



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1.0 PREMESSE

Nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. ruolo **375/2016** promossa da:

- **PRELIOS CREDIT SERVICING SPA** con sede legale in Milano via

Valtellina n.15/17 C.F. 08360630159

CREDITORE PROCEDENTE

Rappresentato da:

Avv.ti Federica Oronzo ed Alberto Oronzo, via Lucullo n.3 – Roma e domiciliato presso lo studio dell'Avv. Stefano Lai, via Palestrina n.22 - Cagliari

ASTE GIUDIZIARIE **CONTRO**

ASTE GIUDIZIARIE

- [REDACTED]

DEBITORE,

Rappresentato da:

[REDACTED]

il Giudice delle esecuzioni, in data 27/01/2022, nominava, come Consulente Tecnico d'Ufficio, il sottoscritto Ing. Michele Pirola, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari [REDACTED]

Il Signor Giudice conferiva quindi al sottoscritto, previo giuramento di rito, l'incarico di redigere una relazione scritta con la quale dare risposta ai seguenti quesiti:

1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; b) predisponga sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domandi 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'art.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.

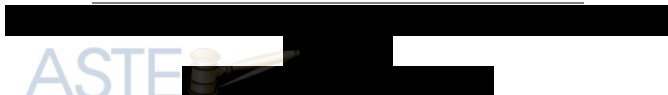
3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti in comune (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) con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel 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 dei fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati dall'ufficio del 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



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 del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza del 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 caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 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 e alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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 l'immobile è "libero" oppure "occupato; acquisisca il titolo legittimante o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L 21 Marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 Maggio 1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché 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 – quale allegato autonomo – l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati;

16) 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 maniera telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.



2.0 IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene, viene individuato come:

Fabbricato sito in Comune di Maracalagonis, località Torre delle Stelle – Cannesisa, via Aldebaran n.9 ad uso abitativo al piano terra con annesso giardino censito al Catasto Fabbricati al foglio 51, mappale 234, categoria A/7, edificato su area già censita al Catasto terreni al foglio 51, mappale 234.



Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari è risultato che il bene in oggetto è correttamente individuato e identificabile (cfr. Allegato 1):

Il bene risulta catastalmente intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Nella visura catastale non vengono riportate le quote di proprietà ma viene riportata la dicitura *“diritto di: da verificare ciascuno per i propri diritti”*.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]

[REDACTED]





3.0 RISPOSTE AI QUESITI

3.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Esaminato il Certificato delle Iscrizioni e Trascrizioni allegato agli atti della presente procedura immobiliare esecutiva, e verificata la correttezza relativamente al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, si riporta un quadro cronologico riassuntivo relativo alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile oggetto della presente relazione.



Ipoteca volontaria

[REDACTED]

[REDACTED]

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]



Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Comune di Maracalagonis – via Aldebaran n.9 registrato al Catasto Urbano al Foglio 51,

Mappale 234.



[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]

[REDACTED]





Decreto ingiuntivo

[REDACTED]

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Per la quota di proprietà di 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Maracalagonis – via

Aldebaran n.9 registrato al Catasto Urbano al Foglio 51, Mappale 234

[REDACTED]



Verbale di pignoramento immobiliare

[REDACTED]

[REDACTED]



A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Viene pignorata la quota di proprietà di 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Maracalagonis

– via Aldebaran n.9 registrato al Catasto Urbano al Foglio 51, Mappale 234.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]





Verbale di pignoramento immobiliare

[REDACTED]

A favore



[REDACTED]

Contro

[REDACTED]



Viene pignorata la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ per ciascuno in regime di comunione legale dell'immobile sito nel Comune di Maracalagonis – via Aldebaran n.9 registrato al Catasto Urbano al Foglio 51, Mappale 234.



Ipoteca legale

[REDACTED]



A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]



Sulla quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ dell'immobile sito nel Comune di Maracalagonis – via Aldebaran n.9 registrato al Catasto Urbano al Foglio 51, Mappale 234, [REDACTED]

[REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]



pendenza verso sud, tant'è che la casa sorge su due quote diverse; l'accesso è direttamente dalla strada attraverso un ampio cancello carrabile (allegato 3 foto 1) che conduce ad un giardino parzialmente piantumato e pavimentato (allegato 3 foto 2, 3, 4, 5).

Alla casa si accede da un piccolo ingresso di 5,27 m² attraverso un vestibolo coperto (allegato 3 foto 14, 15). L'ingresso è completamente aperto verso il pranzo soggiorno, è in posizione leggermente rialzata rispetto a quest'ultimo ed è separato da esso con degli archi in muratura (allegato 3 foto 11). Dall'ingresso si accede:

- ad un primo disimpegno di 3,93 m² (allegato 3 foto 16) che conduce a tre camere da letto: la prima di 10,32 m² (allegato 3 foto 17), la seconda – molto piccola tanto da essere indicata come ripostiglio negli elaborati della Concessione edilizia – di 4,66 m² (allegato 3 foto 18), la terza di 10,54 m² (allegato 3 foto 19) e ad un servizio igienico di 3,17 m² (allegato 3 foto 20) dotato di lavandino, wc, doccia e bidet;
- All'ampio pranzo soggiorno di 37,25 m², dove sul fondo è presente un camino (allegato 3 foto 12, 13); da qui attraverso una ampia porta finestra, è possibile accedere ad un piccolo loggiato coperto di 9,80 m² (allegato 3 foto 5, 6);
- Alla piccola cucina di 6,57 m² con parte degli arredi realizzati in muratura e rivestiti in ceramica (allegato 3 foto 22 e 23). Da qui si accede, attraverso una porta finestra ad un ampio loggiato di 22,42 m² dove è presente un barbecue (allegato 3 foto 4);
- Ad un secondo disimpegno di 4,74 m² (allegato 3 foto 21) che conduce ad una quarta camera da letto di 7,65 m² (allegato 3 foto 25) e ad un secondo wc di 2,52 m² (allegato 3 foto 24) dotato di lavandino, wc, bidet e doccia.



Esternamente, in corrispondenza del prospetto nord, vi è una scala in muratura (allegato 3 foto 7) che porta ad un piccolo solarium ricavato sulla copertura (allegato 3 foto 8).

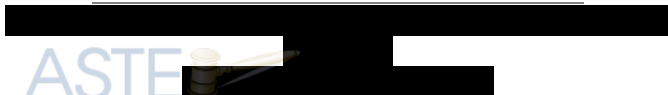
Nel giardino, sul lato sud-est, in corrispondenza della recinzione è presente una cisterna di accumulo dell'acqua ed un locale deposito (allegato 3 foto 9) dove, sul retro, è stata ricavata una doccia all'aperto (allegato 3 foto 10).

La superficie complessiva, al lordo dei muri perimetrali e dei tramezzi, è pari a 119,56 m² per l'abitazione, 12,00 m² per il deposito, 32,22 m² di superficie utile per i loggiati e 11,61 m² di superficie utile per la terrazza solarium.

La struttura portante è mista in muratura e cemento armato, la copertura è in parte a padiglione, senza sottotetto, e in parte piana (limitatamente alla porzione di terrazza – solarium); i pavimenti sono in cotto, formato 30 x 30 mentre i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle ceramiche per una altezza di 2,40 m; la cucina, che come detto ha parte degli arredi in muratura è rivestita con piastrelle ceramiche per una altezza di 2,40 m.

Le camere sono tutte finestrate, con infissi in legno di vecchia concezione con vetro unico, dotati di scurini o persiane e inferriate di sicurezza. Gli infissi interni sono in legno a doppia specchiatura di colore verde. Le murature sono tutte intonacate e tinteggiate. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico – fognario con fossa Imhoff (quindi non collegato ad alcuna rete comunale) e TV. Ci sono n.4 pompe di calore – una per ciascuna camera da letto di recente installazione.

Le finiture interne sono di buon livello e lo stato di manutenzione risulta buono.



3.3 CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE DEI BENI E I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

La descrizione del bene, così come riportata sopra, è conforme ai dati riportati nell'atto di pignoramento (cfr 2.0).

3.4 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Maracalagonis, classifica la zona in esame come “zona F – zona turistica a mare” e nelle norme tecniche di attuazione fornisce le seguenti prescrizioni:

- *Obbligo da parte dei proprietari o consorzi di presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di 30.000 m² limitrofi.*
- *Altezza media 5,25 m; altezza minima non inferiore al m 3,50.*
- *Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: minima m 12.*
- *Distanza dal ciglio stradale: minima m 6.*
- *Superficie coperta massima 1/8 di quella totale del lotto.*
- *Volume massimo 0,65 m³ per ogni m² della superficie totale del lotto*
- *Lotto minimo: 1.000 m², tuttavia potranno essere accettati anche lotti di superficie inferiore a 1.000 m² in casi eccezionali, purché sia comprovata tale necessità ferme restando comunque per essi , l'applicazione delle norme generali e speciali della sottozona.*

Lo strumento urbanistico vigente è il “Piano di Lottizzazione del terreno di proprietà della Società Immobiliare Torre delle Stelle”, convenzionato nel 1969. Secondo detto piano, i lotti con superficie di terreno pari a 1500 m², come nel caso del bene in esame, hanno un:

- *Indice di fabbricabilità* 0,35 m³/m²

3.5 CONFORMITA' DEI BENI CON LE AUTORIZZAZIONI E/O CONCESSIONI, DESCRIZIONE DEGLI EVENTUALI ABUSI RISCOVRIATI E SANABILITA' DEGLI STESSI (cfr. Allegati 4, 5)

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Maracalagonis, sono risultati i seguenti atti abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 94 bis/1971 del 28/08/1971 per la realizzazione di “una casa al mare di tipo unifamiliare [REDACTED]”. Tale atto è quello di prima edificazione del bene.
- Licenza per l'esecuzione di lavori edili n.8 del 22/01/1976 riguardante “L'ampliamento (variante) di una casa unifamiliare” [REDACTED].
- Concessione edilizia n. 42/85 del 08/05/1985 per “L'ampliamento di una casa di civile abitazione sita in località Torre delle Stelle lotto n. 313” rilasciata al sig. [REDACTED]. Tale intervento ha portato alla realizzazione dei due loggiati e all'ampliamento di una camera da letto.
- Concessione edilizia n.18 del 27/04/1990 per i lavori di “Seconda variante per l'ampliamento di una casa al mare sita in via Aldebaran – loc Torre delle Stelle – lotto 313” rilasciata al [REDACTED]. Tale intervento, che è quello della configurazione attuale dell'immobile, ha previsto l'ampliamento del soggiorno e

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



qualche lieve modifica della distribuzione interna degli ambienti. Tale intervento ha ricevuto anche parere dall'Assessorato alla Pubblica Istruzione e Beni Culturali della Regione Autonoma della Sardegna.



Nel fascicolo edilizio è presente inoltre una domanda per ottenere l'autorizzazione al taglio alberi datata 23/09/2004 per la quale è stato comunicato l'avvio del procedimento, ma non risulta rilasciata alcuna Autorizzazione.



L'agibilità (Abitabilità) dell'immobile è stata rilasciata in data 10/12/1974 e non è stata aggiornata a seguito dei successivi lavori di ampliamento.



Si sottolinea infine che nel fascicolo edilizio non è stato trovato alcun atto abilitativo riguardante il locale deposito.

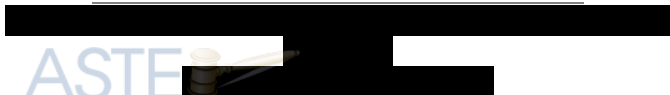
3.5.1 Descrizione degli abusi riscontrati

Nel corso del sopralluogo sono state verificate molte misure e, dal confronto con gli atti abilitativi sopra citati, si sono potute riscontrare alcune modeste difformità dimensionali rispetto a quanto indicato nell'ultimo atto abilitativo (Concessione edilizia n.18 del 27/04/1990). Inoltre, come già scritto al precedente punto 3.5, non risultando alcun atto abilitativo riguardante il deposito realizzato nella zona sud – est del giardino, questo è da ritenersi abusivo.



Tale abuso non è sanabile per i seguenti motivi:

- Non è possibile determinare con precisione l'epoca di realizzazione;
- l'area è tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale e rientra nella fascia dei 300 m dal mare.



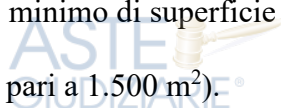


Per tale motivo il deposito andrà demolito. Il costo per la demolizione, considerando i prezzi desumibili dal Preziario Regionale delle opere edili si può stimare in 2.500,00 Euro



3.6 POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEI BENI IN PIU' LOTTI

Non si ritiene possibile prevedere la divisione del bene in più lotti viste le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione che prevedono il lotto minimo di superficie pari a 1.000 m² (si ricorda a tal proposito che la dimensione del lotto è pari a 1.500 m²).



3.7 VERIFICARE SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA

L'unità immobiliare è pignorata completamente.



3.8 VERIFICARE SE L'IMMOBILE E' LIBERO O OCCUPATO

L'immobile è occupato [REDACTED] che vi risiedono stabilmente.



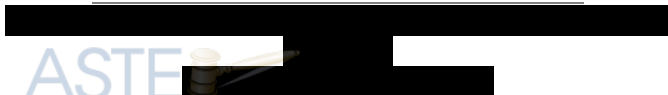
3.9 ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI (artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità)

L'area risulta tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale e rientra nella fascia dei 300 m dal mare.



3.10 ESISTENZA DI EVENTUALI CENSI LIVELLI O USI CIVICI

Non risulta che il bene sia gravato da censi, livelli o usi civici.



3.11 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE.

Per procedere alla determinazione del “valore venale di mercato” dell’immobile in oggetto, ossia di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene di adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto “a valore di mercato”.

I dati di letteratura utilizzati per la stima del più probabile valore di mercato del bene sono i seguenti:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, aggiornato al 1° semestre del 2022, che per la zona di Maracalagonis – Torre delle Stelle - Geremeas per le abitazioni in ville e villini in normale stato di conservazione, assegna un valore compreso tra 2.000,00 – 2.800,00 Euro/ m² di superficie lorda.
- L’osservatorio immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Cagliari, aggiornato al 2021, che, per la zona di Torre delle Stelle Cann’e Sisa, in buono stato abitabile, assegna un valore compreso tra 1.700,00 - 2.250,00 Euro/m² di superficie commerciale.
- Agenzia Immobiliare, casa bifamiliare in via Ara, 116 m² lordi più 400 m² di giardino, anno di costruzione 1977 – 2.300 Euro/m² di superficie lorda.
- Agenzia immobiliare, casa unifamiliare in via Sagittario, 120 m², n.4 camere da letto e n.1 bagno, anno di costruzione 1975 – 2.500 Euro/m² di superficie lorda.

Dall’analisi dei dati di letteratura occorre fare le seguenti osservazioni:

- I valori forniti dall’osservatorio immobiliare dell’Agenzia delle entrate sono da riferirsi alle superfici al lordo dei muri perimetrali, mentre i valori forniti dall’osservatorio della Camera di Commercio sono riferiti alle superfici definite



commerciali, costituite dalla superficie lorda coperta a cui vengono aggiunte percentuali variabili delle superfici accessorie (giardini, balconi, ecc). I valori forniti dalle agenzie immobiliari fanno riferimento alla superficie lorda

Per le considerazioni di cui sopra, si ritiene equo considerare un valore medio di mercato pari a 2.000,00 €/m² di superficie commerciale costituita dal 100% della superficie lorda coperta più il 50% della superficie dei loggiati e solarium e il 10% della superficie del giardino; inoltre, viste le caratteristiche, si ritiene di applicare i seguenti coefficienti correttivi:

- | | |
|--|------|
| - Riduzione del valore per assenza garanzia vizi | 0,98 |
| - Stato locativo | 1,00 |
| - Vincoli | 1,00 |
| - Caratteristiche intrinseche (vetustà, tipologia, dimensioni) | 0,98 |
| - Caratteristiche estrinseche (ubicazione, servizi, ecc) | 0,98 |

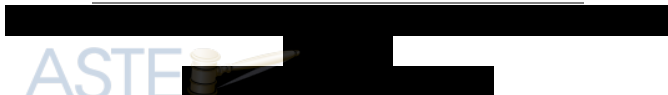
Si ottiene quindi il prezzo base pari a:

$$2.000,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 1.882,38 \text{ Euro/m}^2$$

La superficie commerciale è costituita dalla somma del 100% della superficie lorda coperta (119,56 m²), dal 50% della superficie dei loggiati e del solarium (43,83 x 0,5 = 21,92 m²) e dal 10% della superficie del giardino (1500,00 x 0,10 = 150,00 m²). si ottiene quindi:

$$\text{Superficie Commerciale} = 119,56 + 21,92 + 150,00 = 291,48 \text{ m}^2$$

Valore del bene = 1.882,38 x 291,48 = 548.676,12 Euro





3.12 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Nell'immobile, non risulta costituito alcun condominio.

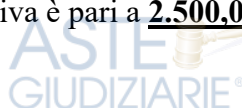


4.0 CONCLUSIONI



Riassumendo,

- Il valore del bene è stato stimato in **548.676,12 Euro** (cfr.3.11)
- Le spese per la demolizione dell'opera abusiva è pari a **2.500,00 Euro** (cfr.3.5.1)



Ritenendo di aver espletato l'incarico affidatogli, il sottoscritto CTU deposita la presente relazione costituita da n.21 pagine di testo e dai seguenti allegati:

Allegato 1 Visura e Planimetria Catastale.

Allegato 2 Individuazione del Bene.

Allegato 3 Documentazione fotografica.

Allegato 4 Piante.

Allegato 5 Licenza Edilizia n. 94 bis/1971 del 28/08/1971
Licenza per l'esecuzione di lavori edili n.8 del 22/01/1976
Concessione edilizia n. 42/85 del 08/05/1985
Concessione edilizia n.18 del 27/04/1990
Agibilità (Abitabilità) dell'immobile del 10/12/1974

Allegato 6 Verbale di sopralluogo del 13.02.2023



Cagliari 27 Febbraio 2023



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Michele Pirola

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

