

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia del Consulente Tecnico di Ufficio Ing. Pennisi Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 283/2014 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

promossa da

Italfondario s.p.a.

Codice fiscale: 00399750587

Partita IVA: 00880671003

via Carucci 131
09035 - Rama (RM)

Banca Intesa s.p.a.

Piazza Paolo Ferreri 10
Milano

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Titolarità (ENTRAMBI I BENI).....	3
Completezza documentazione ex art. 567 (entrambi i beni).....	3
Precisazioni (entrambi i beni).....	3
Provenienze Ventennali (entrambi i beni).....	3
Formalità pregiudizievoli (ENTRAMBI I BENI).....	4
Descrizione.....	5
Confini.....	5
Bene 1 - Laboratorio Artigianale ubicato a Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 97.....	5
Bene 2 - Appartamento ubicato a Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 99.....	5
Consistenza.....	5
Bene 1 - Laboratorio Artigianale ubicato a Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 97.....	5
Bene 2 - Appartamento ubicato a Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 99.....	6
Stato conservativo.....	6
Bene 1 - Laboratorio Artigianale ubicato a Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 97.....	6
Bene 2 - Appartamento ubicato a Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 99.....	6
Parti Comuni (ENTRAMBI I BENI).....	7
Dati Catastali.....	7
Bene 1 - Laboratorio Artigianale ubicato a Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 97.....	7
Bene 2 - Appartamento ubicato a Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 99.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene 1 - Laboratorio Artigianale ubicato a Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 97.....	8
Bene 2 - Appartamento ubicato a Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 99.....	8
Normativa urbanistica (ENTRAMBI I BENI).....	9
Regolarità edilizia.....	9
Bene 1 - Laboratorio Artigianale ubicato a Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 97.....	10
Bene 2 - Appartamento ubicato a Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 99.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene 1 - Laboratorio Artigianale ubicato a Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 97.....	12
Bene 2 - Appartamento ubicato a Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 99.....	13
Stato di occupazione (ENTRAMBI I BENI).....	14
Vincoli od oneri condominiali (ENTRAMBI I BENI).....	14
Patti (ENTRAMBI I BENI).....	14
Servitù, censo, livello, usi civici (ENTRAMBI I BENI).....	14
Stima.....	14



INCARICO

Con udienza del 18/09/2015, il sottoscritto Ing. Pennisi Nicola, con studio in Via Bruscu Onnis, 5 - 09123 - Cagliari (CA), email nicola.pennisi@tiscali.it, PEC nicola.pennisi@ingpec.eu, Tel. 349 29 77 534, Fax 1786066959, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Greco Stefano presso il Tribunale di Cagliari.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili, formanti un unico lotto:

- **Bene 1** - Laboratorio Artigianale ubicato a Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 97
- **Bene 2** - Appartamento ubicato a Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 99

TITOLARITÀ (ENTRAMBI I BENI)

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente debitore executato:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Si evidenzia che il pignoramento del 28/05/2014 di cui al n. 13157 del registro generale e n. 10568 del registro particolare è stato effettuato contro il Sig. [REDACTED] e la Sig.a [REDACTED] in regime di comunione dei beni ognuno per la quota del 50%. Dalla lettura del contratto di compravendita da cui deriva l'immobile con provenienza ventennale dalla stessa data del pignoramento a favore del Sig. [REDACTED], nulla però si cita in riferimento a tale comunione dei beni. Anche la visura catastale cita come unico proprietario il solo Sig. [REDACTED]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 (ENTRAMBI I BENI)

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

PRECISAZIONI (ENTRAMBI I BENI)

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitori executati e soggetti titolari dei diritti reali a meno di quanto riferito alla sezione "Riserve e particolarità da segnalare".

PROVENIENZE VENTENNALI (ENTRAMBI I BENI)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/1994 al 28/05/2014	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Putzolu	13/01/1977	7119	2728



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Cagliari	08/02/1977		2131
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Sanluri	02/02/1977	178	217

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (ENTRAMBI I BENI)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 28/05/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Cagliari il 21/01/2005
Reg. gen. 209 - Reg. part. 209
Quota: 50%
Importo: € 322.500,00
A favore di Banca Intesa s.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 215.000,00
Rogante: Sechi
Data: 17/01/2005
Note: [REDACTED] debitore non datore di ipoteca. Durata dell'ipoteca 15 anni.
- **Ipoteca legale** derivante da mutuo
Iscritto a Cagliari il 22/11/2007
Reg. gen. 8945 - Reg. part. 8945
Quota: 50%
Importo: € 43.926,34
A favore di Equitalia Sardegna s.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.963,17
Data: 02/11/2007

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cagliari il 28/05/2014
Reg. gen. 13157 - Reg. part. 10568
Quota: 50%
A favore di Banca Intesa s.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



DESCRIZIONE

CONFINI

BENE 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONNOSFANADIGA (VS) - VIA ROMA 97

L'immobile confina con la via Roma e con la stessa proprietà (appartamento) a Sud, con la proprietà [REDACTED] o aventi causa a Est, proprietà [REDACTED] e [REDACTED] o loro aventi causa a Nord e [REDACTED] o aventi causa a Ovest.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNOSFANADIGA (VS) - VIA ROMA 99

L'immobile confina con la via Roma e con proprietà [REDACTED] o aventi causa (locale commerciale ad uso negozio) con accesso al n. 101 di via Roma a Sud, con la proprietà [REDACTED] o aventi causa a Est, proprietà [REDACTED] e [REDACTED] o loro aventi causa e stessa proprietà (laboratorio artigianale) a Nord e [REDACTED] o aventi causa a Ovest.

CONSISTENZA

BENE 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONNOSFANADIGA (VS) - VIA ROMA 97

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	120,20 mq	137,35 mq	1,00	137,35 mq	3,20 m	Terra
Cantina	20,55 mq	24,75 mq	0,20	4,95 mq	2,10 m	Interrato
Disimpegno (accesso cantina)	14,55 mq	18,25 mq	0,10	1,83 mq	3,20 m	Terra
Cortile	29,35 mq	31,45 mq	0,10	3,15 mq	0,00 m	Terra
Loggia	28,50 mq	28,50 mq	0,10	2,85 mq	3,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				150,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,13 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNOSFANADIGA (VS) - VIA ROMA 99

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,50 mq	44,50 mq	0,80	35,60 mq	3,00 m	Terra
Loggia	8,45 mq	8,45 mq	0,10	0,84 mq	3,20 m	Terra
Abitazione	132,75 mq	155,25 mq	1,00	155,25 mq	2,90 m	Primo
Zona servizi non conforme	21,15 mq	22,30 mq	0,00	0,00 mq	2,90 m	Primo
Terrazza a livello	121,40 mq	126,50 mq	0,20	25,30 mq	0,00 m	Primo
Sgombero	94,40 mq	116,80 mq	0,20	23,36 mq	1,25 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				240,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,35 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

STATO CONSERVATIVO**BENE 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONNOSFANADIGA (VS) - VIA ROMA 97**

Le condizioni di uso e manutenzione generali sono pessime. Vi è una notevole presenza di infiltrazioni e di umidità dalla sovrastante terrazza, evidentemente mal impermeabilizzata che nel tempo ha danneggiato le parti anche strutturali dell'immobile. Si rilevano infatti notevoli segni di degrado del calcestruzzo armato e dei ferri di armatura, con ampie zone di intonaco del solaio distaccate e cadute a terra. Il degrado oltre che presente è anche continuo in quanto non è stato adeguatamente contrastato con interventi manutentivi, tale che a parere dello scrivente, seppur non supportato da indagini specifiche, l'immobile sia da considerarsi al limite dell'agibilità. In sede di sopralluogo si deve inoltre evidenziare che, per le citate ragioni di supposta inagibilità e più in generale di mancanza di sicurezza, non è stato possibile accedere al piano interrato in quanto la zona di disimpegno (ex portico nella planimetria catastale) presentava zone di degrado ancora più evidenti oltre che la copertura della scala con una pesante lastra di acciaio ed al fatto che gli stessi proprietari dell'immobile sconsigliavano l'accesso.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNOSFANADIGA (VS) - VIA ROMA 99

Le condizioni di uso e manutenzione generali sono buone, fatto salvo quanto già riferito per il piano sottostante, che necessita di urgenti interventi di manutenzione anche a livello strutturale. Fanno eccezione giusto alcune zone circoscritte, come alcune pareti del disimpegno al piano terra, interessate da umidità di risalita, la zona del ripostiglio abusivo al piano primo, interessata da forte presenza di umidità dalla parete di confine.

Ovviamente, per tutto quanto riferito sul locale artigianale, dove sono evidenti i fenomeni di umidità discendente dal piano sovrastante, si è certi che la terrazza presenta gravi problemi di tenuta all'acqua, dunque è assolutamente necessario prevedere il suo completo rifacimento, con specifico riferimento alle corrette impermeabilizzazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



PARTI COMUNI (ENTRAMBI I BENI)

Gli immobili pignorati non risultano inseriti in un contesto condominiale, vista l'unicità del lotto e del proprietario. Le parti comuni sono le murature di confine ai tre lati Est, Ovest e Nord coi lotti privati adiacenti. L'accesso diretto del laboratorio artigianale dal cortile interno avviene tramite una loggia alla quale si può accedere anche dall'abitazione tramite il disimpegno al piano terra. L'accesso all'abitazione invece avviene direttamente dalla via Roma, al civico 99.

DATI CATASTALI

BENE 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONNOSFANADIGA (VS) - VIA ROMA 97

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
F	3	262	2		C3	1	108	144	217,53	S1-T	4	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea ed a sopralluogo effettuato, non si è riscontrata la perfetta corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi. Nello specifico, è diversa la conformazione del bagno e del relativo antibagno, vi è la presenza di un camino nel "laboratorio di panificazione", si rileva una diversa ubicazione di infissi esterni (due finestre anziché una nella zona del bagno, l'inversione tra porta-finestra e finestra nella zona di accesso, una porta-finestra anziché una finestra nella parete adiacente ed una finestra mancante dal laboratorio di panificazione verso il portico) infine nella planimetria si rileva una zona di accesso al "locale deposito farina" individuato come portico, nella realtà invece trattasi di un disimpegno chiuso da un infisso, dunque un vero e proprio vano catastale chiuso aggiuntivo.

Il sottoscritto, per tali motivi, ha presentato istanza di variazione della planimetria catastale al Giudice con nota del 18/01/2016 a cui non è stata fornita risposta, dunque non si è proceduto alla variazione della planimetria catastale.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNOSFANADIGA (VS) - VIA ROMA 99

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
F	3	262	1		A2	4	6,5	174	369,27	T-1		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea ed a sopralluogo effettuato, non si è riscontrata la perfetta corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi. Nello specifico, è diversa la conformazione



delle camere da letto, in cui è presente un disimpegno di ingresso, è diversa l'attuale zona a soggiorno che racchiude la zona a disimpegno e la cucina nella planimetria catastale (tra l'altro vi è un camino non presente in planimetria), è diversa l'ubicazione dell'attuale cucina ovvero nel locale di sgombero nella planimetria catastale. E' presente inoltre una zona a servizi (bagno, disimpegno e ripostiglio) non rappresentata, comunque non regolare dal punto di vista edilizio. Nello spazio a terrazza nella planimetria catastale non sono presenti: un forno tipo barbecue esterno, l'uscita della canna fumaria dal sottostante laboratorio artigianale, uno spazio posticcio dedicato a canile.

La planimetria non raffigura infine lo spazio del piano secondo, dedicato a locale di sgombero, vista l'altezza media di circa 1,20 m (1,80 al colmo e 0,75 ai fianchi).

Il sottoscritto, per tali motivi, ha presentato istanza di variazione della planimetria catastale al Giudice con nota del 18/01/2016 a cui non è stata fornita risposta, dunque non si è proceduto alla variazione della planimetria catastale.

GIUDIZIARIE.it
CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONNOSFANADIGA (VS) - VIA ROMA 97

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1977 al 11/08/1986	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 3, Part. 262 Categoria A6 Cl.3, Cons. 10.5 Superficie catastale 144 Rendita € 0,49 Piano PT-1 Graffato 4
Dal 12/08/1986 al 31/12/1991	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 3, Part. 262, Sub. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 108 Superficie catastale 144 Rendita € 0,33 Piano S1-T Graffato 4
Dal 01/01/1992 al 26/04/2016	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 3, Part. 262, Sub. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 108 Superficie catastale 144 Rendita € 217,53 Piano S1-T Graffato 4

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNOSFANADIGA (VS) - VIA ROMA 99

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1977 al 11/08/1986	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 262 Categoria A6 Cl.3, Cons. 10.5 Superficie catastale 144 Rendita € 0,49 Piano PT-1
Dal 12/08/1986 al 26/04/2016	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 262, Sub. 1



		Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 174 Rendita € 369,27 Piano T-1
--	--	--

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. La visura attuale, alla voce superficie catastale include 174 mq di totale e 159 mq di totale escluse aree scoperte.

NORMATIVA URBANISTICA (ENTRAMBI I BENI)

Gli immobili in oggetto ricadono all'interno del centro storico del Comune di Gonnosfanadiga, sottoposto dunque al relativo Piano Particolareggiato, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°4 del 28/01/2004. Trattasi nello specifico di immobili all'interno di un organismo edilizio originario sostituito con uno nuovo in completo contrasto con i tessuti storico-tradizionali. L'edificio infatti è stato totalmente rifatto ed è del tutto incompatibile con l'ambiente urbano tradizionale per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri. Per tale edificio attuale è prevista solo la manutenzione ordinaria e straordinaria; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione urbanistica con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del Piano Particolareggiato. La volumetria esistente, nel caso costituisca un limite massimo, è utilizzabile per intero solo se dà luogo a soluzioni distributive effettivamente compatibili con l'intero sistema delle prescrizioni normative del Piano Particolareggiato, ed in particolare con il cosiddetto "Abaco delle tipologie edilizie". Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi nel caso in cui portino ad una soluzione migliorativa immediata rispetto alla situazione esistente in coerenza con le indicazioni previste nello stesso documento "Abaco delle tipologie edilizie".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili non risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'accesso agli atti al Comune di Gonnosfanadiga è emersa la seguente situazione in merito alla regolarità edilizia dell'immobile.

Il fabbricato complessivo è stato edificato con sostanziali modifiche dall'originario pre-esistente (quest'ultimo citato nell'atto di compravendita del 13.1.1977) con Concessione Edilizia n. 138 del 14.09.1978.

Successivamente, in data 28.03.1986, venne richiesto un condono edilizio al quale seguì la regolare Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9, prot. n. 6988 del 11.08.1994 che fa riferimento alle seguenti opere abusive: ampliamento al piano terra del disimpegno che dà l'accesso al cortile, costruzione di veranda adiacente al disimpegno descritto, costruzione di una tettoia in ondulux come locale accessorio al locale forno dove si esercita l'attività di panificatore, ampliamento al piano primo di un locale di sgombero, di una cucina e di una dispensa.

Contestualmente, vennero autorizzati dal Comune (Autorizzazione n. 88 del 11.08.1994), alcune modifiche interne con diversa disposizione di vani, modifica dei prospetti, demolizione di una tettoia in eternit e ricostruzione di un solaio in c.a. e consolidamento statico.

Infine, con Autorizzazione n. 13 del 16.10.2003, venne data l'agibilità del solo immobile ad uso panificio.



BENE 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONNOSFANADIGA (VS) - VIA ROMA 97

Dal sopralluogo effettuato e dunque dal riscontro delle planimetrie redatte ex-novo (allegate alla perizia) emergono le seguenti difformità.

Assunto come stato di liceità quanto riportato nella planimetria catastale del 12/08/1986 redatta poco dopo la presentazione della richiesta di condono edilizio, risulta diversa la conformazione del bagno e del relativo antibagno e vi è la presenza di un camino nel "laboratorio di panificazione" (difformità interne); nella planimetria catastale si rileva una diversa ubicazione di infissi esterni (due finestre anziché una nella zona del bagno, l'inversione tra porta-finestra e finestra nella zona di accesso, una porta-finestra anziché una finestra nella parete adiacente ed una finestra mancante dal laboratorio di panificazione verso il portico) ed una zona di accesso al "locale deposito farina" individuato come portico, nella realtà invece trattasi di un disimpegno chiuso da un infisso, dunque un vero e proprio vano chiuso aggiuntivo (difformità esterne).

Le difformità riscontrate rientrano (tranne l'ultima) nella categoria di omessa denuncia di attività per realizzazione di varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, ai sensi del comma 2 dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Per questo motivo, tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 attraverso una pratica di accertamento di conformità in quanto l'immobile nella sua interezza risulta comunque conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia (presumibilmente) al momento della futura presentazione della domanda. Per la diversa ubicazione delle finestre e porte-finestre infatti il parametro comunque conforme è la distanza di visuale libera delle stesse.

Il costo della pratica di sanatoria è pari alla somma della sanzione pecuniaria, uguale al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro e delle spese tecniche per l'affidamento della pratica ad un professionista abilitato. In questo caso, considerando che il D.P.R. fa riferimento all'Agenzia del Territorio per la valutazione dell'incremento del valore del bene dovuto alle nuove opere e constatato che le difformità riscontrate non hanno incidenza alcuna su un eventuale aumento di classe e consistenza catastale prima e dopo le opere stesse (dunque dal punto di vista strettamente catastale si ha parità di rendita e dunque di valore tra l'immobile ante e post operam) si deduce che la sanzione amministrativa sarà la minima ammissibile, pari ad Euro 516. Considerando le spese tecniche di affidamento ad un professionista abilitato per la redazione della pratica in Euro 1.000 (circa) ed altri oneri vari (bolli, altre spese etc.) pari a circa Euro 100 si ha un complessivo globale per la pratica di sanatoria di Euro 1.600 circa.

Diversa è invece la situazione inerente la chiusura dell'ex-portico con l'infisso che ha causato una differente destinazione d'uso rispetto all'atto originario della concessione oltre all'aver comunque modificato il prospetto.

Infatti l'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Interventi subordinati a permesso di costruire" alla lettera c definisce l'assoggettabilità dell'istituto del permesso di costruire agli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, che è proprio la fattispecie in esame.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



In questo caso è necessario quindi il ripristino della situazione di liceità edilizia precedente, dunque la rimozione dell'infixo, che può stimarsi in Euro 600, comprensivo del trasporto e conferimento a discarica.

Il costo complessivo della sanatoria, per il solo laboratorio artigianale, tra sanzioni, spese tecniche e spese per lavori di demolizione ammonta dunque ad Euro 2.200.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La presenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dell'immobile viene citata nell'autorizzazione di agibilità n. 13 del 16.10.2003. Di fatto tale conformità andrebbe però aggiornata con una verifica del mantenimento dello standard funzionale che è stato dichiarato all'epoca.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNOSFANADIGA (VS) - VIA ROMA 99

Dal sopralluogo effettuato e dunque dal riscontro delle planimetrie redatte ex-novo (allegate alla perizia) emergono le seguenti difformità.

Assunto come stato di liceità quanto riportato nella planimetria di cui alla pratica sulla quale è stata ottenuta l'autorizzazione n. 88 del 11.08.1994, emerge fin da subito l'abuso edilizio nella zona a servizi, con accesso dal soggiorno (nella planimetria "tinello"). Si tratta in definitiva di un pozzo luce interno che è stato edificato in assenza di permesso di costruire ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Inoltre si segnala la presenza di una finestra non esistente nell'angolo cottura della planimetria della pratica autorizzativa, oltre che il camino "barbecue", il canile (seppur opera modesta è comunque inamovibile in quanto dotata di murature basse e rete metallica superiore), la canna fumaria dal piano sottostante e quella del camino del soggiorno, entrambe tra l'altro decisamente imponenti e non "accessorie". Tutte queste opere, anche se minori, rientrano nella stessa fattispecie di abuso ovvero opere edificate in assenza di permesso di costruire ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Come già riferito al caso del laboratorio artigianale, è necessaria quindi la predisposizione di una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che può legittimamente aspirare ad ottenere la sanatoria almeno per gli abusi "minori" citati mentre è inevitabile il ripristino della situazione di liceità edilizia precedente per l'abuso più grave, dunque la demolizione completa della zona abusiva a servizi.

Gli abusi "minori" riscontrati rientrano infatti nella categoria di omessa denuncia di attività per realizzazione di varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, ai sensi del comma 2 dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il costo della pratica di sanatoria è pari alla somma della sanzione pecuniaria, uguale al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro e delle spese tecniche per l'affidamento della pratica ad un professionista abilitato. In questo caso, considerando che il D.P.R. fa riferimento all'Agenzia del



Territorio per la valutazione dell'incremento del valore del bene dovuto alle nuove opere e constatato che le difformità riscontrate non hanno incidenza alcuna su un eventuale aumento di classe e consistenza catastale prima e dopo le opere stesse (dunque dal punto di vista strettamente catastale si ha parità di rendita e dunque di valore tra l'immobile ante e post operam) si deduce che la sanzione amministrativa sarà la minima ammissibile, pari ad Euro 516. Considerando le spese tecniche di affidamento ad un professionista abilitato per la redazione della pratica in Euro 1.500 (circa) ed altri oneri vari (bolli, altre spese etc.) pari a circa Euro 100 si ha un complessivo globale per la pratica di sanatoria di Euro 2.100 circa.

Invece le opere demolitorie del vano "servizi" possono stimarsi in Euro 6.000, comprensive del trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta.

Il costo complessivo della sanatoria, per il solo appartamento, tra sanzioni, spese tecniche e spese per lavori di demolizione ammonta dunque ad Euro 8.100.

Vi è infine da evidenziare che la pratica di accertamento di conformità deve includere anche il sottotetto, attualmente destinato a locale di sgombero. Rispetto alle planimetrie dell'autorizzazione si è constatato infatti un innalzamento complessivo di 60 cm, sia al colmo che ai fianchi. L'accertamento deve mirare a dimostrare la conformità anche allo stato attuale, secondo il vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico; in questo caso, più che all'altezza complessiva del fabbricato è importante il rispetto dell'allineamento degli edifici al contorno che, ad un'analisi sommaria, sembrerebbe essere rispettato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONNOSFANADIGA (VS) - VIA ROMA 97

Il laboratorio artigianale ha accesso diretto dalla via Roma tramite un cancello carrabile ed un passaggio su un cortile interno ed una loggia coperta dalla sovrastante terrazza, entrambi pavimentati con piastrelle in ceramica. Il locale si compone essenzialmente di un unico vano interno, di un retrobottega con utilizzo a deposito, di una zona non bene identificabile se non a disimpegno chiusa all'esterno da un infisso (in difformità alle norme edilizie, come viene riferito nell'apposita sezione) che permette l'accesso ad una sottostante cantina tramite una scala, al sottostante piano interrato. Inoltre il laboratorio è dotato di un bagno con relativo anti-bagno.

Tutti gli infissi rilevati sono in alluminio elettrocolorato, con presenza in diversi casi di doppio infisso interno ed esterno.

I pavimenti sono in piastrelle di gres rosso, tipiche di zone di lavorazione; trattasi infatti di un ex panificio, attualmente dismesso. Il locale è rivestito per un'altezza di circa 2,30 metri da piastrelle di ceramica smaltate.

All'interno del vano principale è presente un camino ad uso civile, realizzato senza alcuna dichiarazione di tipo edilizio (come viene riferito nell'apposita sezione).



Gli impianti elettrici sono presenti, con un quadro centrale di comando, punti presa e luci; dalla pratica di agibilità (il locale è nonostante lo stato in cui si trova, dotato di agibilità) emerge che è stato redatto un certificato di conformità.

Il bagno si presenta con un WC ed una doccia, mentre il lavello è presente nell'anti-bagno. Non si è rilevato il certificato di conformità dell'impianto idrico né potuto verificare il funzionamento vista la mancanza di acqua (cessato contratto di fornitura). Si è rilevata la presenza di un aeratore interno, in pessime condizioni.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBIcato A GONNOSFANADIGA (VS) - VIA ROMA 99

L'appartamento ha accesso diretto dalla via Roma tramite un portone al civico 99 su una stanza di ingresso da cui si accede ad una zona di disimpegno. Da qui si può uscire direttamente nella loggia del piano terra (di cui l'appartamento detiene catastalmente una piccola quota del totale della superficie, destinata attualmente al ricovero di legname) o percorrere direttamente le scale per accedere al piano primo. Questo piano, destinato all'abitazione vera e propria, si compone di tre stanze da letto che si affacciano sulla strada principale, da un disimpegno che le collega, oltre che da un ampio bagno ed un ripostiglio, situato nell'angolo del fabbricato. La zona retrostante l'abitazione è caratterizzata da un ampio salone con conformazione ad "L", formato dall'unione di due locali in senso ortogonale l'uno all'altro. Nel salone è presente un camino. In fondo all'abitazione è presente una cucina da cui è possibile uscire nella terrazza a livello. Dalla zona del salone è invece possibile accedere ad un ex pozzo luce attualmente edificato abusivamente e destinato a zona servizi vari; è infatti presente un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio, quest'ultimo completamente in infissi di alluminio e pannelli in plexiglass come tamponatura e come solaio. Vi è da segnalare che questa zona abusiva è direttamente appoggiata sulle murature di confine. La terrazza a livello si presenta con due macrozone, di cui una è leggermente sollevata in quota rispetto all'altra (circa 25/30 cm) con presenza di un gradino longitudinale. Nella terrazza è presente un'altro camino, tipo "barbecue", la canna fumaria del sottostante camino del laboratorio artigianale, ubicata in una piccola area triangolare tra muratura di confine e ripostiglio in alluminio. Inoltre è presente un'area posticcia adagiata su un lato di confine, destinata a canile. E' possibile, tramite una piccola rampa di scala in ferro esterna, il passaggio tra la terrazza ed il cortile al piano terra, di competenza del laboratorio artigianale.

Dal ripostiglio vicino al bagno del piano primo è possibile accedere al piano secondo tramite una piccola rampa di scale. Il piano secondo, presenta un'altezza media di circa 1,20, tra il colmo (1,80 m) e i due fianchi (circa 75 cm). Tale piano, non pavimentato se non con un battuto di cemento, si presenta ancora al grezzo, con aperture di aerazione ai lati ed un finestrone sul lato interno a Est del fabbricato.

Tutti gli infissi rilevati sono in alluminio elettrocolorato, con presenza in diversi casi di doppio infisso e/o persiana esterna.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica smaltata. Le pareti delle stanze da letto, del corridoio e del soggiorno presentano rivestimenti in tappezzeria.

La cucina ha invece rivestimenti in piastrelle di ceramica per un'ideale altezza. La zona abusiva dei servizi è anch'essa regolarmente rifinita, con pavimentazioni e rivestimenti adeguati ad eccezione del ripostiglio che presenta segni di degrado da umidità sulla parete di confine.

La terrazza è invece pavimentata in piastrelle di klinker alternate ad altre di ceramica con evidenti fughe troppo larghe e con diversi tentativi di ripristino con malte cementizie.

Gli impianti elettrici sono presenti, con un quadro centrale di comando, punti presa e luci; non si è però rilevato il relativo certificato di conformità.

Il bagno si presenta con un WC, un bidet, un lavello, la vasca e la doccia, dotato di finestra, regolarmente pavimentato e rivestito sulle pareti.



Non si è rilevato il certificato di conformità dell'impianto idrico.

Si è rilevata la presenza di una pompa di calore sul soggiorno, mentre la restante parte di abitazione non è soggetta né ad impianto di riscaldamento né di raffrescamento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE (ENTRAMBI I BENI)

Gli immobili risultano occupato dal debitore esecutato e dalla sua moglie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI (ENTRAMBI I BENI)

Non esistono vincoli ed oneri condominiali, essendo il lotto unico ed intestato ad uno stesso proprietario.

PATTI (ENTRAMBI I BENI)

Gli immobili risultano essere nella disponibilità del debitore esecutato e della moglie. Non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI (ENTRAMBI I BENI)

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STIMA

Per ciò che attiene il valore commerciale degli immobili si assume come parametro tecnico - economico di riferimento l'Euro per metro quadro (Euro/mq) di superficie lorda ragguagliata dell'immobile. La valutazione tiene anche conto dei seguenti elementi: tipologia del bene, condizioni d'uso, vetustà, ubicazione dell'immobile, servizi pubblici e privati esistenti nel quartiere.

Tutto ciò detto, il parametro Euro/mq dell'immobile viene determinato con riferimento alle valutazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Nello specifico:

- Tipologia del bene: laboratorio artigianale e civile abitazione.
- Condizioni d'uso: pessime (laboratorio artigianale) e buone (abitazione).
- Vetustà: edificio edificato nel 1978 dall'originario esistente e sottoposto a diverse modifiche nel tempo.
- Ubicazione dell'immobile: centro di Gonnosfanadiga.
- Servizi pubblici e privati esistenti nel quartiere: ordinari.

Secondo indagini immobiliari, si è ritenuto congruo il valore di riferimento di:

- Euro 700,00/mq di superficie commerciale per il laboratorio artigianale;
- Euro 800,00/mq di superficie commerciale per l'abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tale prezzo di mercato non tiene conto della svalutazione del laboratorio artigianale ubicato in una posizione non ottimale, ovvero all'interno di un lotto edilizio (non sulla strada) e con proprietà limitrofa destinata a residenza (nell'ipotetica vendita a lotti separati). Per tale motivo si applica una decurtazione del 20% del valore dell'immobile.

Non tiene inoltre conto della svalutazione degli immobili (soprattutto il laboratorio artigianale) dovuta alla necessità di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, come descritti nelle sezioni precedenti.

Si applica dunque un'ulteriore detrazione, suddividendo gli oneri delle manutenzioni tra intradosso (laboratorio) ed estradosso (terrazza dell'abitazione) per un complessivo stimato di Euro 40.000, dunque pari ad Euro 20.000 per immobile.

Ricapitolando si ha:

- Euro (700,00/mq - 20%) - Euro 20.000/150 mq = Euro 427/mq di superficie commerciale per il laboratorio artigianale;
- Euro 800,00/mq - Euro 20.000/240 mq = Euro 717/mq di superficie commerciale per l'abitazione.

Il prezzo è riferito al solo valore degli immobili e non tiene conto degli ulteriori importi necessari per sanare gli abusi edilizi riscontrati, anch'essi descritti nelle sezioni precedenti.

Di seguito il riepilogo dei dati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1 - Laboratorio Artigianale Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 97	150,13 mq	427,00 €/mq	€ 64.105,51	100,00	€ 64.105,51
Bene 2 - Appartamento Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 99	240,35 mq	717,00 €/mq	€ 172.330,95	100,00	€ 172.330,95
Valore di stima:					€ 236.436,46

Lo scrivente ha dunque ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene 1 - Laboratorio Artigianale** ubicato a Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 97
Laboratorio artigianale al piano terra, con annesso cortile e loggia di proprietà esclusiva, composto da un ampio vano, un locale deposito, bagno, antibagno e pertinenziale locale ad uso cantina al piano interrato con disimpegno di ingresso, della superficie commerciale di circa 150 mq identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 262, Sub. 2, Categoria C3, Graffato 4.

Valore di stima del bene: € 64.105,51 che si approssima ad € **64.000,00 (diconsi € sessantaquattromila/00)**.

- **Bene 2 - Appartamento** ubicato a Gonnosfanadiga (VS) - via Roma 99
Appartamento per civile abitazione al piano primo, terrazza a livello e sovrastante locale di sgombero, con ingresso, disimpegno e scale di proprietà esclusiva al piano terra, avente



accesso diretto dalla via Roma n. 99, della superficie commerciale di circa 240 mq, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 262, Sub. 1, Categoria A2.

Valore di stima del bene: € 172.330,95 che si approssima ad € 172.000,00 (diconsi € centosettantaduemila/00).



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 26/04/2016



Il Consulente Tecnico di Ufficio
Ing. Pennisi Nicola

