

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
ISCRITTO AL N°313/22  
DEL RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI CIVILI

CONTRO

Legale rappresentante:

Av

PROMOSSO DA:

CREDITORE INTERVENUTO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Francesco De Giorgi (in sostituzione della Dott.ssa Flaminia Ielo)

C.T.U. Dott. Ing. Monica Governi  
Viale Poetto, 38  
09126 - Cagliari (CA)



La presente integrazione alla relazione peritale, richiesta dal G.E. dott. Francesco De Giorgi nell'udienza del giorno 08.04.2025, riguarda la stima del lotto contraddistinto dal n.6, per il quale a causa delle difficoltà riscontrate nell'individuazione dell'immobile, le operazioni di stima erano state precedentemente sospese.

Con riferimento ai quesiti già posti alla sottoscritta in fase di assegnazione dell'incarico, si precisa che i riscontri già forniti nella relazione principale relativamente ai quesiti contraddistinti dai n. 1, 2.a, 2.b, 2.c, 2.d, 10, 11, 12 e 15 non saranno trattati in quanto invariati rispetto al precedente elaborato peritale.

Per la redazione della presente integrazione il G.E. assegna alla sottoscritta il termine di 90 giorni per rispondere e rinvia al **30/09/2024** l'udienza per la vendita degli immobili.

I quesiti già formulati per i quali si procederà con l'integrazione, sono di seguito testualmente riportati:

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

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

**5) proceda** – prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo 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);

**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;

**RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.**

Per facilità di lettura, si riportano di seguito i quesiti e le relative risposte.

**QUESITO N.3**

**DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO ALL'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.);**

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è ubicato in Comune di Portoscuso, precisamente nella via Iglesias.

Esso è raggiungibile, una volta lasciata la rotatoria di intersezione tra le S.P.2 e S.P.108, percorrendo la via Dante per poi svoltare a sinistra in corrispondenza della rotatoria che immette sulla via Nuoro, e successivamente svoltare nuovamente a sinistra in corrispondenza della seconda traversa.

**Fabbricato edificato sulla particella 625 (F.3 del C.T.) correlata con la part. 826 (F.3 dal C.F.) su cui insiste l' u.i. contraddistinta dal sub 27:**

Il fabbricato edificato sulla particella 625 prospetta sulla pubblica via. L'accesso avviene dal civico 7 della via Iglesias, mediante un cancello carrabile.

Il perimetro dell'area di pertinenza dell'edificio è delimitato da una recinzione in blocchetti di cemento intonacati e sormontati da una rete metallica a maglie romboidali.

La particella 625 confina con la pubblica via lungo i fronti nord ed est, mentre lungo quelli sud e ovest con la particella 532 attualmente libera e piantumata con pini marittimi.

La costruzione dal punto di vista planimetrico ha una forma rettangolare e dal progetto autorizzato si evince che il lato maggiore ha uno sviluppo pari a circa 48,00 m. invece il lato minore è lungo circa 13,00 m.

Essa è composta da un piano pilotis e da n.5 piani in elevazione. E' dotata inoltre di 2 vani scala e ascensore. Ciascun vano scala distribuisce tre appartamenti per piano sino al quarto piano per un totale di 24 unità abitative, mentre al quinto piano sono presenti 2 appartamenti per ciascun vano scala per un totale di 4 unità abitative . Il fabbricato ospita in totale 28 unità abitative.

Gli ascensori al servizio della costruzione interrompono la loro corsa al quarto piano, pertanto il piano quinto dell'edificio è raggiungibile esclusivamente mediante la scala condominiale.

Il piano pilotis è utilizzato per la sosta delle auto (senza assegnazione di stalli dedicati alle diverse u.i.), inoltre accoglie le cantine, il locale caldaia e i due atrii di collegamento con agli altrettanti vani scala e ascensore dell'edificio.

Ciascun atrio condominiale è collegato al corridoio che consente di raggiungere le cantine, quelle afferenti al vano scala B sono nel numero di 12 unità .

Il locale caldaia è inglobato nel "blocco cantine" afferenti alla scala B, l'accesso al locale avviene dall'esterno invece che dal corridoio comune.

Lo spazio centrale tra i due atrii dei vani scala è mantenuto libero per il transito pedonale.

La struttura portante del fabbricato è costituita da setti in cemento armato come pure i solai, le tamponature esterne (diverse dai setti portanti perimetrali) sono realizzate mediante muratura a cassetta.

I prospetti di maggior lunghezza sono intonacati e tinteggiati, invece quelli laterali si presentano con la finitura del setto in cemento armato faccia a vista.

I balconi sono delimitati dal vuoto mediante parapetti in calcestruzzo armato e corrimano in scatolare metallico, ciascun balcone inoltre è dotato di una fioriera anch'essa realizzata in cemento armato.



Sia i parapetti dei balconi che le fioriere si presentano in parte con la finitura del calcestruzzo faccia a vista e in parte tinteggiati, la prima finitura è quella risalente all'edificazione, mentre la tinteggiatura è probabilmente il risultato di rimaneggiamenti successivi.

Le facciate dell'edificio presentano uno scarso livello di manutenzione, in particolar modo la porzione corrispondente alla scala B.

Oltre al degrado della tinteggiatura, è stata riscontrata la presenza di fenomeni di deterioramento dei copriferri, in particolar modo in corrispondenza del prospetto corto posto a nord e di quello posto a ovest in corrispondenza della scala B. Inoltre i fenomeni di degrado coinvolgono gli intradossi delle solette dei balconi di interpiano e di copertura, le fioriere e i parapetti. Il degrado è causato prevalentemente dal deterioramento dello strato impermeabilizzante (guaina sotto pavimento e di rivestimento delle fioriere).

L'ultimo piano della costruzione ha uno sviluppo planimetrico inferiore rispetto a quello dei livelli sottostanti. La porzione non edificata - corrispondente alle due testate del fabbricato (lati corti) - è adibita a terrazza di pertinenza delle altrettante u.i. che vi si affacciano.

La copertura dell'edificio è in parte piana e in parte a falde inclinate, i due torrini degli altrettanti vani scala hanno una copertura piana.

Secondo quanto appreso nel corso dei diversi sopralluoghi effettuati, la guaina della terrazza non risulta perfettamente integra, con conseguenti problematiche di infiltrazioni di umidità e acqua piovana ai danni delle abitazioni situate al quarto piano, oltre che dell'intradosso delle solette dei balconi (come descritto più sopra).

I locali adibiti ad alloggiare i macchinari che consentono la movimentazione degli ascensori sono ubicati all'ultimo piano dell'edificio, essi sono inglobati nei torrini dei vani scala e sono accessibili attraverso l'ultimo pianerottolo di distribuzione delle u.i.

L'impianto di riscaldamento condominiale, risulta dismesso.

Il fabbricato è collegato alla rete idrica e fognaria pubblica.

#### **immobile 6 - u.i. censita al C.F. Foglio 3 part. 826 sub 27, piano 5:**

L'individuazione dell'immobile contraddistinto dal sub 27 ha richiesto diversi sopralluoghi (Allegato 06 - verbale di sopralluogo) e verifiche da parte della sottoscritta in quanto, le imprecisioni presenti della planimetria catastale (assenza delle terrazze, diverso schema distributivo, assenza dell'orientamento - indicazione del NORD, assenza dei riferimenti alla scala - considerato che il fabbricato è composto da due vani scala: A e B) e lasciato dei margini di incertezza.

In data 05/12/2023 si è svolto il sopralluogo che ha consentito alla sottoscritta di individuare, pur con un margine di errore residuale, l'immobile oggetto del pignoramento. L'exkursus dei passaggi che hanno portato all'individuazione dell'immobile sono già stati dettagliati nella precedente relazione redatta dalla sottoscritta, pertanto non vengono nuovamente ripresi nella presente relazione integrativa.

L'appartamento è ubicato al quinto piano del fabbricato, l'accesso avviene attraverso il vano scala/ascensore contraddistinto dalla lettera B, il portoncino di accesso è quello ubicato sul lato sinistro rispetto di chi percorre la scala in salita sino a raggiungere appunto il pianerottolo del quinto piano.

L'ascensore al servizio della costruzione ferma la sua corsa al quarto piano, pertanto il quinto piano è raggiungibile esclusivamente tramite la scala condominiale.

L'unità immobiliare secondo quanto è stato possibile ricostruire dalla sottoscritta (vista l'assenza dell'elaborato planimetrico) confina catastalmente oltre che con il vano scala B con il sub.26 (altra unità immobiliare accessibile dalla scala A), inoltre affaccia per due lati sull'area di pertinenza del fabbricato, mentre sul fronte ovest prospetta sulla part.532 (F.3 del C.T.).

Dal punto di vista distributivo l'abitazione è composta da un disimpegno a cui si accede in maniera diretta dal portoncino di accesso alla casa e per mezzo del quale è possibile raggiungere la cucina, il soggiorno le

due camere da letto e il bagno. L'abitazione è inoltre dotata di un ulteriore servizio igienico con accesso diretto dalla camera da letto contraddistinta nella planimetria redatta dalla sottoscritta dal n. 1.

Tutti gli ambienti, con la sola eccezione dei servizi igienici e del disimpegno, sono aeroilluminati dall'esterno.

L'appartamento è dotato di due balconi scoperti che prospettano rispettivamente verso est e verso ovest, entrambi i balconi risultano privi della pavimentazione, il piano di calpestio è costituito dalla sola guaina bituminosa.

L'altezza netta interna dell'abitazione è pari a 2,70 m in corrispondenza del colmo del tetto, e raggiunge i 2,30 m in corrispondenza delle gronde.

Le finiture delle pareti e dei soffitti interni sono costituite da intonaco civile e tinteggiatura.

I servizi igienici sono dotati di water, bidet, lavandino e doccia. Le rubinetterie sono cromate di tipo standard.

Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite in piastrelle di ceramica monocottura posate a tutt'altezza, il soffitti sono intonacati e tinteggiati.

La pavimentazione interna all'appartamento è realizzata mediante piastrelle in gres porcellanato e risale probabilmente all'edificazione del fabbricato.

Gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetro singolo, verosimilmente risalenti all'edificazione del fabbricato.

Le porte interne sono in legno.

Gli impianti idrico ed elettrico risalgono probabilmente all'epoca di edificazione, le certificazioni degli impianti non sono state rinvenute.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori, questi ultimi tuttavia risultano assenti/rimossi, l'impianto è alimentato dalla centrale termica condominiale, la caldaia però risulta dismessa, pertanto l'impianto non è funzionante.

L'abitazione è priva di qualsiasi impianto di riscaldamento e raffrescamento, risulta inoltre assente un qualsiasi dispositivo atto alla produzione dell'acqua calda sanitaria.

Lo stato di conservazione dell'u.i. risulta essere scarso, il degrado è causato principalmente dalla mancanza di manutenzione, sia esterna che interna all'appartamento.

Esternamente, prevale il degrado generale in cui versa il fabbricato, come già descritto nella parte introduttiva.

Internamente, oltre all'assenza totale di manutenzione, grava la presenza di materiali edili di risulta, derivanti da demolizioni precedentemente effettuate e accatastati sui pavimenti dei diversi ambienti. Nello specifico è stata rilevata la presenza di elementi della pavimentazione delle terrazze (rimossi al fine di intervenire sulla guaina bituminosa posta a protezione della soletta di interpiano), porzioni di guaina bituminosa degradata e macerie varie derivanti da attività di demolizione.

La sottoscritta ha ricevuto conferma dall'amministratore dello stabile circa il protrarsi delle problematiche legate alle infiltrazioni di umidità derivanti da difetti della guaina bituminosa posta all'estradosso del solaio di interpiano tra il quarto e il quinto piano. La medesima segnalazione era già stata fatta dagli inquilini del piano sottostante.

L'unità immobiliare non è dotata di pertinenze esclusive.

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta, oltre ad aver preso visione dell'immobile, ha effettuato un dettagliato rilievo metrico e fotografico al quale è seguita la predisposizione degli Allegati n. 20 (già depositato con la precedente relazione), n. 20.1 e 14.1 (allegati alla presente relazione integrativa).

Si riporta di seguito la tabella delle superfici utili e di quelle non residenziali:

Superficie Utile (Su):		
n.	descrizione	superficie (mq)
1	disimpegno	13,22
2	soggiorno	15,04
3	cucina	11,69
4	letto 1	12,46
5	letto 2	10,75
6	bagno 1	3,57
7	bagno 2	3,69
<b>Su totale:</b>		<b>70,42</b>
Superficie non residenziale (Snr):		
1	terrazza 1	15,60
2	terrazza 2	11,09
<b>Snr totale:</b>		<b>26,69</b>

Per quanto riguarda i millesimi di proprietà, si riporta una sintesi delle tabelle millesimali adottate dal condominio.

**Tabella dei millesimi di proprietà:**

Riferimento alla Tabella	valore
millesimi generali	35,71
millesimi scale	42,86
millesimi ascensore	44,17

**QUESITO N.4**

**ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ:**

**A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE;**

**B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'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;**

L'immobile denominato "Lotto 6" è inserito nel medesimo fabbricato dei già trattati Lotti 3, 4, 5.

L' u.i. contraddistinta dal sub 27 è ricompresa nel **fabbricato edificato sulla particella 625 (F.3 del C.T.) correlata con la part. 826 (F.3 dal C.F.)**, si evidenzia che l'indirizzo dell'immobile non corrisponde con l'attuale toponomastica, l'indirizzo Via Giorgio Asproni n.7, presente nel pignoramento, non è corretto l'attuale indirizzo è via Iglesias n. 7.

L'individuazione del fabbricato anche in questo caso è stata possibile con il supporto dell'estratto di mappa effettuato sulla particella 625 (F.3 del C.T.) e il confronto con google map.

- o **immobile 6:** i dati catastali relativi all'u.i. censita nel comune di Portoscuso C.F. Foglio 3 part. 826 sub 27, piano quinto, non sono insufficienti ad individuare l'immobile. L'assenza nella planimetria catastale, della bussola (indicazione del NORD), dei riferimenti alla scala di accesso (A o B) e dell'elaborato planimetrico, oltre all'incompletezza della planimetria catastale (assenza delle



terrazze, forma e schema distributivo differenti), hanno reso difficoltosa l'individuazione dell'u.i. L'individuazione dell'immobile è stata resa possibile attraverso il sopralluogo svolto presso tre delle u.i. presenti al 5 piano del fabbricato (gli immobili visionati sono stati i due accessibili dalla scala B e quello di testata con accesso dalla scala A).

La planimetria catastale dell'immobile necessita di essere aggiornata, occorre aggiornare i riferimenti toponomastici, completare la planimetria mediante l'inserimento delle terrazze di pertinenza, rivedere lo schema distributivo, inserire l'indicazione dell'orientamento e della scala da cui avviene l'accesso (quest'ultima è stata individuata come la scala B).

Si precisa che l'Agenzia del Territorio (catasto) richiederà inoltre il deposito dell'elaborato planimetrico, non obbligatorio in passato ma attualmente necessario.

#### 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;**

Il fabbricato edificato sulla **particella 625 (F.3 del C.T.) correlata con la part. 826 (F.3 dal C.F.)**, a cui fa capo tra gli altri il sub 27 NON risulta correttamente accatastato, l'area di sedime del fabbricato non risulta essere ENTE URBANO allo stato attuale è censito al C.T. come qualità: PASCOLO CESPUGLIOSO, la verifica effettuata dalla sottoscritta tramite il contact center dell'Agenzia delle Entrate ha evidenziato che non è mai stato presentato il tipo mappale (Allegato 38).

Il fabbricato di conseguenza non è rappresentato nell'estratto di mappa al C.T..

Per quanto riguarda la singola u.i.:

- o **immobile 6 - appartamento contraddistinto dal subalterno 27: il bene risulta accatastato**, tuttavia la planimetria catastale non è coerente con lo stato di fatto dell'immobile e necessita di essere aggiornata così come meglio specificato in risposta al quesito 4.

#### QUESITO N.6

**INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE; INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ. IN CASO DI COSTRUZIONE REALIZZATA O MODIFICATA IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO – EDILIZIA, DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RISCONTRATI E DICA SE L'ILLECITO SIA STATO SANATO O SIA SANABILE IN BASE COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTT. 46, COMMA 5°, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380 E 40, COMMA 6° DELLA L.28 FEBBRAIO 1985, N.47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, TENUTO CONTO CHE, TRA LE CONDIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELL'ULTIMO COMMA DELL'ARTICOLO 40 L. 47/1985, È RICHIESTO CHE LE RAGIONI DI CREDITO PER CUI SI INTERVIENE O PROCEDE SIANO DI DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE DI CONDONO APPLICABILE; 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 ECEDANO O NO PER SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE IL 2 PER CENTO DELLE MISURE PROGETTUALI;

Relativamente all'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, il PUC vigente è stato approvato con deliberazione consiliare n. 42 del 19 luglio 1999, esecutiva in forza del provvedimento del CO.RE.CO. del 14 settembre 1999.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto della presente integrazione è contraddistinta al:

- o C.F. Foglio 3 part. 826 (correlata alla part. 625 del C.T.);

e ricade in zona urbanistica C, sottozona C2.

La zona C è definita dagli artt. 18 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione al PUC come "di espansione urbana". Essa è divisa poi in sette sottozone C1, C2, C3, C4, C5, C6 e C7.

La sottozona C2 (regolamentata dall'art.20 - tav. A/6 della zonizzazione) consente interventi di edilizia residenziale pianificata.

Gli strumenti di attuazione applicabile ai fini edificatori sono il Piano di Lottizzazione e la Concessione Edilizia.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, in data 03/08/2023 la sottoscritta ha ricevuto tramite PEC la documentazione richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Portoscuso nel corso dell'accesso agli atti precedentemente eseguito presso l'edilizia privata, l'ufficio condono e lo sportello SUAPE.

**Il fabbricato edificato sulla particella 625 (F.3 del C.T.) correlata con la part. 826 (F.3 del C.F.), a cui fa capo tra gli altri il sub 27 (LOTTO 6) è stato edificato a seguito del rilascio della Licenza di Costruzione di cui alla pratica edilizia 926 rilasciata il 18/12/1973 (Allegato 34 della relazione depositata dalla sottoscritta in data 24/05/2024).**

Successivamente è stata presentata una variante in corso d'opera a cui ha seguito il rilascio della Licenza di Costruzione n.1371 del 06/03/1979, pratica edilizia 1429/1978 (Allegato 35 della relazione depositata dalla sottoscritta in data 24/05/2024).

I lavori di costruzione si sono conclusi in data 20/09/1979 come riportato nella Certificazione rilasciata dal Comune di Portoscuso in data 31/01/1982.

La superficie del lotto indicata nella *dichiarazione di opere edili* è pari a 900 mq, mentre la volumetria edificata è pari a 7.093 mc + 499 mc al piano pilotis.

Il fabbricato è dotato di Autorizzazione di abitabilità, pratica n.926/1429 datata 18/01/1980.

Si precisa che il fabbricato realizzato sulla particella 625 (F.3 del C.T.) correlata con la part. 826 (F.3 del C.F.) è stato assoggettato ad un atto di "convenzione per concessione relativa ad interventi di edilizia convenzionata" datato 26/02/1979 avente una durata di validità di anni 25 e pertanto scaduto in data 27/02/2004.

**L'u.i. corrispondente al sub 27 (LOTTO 6) è stata realizzata a seguito dell'intervento di trasformazione attuato al piano sottotetto della costruzione, ove i locali destinati a cantina sono stati tramutati in**

abitazione, dando luogo a n. 4 u.i. (per una *superficie complessiva pari a 222 mq*) di cui due accessibili dal vano scala A e due dal vano scala B.

La trasformazione è stata formalizzata tramite la presentazione della pratica di condono edilizio ai sensi Legge 47/1985 prot.2471/1-4-1986, n. progressivo: 0220054206/2, pratica n.210/c, intestata a [REDACTED] spa, allo stato attuale non ancora conclusa con il rilascio del titolo autorizzativo.

La pratica di condono menzionata più sopra, fa riferimento a diversi fabbricati edificati dalla [REDACTED] come evidenziato nella “dichiarazione sostitutiva di atto notorio” a firma del Sig. [REDACTED] precisamente siti nella:

- Traversa di via Asproni 2;
- Traversa di via Asproni 6;
- Traversa di via Asproni 8;
- Via Dante 69.

Inoltre in relazione alla pratica 210/c (corrispondente al fabbricato su cui insiste l’immobile n.6) il tecnico del comune, in uno scambio di comunicazioni con la società [REDACTED], prot. c\_g922-0009920 del 24/06/2022, confermava che le pratiche registrate con i n. 210/c -in cui insiste l’immobile 6-, 210d e 210/2 sarebbero state definite con l’integrazione documentale richiesta nella comunicazione del 23/05/2018 n.8214.

La comunicazione del 23/05/2018 n.8214 riporta le indicazioni relative alle integrazioni documentali e in termini di oneri economici, necessarie per gli immobili siti in Via Oristano, Via Iglesias e Via Dante. Gli oneri riepilogati nella comunicazione tuttavia sono riferiti in maniera cumulativa ai tre fabbricati.

In data 20/09/2023 la sottoscritta ha richiesto tramite PEC all’ufficio tecnico del Comune di Portoscuso l’evidenza dei costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, nonostante i successivi solleciti l’ufficio condono del comune non ha fornito un riscontro alla sottoscritta.

La sottoscritta inoltre si è recata presso l’ufficio tecnico del Comune di Portoscuso al fine di effettuare degli approfondimenti necessari, è stato poi fissato un secondo appuntamento per il 05/03/2024, a cui ha seguito l’invio di una ulteriore richiesta scritta finalizzata al ricalcolo degli oneri per il solo edificio in cui ricade l’immobile 6. Il Comune non ha tuttavia fornito un riscontro a quanto richiesto.

L’ultimo sollecito effettuato dalla sottoscritta è avvenuto in data 30/07/2024, anche in questo caso senza riscontro.

**Allo stato attuale la pratica di condono risulta essere ancora aperta, il suo completamento - con conseguente rilascio del titolo in sanatoria - è vincolato al deposito delle integrazioni documentali precedentemente richieste dal comune con la comunicazione del 23/05/2018 n.8214) oltre che al saldo degli oneri dovuti - anche se non quantificati dal punto di vista economico - per la sola pratica di condono contraddistinta dal n. di riferimento 210/c.**

**Si precisa che l’Autorizzazione di abitabilità - pratica n.926/1429 datata 18/01/1980 - rilasciato per il fabbricato prima della presentazione della pratica di condono, non può essere considerato valido per il sub 27.**

Il sopralluogo svolto dalla sottoscritta ha inoltre evidenziato delle lievi differenze tra quanto rappresentato nella tavola di condono e il rilievo metrico svolto. Esse riguardano:

- o la porzione di u.i. che prospetta verso ovest presenta una larghezza netta del fronte pari a 7,10 m (in corrispondenza degli ambienti denominati cucina e letto 1 – vedasi Allegato 20.1) mentre nella tavola di condono risulta rappresentata pari a m 6,80. Tale variazione risulta esser stata realizzata in conseguenza di un minor ingombro del vano ascensore, la cui dimensione è stata leggermente ridotta con conseguente lieve incremento di superficie dell’u.i. pari a circa 0,76 mq;

- o la Terrazza 1, posta sul fronte est del fabbricato, presenta una profondità effettiva pari a 2,08 mentre graficamente è rappresentata pari a 1,45. Pertanto la superficie netta della terrazza passa da mq 11,25 indicati nella tavola di condono a mq 15,60 dello stato di fatto così come rilevato nel corso del sopralluogo svolto;
- o la Terrazza 2, posta sul fronte ovest del fabbricato, rappresentata come rettangolare nella tavola del progetto di condono, presenta invece un allargamento in corrispondenza della cucina, dove la profondità è risultata essere pari a m 1,80 contro i m 1,10 rappresentati nella tavola di condono. Pertanto la superficie netta della terrazza passa da mq 8,51 indicati nella tavola di condono a mq 11,09 dello stato di fatto così come rilevato nel corso del sopralluogo svolto.
- o maggior oggetto del lastrico solare su cui sono state edificate le u.i. oggetto di pratica di condono, con conseguente lieve variazione dei prospetti dell'edificio;

Considerato che, allo stato attuale, per il 5° piano del fabbricato non esiste un titolo autorizzativo valido, sarà necessario procedere con la definitiva chiusura della pratica di condono e relativo pagamento degli oneri connessi.

In termini generali, lo stato di condono dichiarato a suo tempo non è modificabile in fasi successive - soprattutto in termini di superfici a suo tempo rappresentate - ma essendo le variazioni riscontrate di ben lieve entità, il riallineamento tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato potrà essere ottenuto in parallelo mediante ripristino delle condizioni coerenti con la rappresentazione di condono (ad esempio, mediante arretramento del parapetto delle terrazze e mediante riduzione della superficie di cucina e ingresso anche con materiali leggeri ma comunque coerentemente con la rappresentazione di condono).

In alternativa, la rettifica della rappresentazione del condono ancora in itinere può essere concordata con l'ufficio tecnico comunale competente al rilascio del titolo, in considerazione di una eventuale valutazione favorevole di quest'ultimo rispetto alla tenuità delle differenze sia interne che esterne, nonché di riconducibilità di parte di queste a una mera variazione di superfici non residenziali (terrazze) eventualmente sanabile mediante pratica di mancata SCIA o strumento equivalente.

Allo stato attuale, ad ogni modo, non è possibile affermare che il rilascio della concessione edilizia in sanatoria sia sufficiente a regolarizzare l'immobile, sia per le ragioni già più sopra esposte, sia perché il condono riguarda l'intero piano del fabbricato, pertanto l'eventuale rettifica dovrà considerare tutte e quattro le u.i. presenti al piano quinto della costruzione.

#### QUESITO N.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; ALLEGHI, IN QUESTO CASO, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE;**

**LOTTO N.6:** Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 6", consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piano 5, scala B, distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 27, categoria A/2, vani 4;*

L'immobile costituisce già lotto a se, come da ripartizione eseguita dalla sottoscritta nella precedente relazione.

#### QUESITO N.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;

L immobile individuato come Lotto 6 è pignorato per intero.

**LOTTO N.6:** Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 6", consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piano 5, scala B distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 27, categoria A/2, vani 4.*

Il bene risulta al 100% di proprietà della [REDAZIONE].

L'immobile non è divisibile in natura, la consistenza dello stesso è tale da non consentire un operazione di frazionamento, ad esso inoltre non si applica quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078 in quanto non costituisce unità colturale, né fondo agricolo, o unità poderali.

#### QUESITO N.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);

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, la sottoscritta ha avuto evidenza che:

**LOTTO N.6:** Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 6": consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piano 5, scala B distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 27, categoria A/2, vani 4;*

In data 08/11/2023 la sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso agli atti verso l'Agenzia delle Entrate della provincia di Cagliari al fine di avere evidenza, relativamente agli immobili staggiti, della presenza di contratti di locazione registrati, il riscontro ricevuto è datato 19/12/2023 e sulla base degli elementi a disposizione per la ricerca, non sono risultati essere ancora in corso contratti di locazione stipulati da [REDAZIONE], riferiti agli immobili oggetto della procedura (Allegato 39 della relazione depositata dalla sottoscritta in data 24/05/2024). Il sopralluogo svolto ha confermato che l'immobile è libero da persone.

QUESTITO 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 sottoscritta ha provveduto a stimare l'immobile nello specifico:

**LOTTO N.6:** Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 6": consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piano 5, scala B distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 27, categoria A/2, vani 4;*  
La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 87,80 mq.

Si riporta nel seguito il dettaglio:

Tabella delle Superfici commerciali:			
descrizione	sup (mq)	coeff	commerciale (mq)
appartamento	80,35	1	80,35
terrazze	29,70	0,25	7,15
totale:			87,78
<b>totale arrotondato:</b>			<b>87,80</b>

Il valore dell'immobile come riportato nella relazione di stima di cui all'Allegato n.52, risulta essere pari a € 49.695,00 corrispondente a: € 49.695,00/87,80 mq = 566,00 €/mq, esso è **al lordo dei costi necessari per la chiusura della pratica di condono n.210/c non quantificabili dalla sottoscritta.**

Al valore sopra indicato si prevede di applicare una riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e corrispondente a € 5.697,73.

Inoltre andranno dedotte:

- le spese condominiali insolute risultano essere pari a € 1.883,32 (come specificato al quesito 14).
- i costi necessari per la rimozione dei materiali di risulta accatastati all'interno dell'appartamento valutati pari a € 5.215,94 come da computo sotto riportato:

Rif.	Descrizione	U.M.	Quantità	Importo €	totale €
SAR24_PF.0012.0018.0008	Tiro in alto o calo in basso dei materiali di impiego, provenienti anche dalle demolizioni, mediante l'impiego di argano elevatore compresi e compensati tutti gli oneri per l'installazione del tiro, il funzionamento e la manodopera per la manovra. Valutazione a volume	mc	18,79	46,08	865,79
SAR24_PF.0012.0018.0013	Trasporto ad impianto autorizzato di materiale di risulta, proveniente da scavi, demolizioni e rimozioni, eseguito in zone disagiate con motocarro di portata fino a 1 metro cubo o con mezzo di analoghe caratteristiche; compresi il carico con mezzi meccanici e lo scarico ad impianto secondo le modalità previste per l'impianto, nonché il viaggio di andata e di ritorno con	mc	18,79	220,75	4147,63

	percorrenza entro i limiti di 20 km, con la sola esclusione dei relativi oneri di smaltimento.				
SAR24_PR.0001.0005.0005	Conferimento ad impianto autorizzato al trattamento e recupero di materiale COD. CER. 17.01.07 - Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alle voci 17 01 06	t	2,42	16,78	40,59
SAR24_PF.0001.0009.0010	Conferimento ad impianto autorizzato al trattamento e recupero di materiale COD. CER. 17 03 02 - Miscele bituminose diverse da quelle di cui alle voci 17 03 01 - GUAINA Conferimento dei rifiuti presso impianto autorizzato al recupero, con rilascio di Copia del Formulario di identificazione dei rifiuti, debitamente vidimato dall'impianto, attestanti l'avvenuto conferimento presso lo stesso....	t	0,10	470	47,54
SAR24_PF.0001.0009.0016	Conferimento ad impianto autorizzato al trattamento e recupero di materiale COD. CER. 17 09 04 - Rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione diversi da quelli di cui alle voci 17 09 01, 17 09 02, 17 09 03. Conferimento dei rifiuti presso impianto autorizzato al recupero, con rilascio di Copia del Formulario di identificazione dei rifiuti, debitamente vidimato dall'impianto, attestanti l'avvenuto conferimento presso lo stesso, da presentare in copia conforme alla Direzione dei Lavori in sede di emissione dello Stato d'Avanzamento dei Lavori.	t	5,59	20,46	114,39
				<b>totale:</b>	<b>5.215,94</b>

- I costi necessari per le opere edili di arretramento dei parapetti delle due terrazze dell'appartamento e quelli per la realizzazione delle murature interne alla cucine, atte a riportare l'ambiente alle dimensioni rappresentate nella pianta di condono, valutati pari a € 8.024,79 come da computo sotto riportato:

Rif.	Descrizione	U.M.	Quantità	Importo €	totale €
SAR24_PF.0012.0005.0007	Demolizione di muratura in mattoni forati, anche voltata, di spessore fino a 8 cm, eseguita a mano o con l'ausilio di idonei attrezzi elettromeccanici (con la massima cautela e senza compromettere la stabilità di strutture o partizioni limitrofe), su manufatti di qualsiasi forma e spessore. Compresi la cernita e l'accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare ed ove necessarie, le eventuali puntellature delle parti da demolire adeguatamente dimensionate, il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata per l'effettiva superficie di struttura demolita.	mq		19,44	
	terrazza 1		9,42	19,44	183,12
	terrazza 2		4,86	19,44	94,48
	<b>totale:</b>				<b>277,60</b>
SAR24_PF.0012.0018.0008	Tiro in alto o calo in basso dei materiali di impiego, provenienti anche dalle demolizioni, mediante l'impiego di argano elevatore compresi e compensati tutti gli oneri per l'installazione del tiro, il funzionamento e la manodopera per la manovra.	mc		46,08	
	terrazza 1 - materiale derivante da demolizione		0,75	46,08	34,73

	terrazza 2 - materiale derivante da demolizione		0,39	46,08	17,92
	<b>totale:</b>				<b>52,64</b>
<b>SAR24_PF.0013.0003.0001</b>	Muratura in mattoni laterizi semipieni a tre fori, eseguita fino a m 4.00 di altezza dal sottostante piano di appoggio, retta o curva, in opera con malta cementizia dosata a kg 400 di cemento tipo R 32.5 per m <sup>3</sup> 1.00 di sabbia, compreso il ponteggio, la formazione di mazzette e stipiti, lo sfrido e il tiro in alto spessore 12 cm	mq		191,29	
	terrazza 1		9,42	191,29	1801,95
	terrazza 2		4,86	191,29	929,67
	cucina		10,53	191,29	2014,28
	<b>totale:</b>				<b>4745,90</b>
<b>SAR24_PF.0013.0004.0030</b>	Intonaco civile liscio per interni su pareti verticali, formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo su predisposte guide, rifinito con sovrastante strato di malta passato al crivello fino, lisciata con frattazzo metallico, spessore complessivo mm 15, dato in opera su superfici piane o curve, fino a m 4.00 di altezza dal sottostante piano di appoggio delle pareti, compreso il ponteggio e il tiro in alto con malta cementizia dosata a kg 400 di cemento tipo R 32.5 per m <sup>3</sup> 1.00 di sabbia, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta	mq		26,42	
	cucina		10,53	26,42	278,20
	<b>totale:</b>				<b>278,20</b>
<b>SAR24_PF.0013.0004.0050</b>	Intonaco civile liscio per esterni su pareti verticali od orizzontali, formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo su predisposte guide, rifinito con sovrastante strato di malta passato al crivello fino, lisciata con frattazzo metallico, spessore complessivo mm 15, dato in opera a qualsiasi altezza, su superfici piane o curve, compreso il tiro in alto con malta cementizia dosata a kg 400 di cemento tipo R 32.5 per m <sup>3</sup> 1.00 di sabbia, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta	mq		29,56	
	terrazza 1		19,98	29,56	590,68
	terrazza 2		10,30	29,56	304,56
	<b>totale:</b>				<b>895,24</b>
<b>SAR24_PF.0012.0018.0008</b>	Tiro in alto o calo in basso dei materiali di impiego, provenienti anche dalle demolizioni, mediante l'impiego di argano elevatore compresi e compensati tutti gli oneri per l'installazione del tiro, il funzionamento e la manodopera per la manovra. Valutazione a volume	mc		46,08	
	terrazza 1 - x realizzazione nuove murature		1,13	46,08	52,09
	terrazza 2 - x realizzazione nuove murature		0,58	46,08	26,87
	cucina- x realizzazione nuove murature		1,26	46,08	58,23
	<b>totale:</b>				<b>137,19</b>
<b>SAR24_PF.0013.0005.0005</b>	Tinteggiatura di pareti e soffitti interni con due mani di idropittura lavabile traspirante e resistente all'invecchiamento, a base di resine sintetiche, in tinte chiare correnti di cartella, data in opera su superfici intonacate a civile o lisciate, previo preparazione del fondo con una mano di fissativo ancorante, compreso, l'onere del ponteggio, lo sfrido e il tiro in alto.	mq		12,2	

	cucina		10,53	12,2	128,47
	<b>totale:</b>				<b>128,47</b>
<b>SAR24_PF.0013.0005.0007</b>	Tinteggiatura di pareti e soffitti con due mani di idropittura lavabile traspirante, resistente all'invecchiamento, agli agenti atmosferici e alle muffe, a base di resine sintetiche, in tinte chiare correnti di cartella, data in opera su superfici intonacate a civile o lisce, previo preparazione del fondo con una mano di fissativo ancorante, compreso lo sfrido e il tiro in alto su superfici esterne	mq		14,04	
	terrazza 1		19,98	29,56	590,68
	terrazza 2		10,30	29,56	304,56
	<b>totale:</b>				<b>895,24</b>
<b>SAR24_PF.0012.0018.0013</b>	Trasporto ad impianto autorizzato di materiale di risulta, proveniente da scavi, demolizioni e rimozioni, eseguito in zone disagiate con motocarro di portata fino a 1 metro cubo o con mezzo di analoghe caratteristiche; compresi il carico con mezzi meccanici e lo scarico ad impianto secondo le modalità previste per l'impianto, nonché il viaggio di andata e di ritorno con percorrenza entro i limiti di 20 km, con la sola esclusione dei relativi oneri di smaltimento.	mc		220,75	
	terrazza 1		0,94	220,75	207,95
	terrazza 2		0,48	220,75	107,25
	<b>totale:</b>				<b>315,23</b>
<b>SAR24_PR.0001.0005.0003</b>	Conferimento ad impianto autorizzato al trattamento e recupero di materiale COD. CER. 17 01 02 - Mattoni	t		16,11	
	terrazza 1		12,24	16,11	197,28
	terrazza 2		6,32	16,11	101,78
	<b>totale:</b>				<b>299,07</b>
				<b>totale:</b>	<b>8024,79</b>

**Il valore dell'immobile al netto degli importi sopra indicati risulta essere pari a:**

**49.695,00 € - 5.697,73 € - 1.883,32 € - 5.215,94 € - 8.024,79 = 28.873,22€ importo in cifra tonda pari a 29.000 €.**

#### 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 quanto riguarda l'immobile sito in Comune di Portoscuso - *via Iglesias n.7*, individuato catastalmente:

**immobile/lotto 6):** *Appartamento censito al C.F. foglio 3 part.826 subalterno 27, piano 5, categoria A/2, vani 4, scala B;*

In data 29/04/2025 la sottoscritta ha richiesto all'amministratore di condominio una verifica circa le spese di pertinenza dell'u.i.. Il riscontro da parte dell'amministratore è datato 16/06/2025 (Allegato 53) e da esso risulta che l'importo annuo delle spese fisse di gestione da ultimo bilancio relativo al periodo: 01/01/2025-01/01/2025 è pari a €/anno 567,00 corrispondente a €/mese 47,25.

Allo stato attuale non sono presenti spese straordinarie già deliberate, tuttavia l'amministratore dello stabile ha evidenziato la necessità di intervenire (entro l'anno in corso) sulla guaina bituminosa del lastrico solare di copertura, al momento tali spese non sono state preventivate e tantomeno deliberate.

Le spese non saldate risultano essere pari a € 1.883,32.

#### CONCLUSIONI

Avendo portato a termine l'incarico conferitomi, rassegno la presente integrazione alla relazione di perizia composta da n°17 pagine dattiloscritte e n°5 allegati, ringraziando per la fiducia accordatami e nel contempo rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o delucidazioni.

<b>Tabella sintetica dei valori di stima (al netto di oneri di regolarizzazione e condominiali):</b>			
<b>n. lotto/immobile</b>	<b>dati catastali</b>	<b>Sup. commerciale (mq)</b>	<b>Importo (€)</b>
6	F. 3 part. 826 sub 27	87,80	25.200,00

#### Allegati:

- 14.1 Rilievo fotografico immobile individuato come lotto 06 (censito al C.F. F.3 part.826 sub 27 – Portoscuso);
- 20.1 Rilievo metrico dell'immobile individuato come lotto 06 (censito al C.F. F.3 part.826 sub 27 – Portoscuso);
- 37.1 Sollecito del 30/07/2024 alla precedente Richiesta di informazioni inviata dalla sottoscritta CTU in data 06/03/2024 (e precedenti) verso Comune di Portoscuso;
52. Stima immobiliare del bene sito in Comune di Portoscuso via Iglesias n. 7 censito al C.F. foglio 3 part. 826 su 27 (lotto 6);
53. Evidenza spese condominiali relative all'immobile sito in Portoscuso censito catastalmente al F.3 part.826 sub 27 (lotto 6);

Cagliari, 25/06/2025

Il C.T.U.

Ing. Governi Monica

*Monica Governi*

