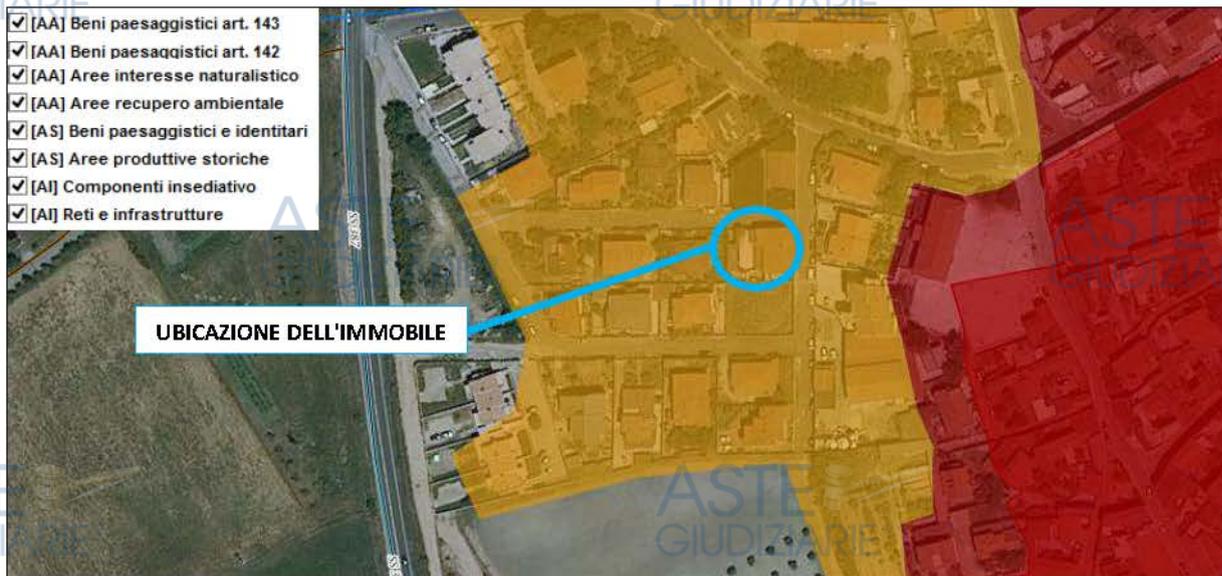


FIGURA 7 - Stralcio della mappa vincolistica della Regione Sardegna – P.P.R..

- **SITAP - L'immobile NON RICADE nelle aree oggetto di vincolo secondo D.Lgs 42/2004 ex artt. 136, 157 REGIONALI, ex 142 comma 1 lettera M, art. 142 comma 1 escluse lettere E, H, M (aree di rispetto coste e corpi idrici, montagne oltre 1600 o 1200 metri; parchi; boschi; zone umide; zone vulcaniche).**



FIGURA 11 - Stralcio della mappa del SITAP - Vincoli del Ministero dei beni e della attività culturali e del turismo.

Ing. Simona Mereu

Il certificato di sussistenza di vincoli paesaggistici Prot. n. 37566 del 01.10.2020 (allegato alla presente relazione) indica quanto segue:

"[...] la parte dei terreni di cui al Catasto Fabbricati Foglio 31 Mapp. 684 Sub. 6 interessata dall'intervento è soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi:

- *Del DAPI n. 13 del 06.04.1990 (verbale di commissione per la Tutela delle Bellezze Naturali e Panoramiche della provincia di Cagliari del 03.07.1981)*
- *Pertanto per quanto sopra esposto, l'area in esame risulta soggetta ai disposti di cui all'art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. N. 42 del 22.01.2004)"*

Il decreto a cui di fa riferimento nel certificato è il seguente "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di parte del territorio del Comune di Sordiana e suo inserimento negli elenchi di cui all'art. 2 della Legge 29 Giugno 1939, n. 1497" ed è allegato alla presente perizia.

2.12. 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 pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non deriva da suddetti titoli.

2.13. 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.**

La stima del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento verrà effettuata secondo gli standard normativi internazionali. Secondo gli IVS (International Valuations Standard), il valore di mercato rappresenta "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" ed è calcolato secondo le modalità e i criteri utilizzati per effettuare la stima del più probabile valore di mercato mediante:

- a) Metodo del confronto di mercato in cui la stima avviene per confronto diretto con immobili di caratteristiche tipologiche, costruttive, di localizzazione tra loro paragonabili.
- b) Metodo della capitalizzazione del reddito in cui si adottano algoritmi di matematica finanziaria.
- c) Metodo del costo basato sulla stima dei costi di realizzazione in funzione degli indici di deprezzamento, dovuto a un processo di progressiva perdita del valore economico.

riportando poi quello che garantisce, per il caso specifico, le maggiori garanzie di attendibilità e coerenza con il valore più probabile di mercato dell'immobile. Il processo di stima è stato affrontato seguendo la struttura sequenziale del presente approccio:

1. Conoscenza del bene da stimare;
2. Determinazione dell'aspetto economico da ricercare;
3. Individuazione delle fonti informative e reperimento dei dati di mercato;
4. Scelta del procedimento maggiormente idoneo per la situazione in oggetto;
5. Definizione dei parametri di calcolo:
 - Rilevazione dei dati e definizione degli oneri e delle spese deliberate gravanti sul complesso oggetto della stima – Oneri, ipoteche, trascrizioni, asservimenti, conformità e altre limitazioni;
 - Definizione delle particolarità appartenenti al bene immobile;
 - Definizione della consistenza delle superfici dell'immobile ;

- Definizione degli accessori e/o pertinenze del bene;
- Definizione dei coefficienti correttivi del valore dell'immobile attraverso cui viene effettuata una rivalutazione dell'immobile oggetto di stima per comparazione diretta;
- Definizione dei dati necessari alla stima per capitalizzazione per reddito e dei fattori di apprezzamento/deprezzamento;
- Ricerca delle compravendite avvenute su immobili con caratteristiche similari all'immobile oggetto della perizia e ubicato nelle adiacenze dello stesso;
- Definizione dei costi di ricostruzione deprezzato mediante computo metrico estimativo.

6. Esecuzione dei calcoli;

7. Formulazione del giudizio di stima.

PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO – SINTETICO/COMPARATIVO

La stima risulterà funzione di:

- Particolarità, cioè tutti gli elementi peculiari che possono incidere in aumento o in detrazione sulla valutazione dell'immobile;
- Consistenze, per il calcolo delle superfici con riferimento a coefficienti mercantili;
- Accessori, per l'indicazione delle eventuali pertinenze dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore probabile (medio) dell'immobile si basa su prezzi di mercato raccolti e sulle stime di riferimento fornite principalmente dalla consultazione degli atti notarili di compravendita depositati presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare del Catasto.

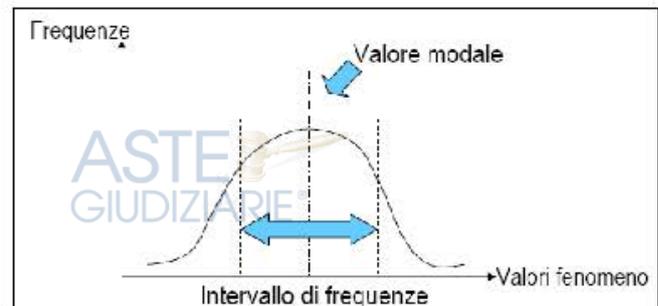


Figura 15 – Schema del procedimento di stima diretto.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La valutazione verrà condotta a partire dall'individuazione del reddito che l'immobile può produrre in funzione dei fattori di apprezzamento/deprezzamento. Tale procedura di stima si esplica con la determinazione di due entità fondamentali: il reddito medio annuale del bene in oggetto di stima e il saggio di capitalizzazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile.

STIMA PER COSTI DI REALIZZAZIONE

La valutazione si baserà sulla stima del costo di acquisto del terreno e del costo di costruzione per realizzare un bene alternativo in grado di fornire analoga utilità. Si terrà conto degli indici ISTAT sul costo della vita e ridotto di una quota afferente il corrispettivo in base al deprezzamento dell'edificio.

Nel caso specifico, la stima del valore di mercato del subject è stata effettuata secondo la:

STIMA DEL CONFRONTO DI MERCATO – MARKET COMPARISON APPROACH

La valutazione del valore di mercato dell'immobile è effettuata seguendo le indicazioni dell'International Valuation Standard (IVS). In particolare, l'approccio adottato per stimare il valore del presente immobile è il Market Approach ovvero il metodo del confronto di mercato, un procedimento di stima del valore dell'immobile che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili all'immobile oggetti di stima e compravenduti di recente. Il valore così ricavato deriva da indagini sul segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, sulla rilevazione di dati di mercato attraverso fonti certe ed attendibili, dal confronto tra immobili simili tramite una procedura sistematica di comparazione basata sulle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili stessi. Gli immobili di confronto sono scelti dopo un'attenta ricerca di compravendite recenti all'interno del segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima e i relativi dati sono stati reperiti attraverso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto (subject) alla data della presente relazione è stata effettuata seguendo le seguenti fasi.

1. Analisi del segmento di mercato

L'immobile, come già precedentemente esposto, è sito in Via Verdi n. 4 a Serdiana al piano terra/rialzato di un fabbricato all'interno della zona B, residenziale. Il segmento di mercato è stato:

- limitato geograficamente all'area che risulta ricadente nella zona B e in particolare nell'area soggetta a vincolo paesaggistico così come definito nei paragrafi precedenti;
- si riferisce a immobili che insistono su fabbricati costituiti da più livelli, dando preferenza ai fabbricati edificati da fine anni '80 in poi.

2. Ricerca comparabili

Individuato il segmento di mercato, si è proceduto con la ricerca dei comparabili ovvero di immobili ad uso residenziale. Dalla ricerca sono stati individuati 3 atti di compravendita, alcuni dei quali sono stati esclusi per i motivi sotto esposti.

A. Atto del 12.06.2020 – Via Is Arroccheddas n. 4

N.C.E.U. Foglio 31 Mappale 2024 Subalterno 5

Appartamento ad uso residenziale (Cat. A/2)

N.C.E.U. Foglio 31 Mappale 1777 Subalterno 5

Posto Auto (Cat. C/6)

Prezzo 90.000 Euro

Ing. Simona Mereu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lavori costruzione con Concessione edilizia n. 61 del 2006 con Concessione in variante n. 13 del 2010

Agibilità del 17.09.2010 Prot. n. 4997

A.P.E. - Classe A2 - Anno 2020

[ESCLUSO PER ELEVATA DIVERGENZA NEI VALORI DI CALCOLO]

B. Atto del 12.10.2020 - Via Diaz n. 4

[ESCLUSO PER ANOMALIA]

C. Atto del 20.05.2019 - Via Verdi n. 4a - Piano primo

N.C.E.U. Foglio 31 Mappale 684 Subalterno 7

Appartamento ad uso residenziale Cat.A/2 + posto auto su cortile comune

Prezzo 80.000 Euro

Lavori costruzione con Concessione Edilizia Prot. n. 775 del 1988

Agibilità non presente

A.P.E. - Classe C - Anno 2011

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3. Stima del valore di mercato

L'analisi si è quindi concentrata sulla compravendita di maggior interesse ai fini della stima del valore di mercato del subject.

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabili	Subject
	C	
Prezzo di mercato - PRZ [Euro]	80.000	-
Data - DAT [mesi]	19	-
Superficie principale - S1 [m ²]	82	171
Balconi/Terrazze - BAL1 [m ²] entro i 25 mq	8	25
Balconi/Terrazze - BAL2 [m ²] oltre i 25 mq	-	119
Servizi igienici - SI [n]	1	2
Superficie commerciale [m ²]	84	179

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 220/2012 + n. 210/2015
PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA VERDI N. 4, SERDIANA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO, NEPPURE PARZIALMENTE, SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

	Indice o prezzo
Saggio annuale di valutazione del prezzo ⁽³⁾	0,00
Rapporto mercantile balconi/terrazze entro i 25 mq	0,30
Rapporto mercantile balconi/terrazze oltre i 25 mq	0,10
Rapporto mercantile servizio igienico	5.000,00
Costo agibilità	3.500,00

Dall'analisi delle caratteristiche immobiliari del comparabile sono stati calcolati i prezzi marginali valutati per ogni caratteristica analizzata. Il confronto tra le caratteristiche immobiliari del subject e del comparabile moltiplicato per il prezzo marginale permette di calcolare l'aggiustamento del prezzo. La somma dei prezzi marginali corretti per ogni caratteristica consente di individuare il prezzo totale corretto, ovvero il prezzo che avrebbe avuto il subject nel caso in cui fosse stato venduto al posto del comparabile.

Nella tabella di valutazione sono riportati gli aggiustamenti applicati ad ogni caratteristica, i cui risultati sono riportati di seguito.

CALCOLO PREZZI MARGINALI	
$P_i(DAT) = PRZ * \text{Saggio valutazione} / (\text{mesi anno } 12)$	
$P_i(S1) = PRZ / (S1 + \text{Somm } \pi_i * Si)$	
$P_i(BAL1) = p(S1) * \text{Rapp. Mercantile Balcone 1}$	
$P_i(BAL2) = p(S1) * \text{Rapp. Mercantile Balcone 2}$	

TABELLA DI VALUTAZIONE	
Prezzo di mercato e caratteristica	C
Prezzo di mercato PRZ [€]	80.000
Data DAT [€]	0,00
Superficie principale [€]	84.360,19
Balconi/Terrazze entro i 25 mq [€]	4.834,1
Balconi/Terrazze oltre i 25 mq [€]	11.279,62

⁽³⁾ Il saggio di valutazione/svalutazione è stato calcolato sulla base dell'andamento di mercato tratto dal sito dell'Agenzia delle Entrate –Banca dati OMI. Da tali dati si è rilevato che non vi è stata variazione dei prezzi di vendita di immobili ad uso residenziale per il Comune di Sordiana.

Servizi igienici [€]	5.000,00
Prezzo corretto Subject [€]	185.473,93

Il prezzo corretto così calcolato sarà pari al valore di mercato del subject, ovvero pari a 185.473,93 €, già privo dei costi per l'ottenimento dell'agibilità pari a 3.500,00 € (vedere il paragrafo costi di sanatoria), in quanto sia il comparabile che il subject risultano privi di agibilità.

A tale valore andranno decurtate le ulteriori spese per la regolarizzazione dell'immobile stimati in 8.500 € (12.000,00 – 3.500,00).

Pertanto il valore di mercato decurtato delle spese suddette sarà pari a 176.973,93 €, arrotondato a:

VALORE DI MERCATO 177.000,00 Euro

Pari a 991.45 €/m² (Valore di mercato/Superficie commerciale)

2.14. 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.

Per il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento non è stato nominato un amministratore di condominio così come dichiarato dal proprietario (si allega dichiarazione).

2.15. 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 sottoscritta ha predisposto la check-list che è stata allegata alla presente.




3. CONCLUSIONI

Il valore di mercato attribuito all'immobile nella sua totalità è pari a:


177.000,00 €
(CENTOSETTANTASETTE mila Euro)



risulta coerente con l'andamento del mercato attuale con l'avvertenza che lo scenario economico di generale incertezza dovuta alla crisi pandemica in evoluzione potrebbe portare ad un'instabilità generale nella domanda, nell'offerta e nelle quotazioni. Tale valore tiene conto degli oneri necessari alla regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Si specifica che l'immobile è pignorato per l'intero (100%).

Considerando le caratteristiche del regime di libera e normale compravendita in relazione alla tipologia del bene stimato, è possibile che vi sia un'oscillazione intorno al $\pm 10\%$ del reale di valore di mercato. Le valutazioni comprese in questo intervallo di valori sono comunque da ritenersi attendibili.

La sottoscritta ritiene di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti richiesti nell'incarico e con la massima obiettività.

Si rimane comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato per eventuali e ulteriori chiarimenti.



Cagliari, 03.01.2021



Il C.T.U.

Ing. Simona Mereu






ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 220/2012 + n. 210/2015
 PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
 IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA VERDI N. 4, SERDIANA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO, NEPPURE PARZIALMENTE, SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

