

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per la determinazione del valore di un immobile sito nel Comune di Portoscuso

CAUSA CIVILE: N. 390_2022 R.G.

Creditore

Contro

Debitore

Cagliari, 10 ottobre 2024

Il C.T.U.

Ing. Raffaella Piludu



IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE
DOTT.SSA SILVIA COCCO

Dott. Ing. Raffaella PILUDU

Ordine degli ingegneri della Provincia di Cagliari - n. 4401

RIEPILOGAZIONE SCHEMATICA QUESITI E RISPOSTE	
Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	Sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
Atto di provenienza ultraventennale	Presente
Certificato di stato civile dell'esecutato	Lo stesso è stato acquisito all'anagrafe di residenza, privo di certificato di matrimonio in quanto l'esecutato risulta di stato libero
Accesso e descrizione dell'immobile	Accesso svolto in data 13/03/2024 e descrizione rappresentata nella relazione
Conformità tra la descrizione attuale del bene e pignoramento	Rilevata conformità tra i dati catastali riportati nell'Atto di pignoramento e i riferimenti catastali attuali dei beni pignorati. Difformità e discrasie nella planimetria catastale
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	P.U.C. Zone A: Centro storico
Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative	Conforme ai titoli concessori, a meno di lievi difformità per inadempienza a prescrizione comunale, per mancata comunicazione di opere interne e per chiusura di una veranda. Assenza dell'Agibilità dell'intero complesso immobiliare e della singola unità
Tipologia degli abusi riscontrati e loro sanabilità	Abusi parzialmente sanabili. Sanabilità per l'adeguamento alla prescrizione comunale del parapetto del balcone fronte via A. de Gasperi e per la mancata comunicazione di opere interne. Al momento non è prevista la sanabilità nel Centro storico della veranda chiusa.
Vendibilità dei beni in più lotti	Caso non ricorrente
Tolleranza del 2%	Caso non ricorrente
Immobile pignorato solo pro quota	Caso non ricorrente
Immobile libero o occupato	Immobile occupato dall'esecutato e libero da contratti di locazione
Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	Caso non ricorrente
Valore dell'immobile	Valore commerciale pari a 136.000,00 euro
Costi occorrenti per il completamento ad un livello economico dell'immobile	Caso non ricorrente
Importo annuo per spese fisse di gestione o manutenzione	Caso non ricorrente

PREMESSA

Con Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 24/01/2023 registrato ai nn. 2048/1498 di cui alla R. ES. 390 del 2022, la società [REDACTED] con sede in Milano (MI) C.F. [REDACTED] (parte procedente) richiede al Tribunale di Cagliari l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà del Sig. [REDACTED] (esecutato):

- Immobile ad uso civile abitazione in Comune di Portoscuso, Via Alcide de Gasperi n. 21, identificato al NCEU al Foglio 14 particella 268 subalterno 6 Piano T, 1 e 2.
Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 16 marzo 2023 ha nominato, quale esperto, il sottoscritto Dott. Ing. Rafaella Piludu, con studio in [REDACTED], iscritto al n. 4401 dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, Consulente Tecnico di Ufficio, conferendomi il seguente

INCARICO

Visto l'art. 173 bis, disp. Att. c.p.c.,

- 1) **Provveda – prima di tutto** – ad inviare all'esecutati l'*informativa per il debitore*, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) **A) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
B) predisponga, sulla base dei documenti in atti, e di ogni ulteriore verifica che si rilevi necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara ed analitica, se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
C) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
D) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
E) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
- 3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 4) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati del 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 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 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 in data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantificando** 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 di 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 dell'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 del DPR 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, eccedano o no per singola unità immobiliari il 2% 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 l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 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 quadrato 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 e 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;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di assolvere nel migliore dei modi, all'incarico affidatomi dall'III.mo Giudice, le operazioni peritali sono state organizzate secondo la seguente sequenza:

Fase 1 – Esame della documentazione agli atti resa disponibile nel fascicolo agli atti, necessaria per lo svolgimento delle operazioni peritali.

Fase 2 – Accertamento della conformità dell'immobile alla normativa urbanistica mediante analisi, presso gli uffici del Comune di Portoscuso.

Fase 3 – Accertamento della sussistenza di procedure esecutive in corso

Fase 4 – Acquisizione di ulteriori documenti richiesti nei vari quesiti, quali:

Atti di proprietà, Contratti in essere presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e Anagrafe del Comune di Residenza per lo stato civile.

Fase 5 – Sopralluogo ed accertamento dello stato dei luoghi

In data 13/03/2024 alle ore 11.30, è stato svolto il sopralluogo, per rilievi dimensionali e fotografici, interni ed esterni, alla presenza dell'Esecutato.

Fase 6 – Risposte ai quesiti e Stima del valore dell'immobile;

In seguito allo sviluppo ed elaborazione di tutte le informazioni acquisite durante le precedenti fasi, sono state formulate le risposte puntuali ai quesiti e si è proceduto alla stima del valore dell'immobile, previa illustrazione del metodo e dei prezzi di riferimento utilizzati.

P.to 2a_QUESITO – *verifichi [...], estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari [...]*

Dagli esami dei registri, documenti e certificati presso l'U.T.E. di Cagliari, i beni pignorati risultano regolarmente registrati al N.C.E.U., rispettivamente come segue:

U.N. n. 1 - Foglio 14, Particella 268, sub 6, categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 3 consistenza 6,5 vani, Piano terra, primo e secondo, Rendita Catastale € 402,84 (*cfr. All. A - Visura catastale*), coerente con tre proprietà sui lati e sul prospetto posteriore. (*cfr. All. B - Planimetria catastale aggiornata*)

Comune di	PORTOSCUSO
Foglio	14
Particella	268
Subalterno	6
Cat.	A/3
Classe	3
Consistenza	145 mq – 6,5 vani
Indirizzo	Via Alcide de Gasperi n. 21 – PT, P1 e P2

Intestato alla ditta: PORTAS Marco nato a CARBONIA (SU) il 13/02/1978 PRTMRC78B13B745U - Proprietà 1/1

P.to 2b PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Sulla base del certificato notarile *ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.* presente agli atti, attestante tutti i passaggi di proprietà nel ventennio, inerenti all'immobile in oggetto, si riporta una sintesi di quanto riscontrato:

A. TITOLO DI PROVENIENZA (cfr. *All. C - Titoli di proprietà*)

U.N. 1 - Atto di compravendita trascritto al n. 51957/34614 del 18/12/2006	
ATTO DI COMPRAVENDITA	
<u>a favore</u>	<u>contro</u>
Comune di Portoscuso distinto nel N.C.U.E., al Foglio 14 mappale 268 sub 6	

B. ELENCO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile, oggetto di procedura espropriativa, è gravato dalle seguenti formalità:

Iscrizione n. 51168/8987 del 13/12/2006	
IPOTECA VOLONTARIA derivata da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	
<u>A favore</u>	<u>Contro</u>
Immobile: Comune di Portoscuso (CA), Via Alcide de Gasperi, 21 – PT, P1 e P2, Foglio 14 mappale 268 sub 6 Cat. A/3, classe 1 Consistenza 6,5 vani, Rendita € 402,84	

C. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione n. 2048/1498 del 24/01/2023	
VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI n. 5693	
<u>A favore</u>	<u>Contro</u>
Immobile: Comune di Portoscuso (CA), Via Alcide de Gasperi, 21 – PT, P1 e P2, Foglio 14 mappale 268 sub 6 Cat. A/3, classe 1 Consistenza 6,5 vani, Rendita € 402,84	

Pertanto, come riassunto, **per il bene oggetto di pignoramento sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.**

P.to 2c MAPPE CENSUARIE

Caso non ricorrente

P.to 2d ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Atto del 12/12/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 119996 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 34613.1/2006 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 22/12/2006 (cfr. **All. C – Titoli di proprietà**)

P.to 2e CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Agli atti della procedura **non è stato riscontrato il deposito del certificato dello stato civile dell'esecutato**, pertanto, con richiesta presentata in data 16/01/2024 presso l'ufficio demografico del Comune di Portoscuso, è stato rilasciato il suddetto certificato, privo di rapporto di coniugio dell'esecutato in quanto lo stesso **risulta di stato libero.**

3° QUESITO – Descrizione dell'immobile (cfr. All. D - Documentazione fotografica).

Oggetto del pignoramento	Unità immobiliare tipologia monofamiliare su più livelli, con doppio affaccio prospiciente la via principale, Via Alcide de Gasperi e sul retro area cortilizia.
Comune	Portoscuso (SU)
Via	Via Alcide de Gasperi
Civico	21 – PT, P1 e P2
Piani fuori terra	3
Piani interrati	-
Pertinenze	Balconate su entrambi i prospetti
Accessori	Un Garage
Caratteristiche esterne	L'unità in oggetto è una abitazione indipendente confinante lateralmente e sul prospetto posteriore con altre abitazioni similari, di forma pressoché ad L, costituito da un piano terra, in cui si trova un garage e la scala di accesso ai successivi piani alti, un piano primo in cui sono presenti gli ambienti abitativi, distribuiti in un salone, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e due camere da letto, con due balconate sui due fronti aperti, una delle quali chiuse parzialmente, e un ultimo secondo piano con zona lavanderia e Stenditoio. In virtù degli affacci di cui dispone l'unità, prospicienti la Via Alcide de Gasperi e l'area condominiale della proprietà confinante, l'esposizione, l'aerazione e la luminosità sono ottimi. La distribuzione interna è completata e la posizione dell'immobile riservata, rispetto al contesto urbano ne favorisce un confortevole utilizzo abitativo. Oltre alla dotazione di un garage ad uso esclusivo, esternamente all'unità è presente una buona dotazione di parcheggi pubblici.

Caratteristiche interne	Caratteristiche costruttive a struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio. Internamente l'unità si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, con parti del piano primo in cui occorre svolgere degli interventi di risanamento delle murature e dei solai di copertura, per cause riconducibili a problemi di infiltrazioni. Struttura portante e caratteri costruttivi: - Muratura portante in muro blocco dello spessore variabile tra i 50 e i 40 cm, con fondazioni in calcestruzzo ciclopico - Intonaci interni in malta bastarda ed esterni in malta cementizia - Solai in c.s. misto latero-cemento dello spessore $h = 16+4$ cm. - Copertura del tetto a falda inclinata con manto di tegole marsigliesi. - Pavimenti interni in gres porcellanato Finiture interne - Infissi in Alluminio e vetrocamera - Portoncino d'ingresso in legno - Impianti idrico, fognario ed elettrico presenti - Dotazione dei bagni completa ai sensi dell'art. 7 del DM del 05/07/1975 Valutazione complessiva dell'immobile: - Al momento del sopralluogo si sono rilevate le seguenti condizioni: - Intero fabbricato in discreto stato di manutenzione, con evidenti tracce di umidità sia nei soffitti al piano primo che nei muri perimetrali in corrispondenza degli affacci finestrati. - Unità immobiliare risultante occupata e nella disponibilità esclusiva dall'esecutato e famiglia. - Internamente, gli ambienti si presentano arredati - Nel suo complesso l'unità si presenta in uno stato tale da necessitare di una manutenzione ordinaria, per l'adeguamento di ammaloramenti murari presenti nei diversi ambienti, in particolare nel bagno e nella sala da pranzo al piano primo, come meglio rappresentato nelle immagini fotografiche. (cfr. All. D - Documentazione fotografica)
---------------------------------------	---

Superficie (calpestabile)	Circa 84 mq al netto delle murature perimetrali
Confini	Confinante con altre proprietà su due lati dell'U.I.
Dati catastali attuali	Comune di Portoscuso N.C.U.E. Foglio 14 Mappale 268 subalterno 6 Cat. A/3 Classe 3 Consistenza 145 mq – 6,5 vani
Contesto urbano	Località caratterizzata da costruzioni risalenti all'ultimo trentennio, edifici circostanti di caratteristiche tipologiche coeve. Contesto urbano fortemente abitato e decentrato rispetto al centro commerciale del Comune di Portoscuso

4° QUESITO - Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Attuale descrizione del bene (Indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)	Negli atti del fascicolo, precisamente nell'atto di Pignoramento e nella nota di trascrizione di quest'ultimo, non viene mai menzionato il civico della via Alcide de Gasperi, tuttavia, gli estremi catastali riportati sono corretti e, pertanto, consentono la perfetta individuazione del bene.
Dati catastali indicati nel pignoramento	I dati catastali (foglio, mappale e subalterno) sono corretti e corrispondenti a quelli presenti nei registri dell'Agenzia del Territorio.

5° QUESITO – Necessarie variazioni

L'immobile in oggetto **richiede di una variazione catastale per l'inserimento dei subalterni confinanti**, totalmente assenti nella visura planimetrica, **per la correzione di discrasie grafiche nelle bucatore e per l'aggiornamento della distribuzione interna**, difforme dallo stato attuale. (*All. B - Planimetria catastale aggiornata*).

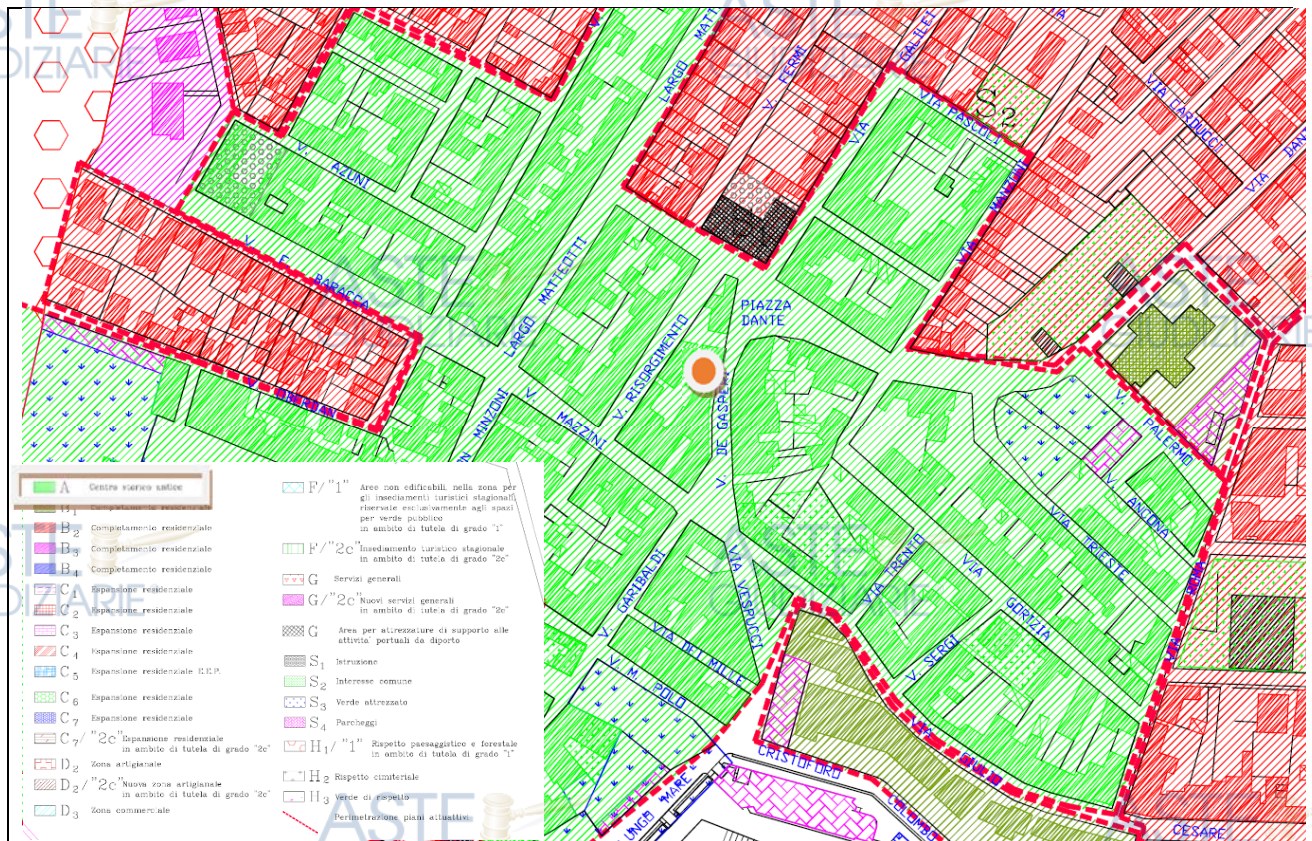
Secondo le prescrizioni del paragrafo 3.2 PLANIMETRIA del Vademecum DOCFA 1.0, il disegno della unità immobiliare deve contenere gli elementi utili ai fini dell'individuazione spaziale della stessa nell'ambito del fabbricato; in particolare, è necessario rappresentare, con tratto sottile e mediante semplice accenno, la posizione del vano scala comune, del pianerottolo e dell'eventuale disimpegno di accesso della unità immobiliare; è inoltre necessaria l'indicazione delle unità immobiliari adiacenti, con la dicitura "Altra u.i.u." (quando presente l'elaborato planimetrico), ovvero con l'indicazione delle particelle/subalterni confinanti (quando l'elaborato planimetrico non è disponibile);

Per la suddetta variazione è stata inoltrata richiesta di autorizzazione al Giudice a procedere, con accettazione. (*All. B - Planimetria catastale aggiornata*).

6° QUESITO – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Conformità alle concessioni - Dichiarazioni di agibilità – Valutazione di eventuali abusi e quantificazione dei costi di sanatoria.

Utilizzazione strumento urbanistico	Strumento urbanistico vigente: <i>Piano urbanistico comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 19/07/1999</i> Zona urbanistica A Centro Storico Antico di particolare pregio ambientale Norme di attuazione (modificate nel 2010) applicate all'area in oggetto: Articolo 13) ZONA A sottozona A1 del Piano Particolareggiato <i>Il P.U.C. definisce il perimetro del Centro Storico della Città e in pratica conferma la perimetrazione prevista dal PRG vigente per la zona A.</i>
--	--

	Il P.U.C. recepisce integralmente il Piano Particolareggiato del Centro Storico, riferito all'intero perimetro della Zona A, divenuto esecutivo con D.A.EE.LL. n. 1613/U del 21/12/89. Pertanto le norme tecniche di attuazione del suddetto P.P. costituiscono a tutti gli effetti la normativa per la Zona A del presente P.U.C. da rispettarsi per l'esecuzione di tutti gli interventi di trasformazione consentiti e previsti dal P.P. E' confermata la seguente normativa generale prevista dal P.R.G. per la Zona A: INTERVENTI CONSENTITI: - Risanamento conservativo. - Nuove costruzioni, sopraelevazioni, ricostruzioni a seguito di demolizioni. STRUMENTO DI ATTUAZIONE: - Concessione edilizia diretta. - Piano attuativo particolareggiato. PARAMETRI DI EDIFICAZIONE: - Indice fondiario If: medio della zona - Rapporto di copertura Rc: medio della zona - Superficie per spazi pubblici reperite globalmente (18 rnq/ab) S (standard urbanistici) Per quanto non espressamente previsto si applicano le norme del D.A. EE. LL. del 20/12/83 n. 2266/U - BURAS 10/02/84. Dall'analisi degli elaborati grafici allegati al Piano Particolareggiato, il profilo dell'unità immobiliare, rappresentato è conforme allo stato di fatto. La concessione riportata nel profilo dell'immagine 2 non trova riscontro tra la documentazione fornita dal Comune, carente di altre concessioni riportate negli atti trasmessi.
--	---



Estratto del P.U.C. del Comune di Portoscuolo

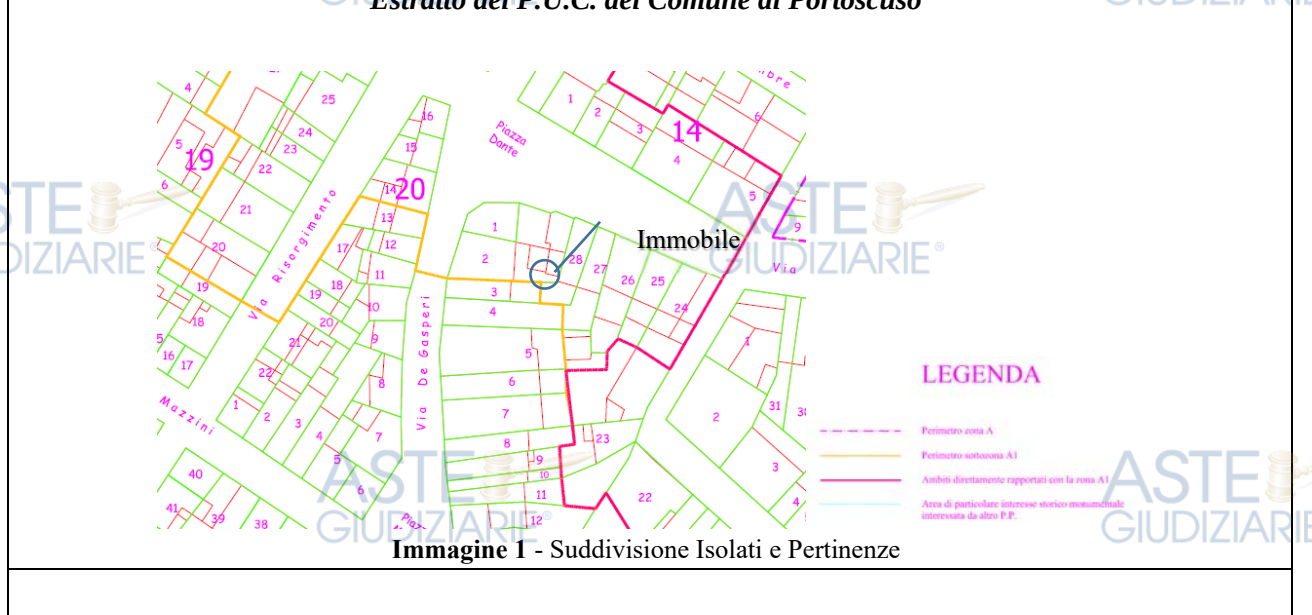


Immagine 1 - Suddivisione Isolati e Pertinenze

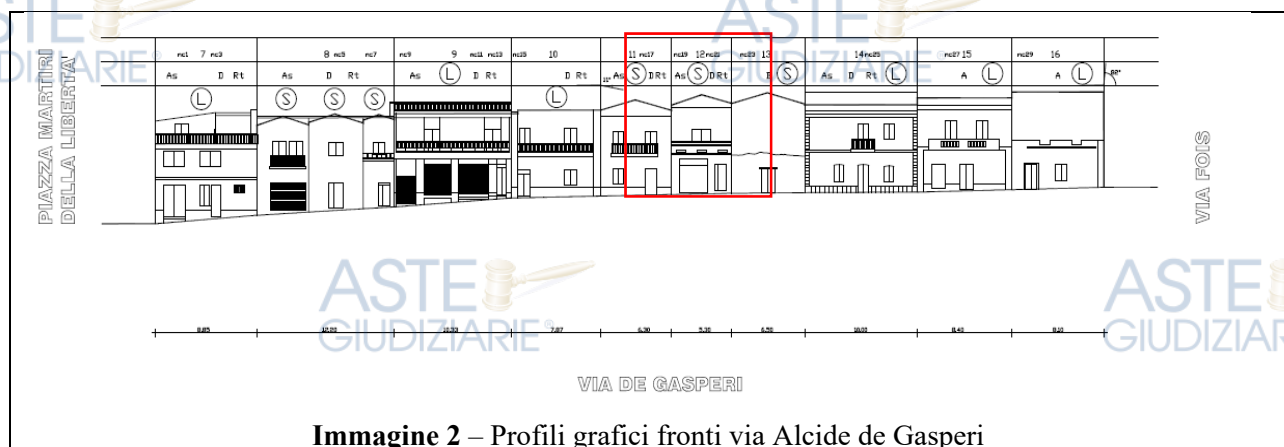
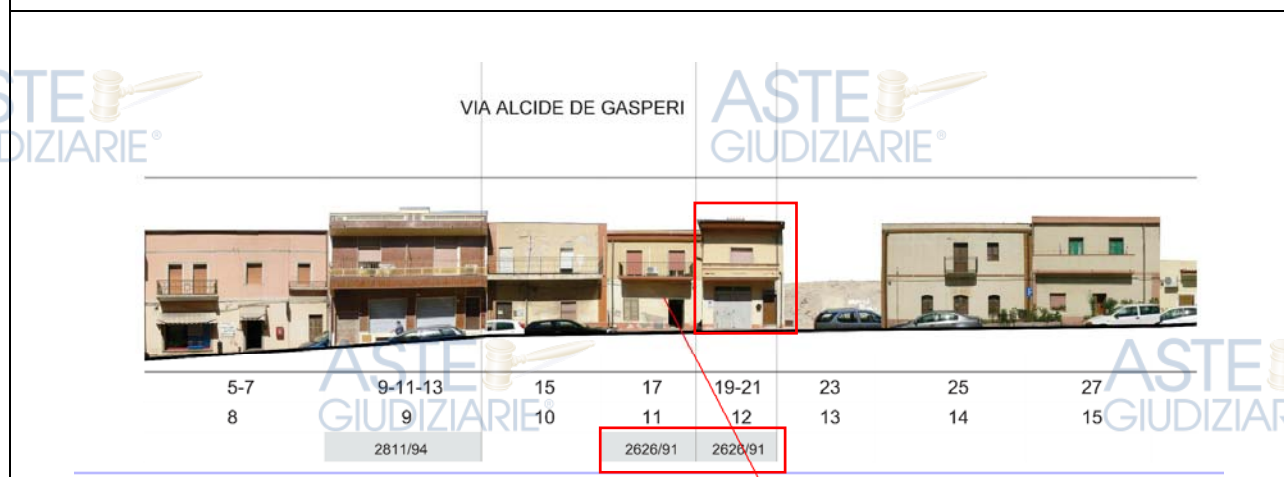


Immagine 2 – Profili grafici fronti via Alcide de Gasperi



Profilo esistente isolato 20

Concessione edilizia

Ubicazione

Immagine 3 – Profili fotografici dei fronti via Alcide de Gasperi

Conformità alle concessioni

A seguito di regolare accesso agli Atti, svolto in data 16/01/2024 Prot. n. 888, dall'ufficio tecnico del Comune sono state trasmesse diverse Pratiche Edilizie in capo all'unità in oggetto, (cfr. **Al. E – Titoli Concessori**), di cui si riporta a seguire una sintesi, in ordine cronologica dalla più datata alla più recente,

- **Licenza di sopraelevazione n. 162 del 29/11/1964** per la "Sopraelevazione di una casa urbana di proprietà sita in via provinciale 11 in Comune di Portoscuso", corredata di un elaborato grafico, documenti a corredo della richiesta e la Licenza.

- **Licenza di Costruzione n. 701 del 16/12/1971** per "Ampliamento e risanamento di uno stabile in Comune di Via de Gasperi" corredata di un elaborato grafico, la domanda di concessione e la Licenza.

- **Licenza di costruzione n. 1011 del 02.07.1975** per "L'ampliamento ed il risanamento di una civile abitazione in Via Risorgimento" corredata di due elaborati grafici, documenti a corredo della richiesta di concessione e la Licenza.

	- Autorizzazione edilizia n. 468 del 1979 Prot. n. 590 U.T./R.A. del 22/03/1979 per “effettuare operazioni di sgombero detriti e la recinzione dell’area interessata per il periodo necessario ai lavori di cui sopra” in Via Alcide de Gasperi n. 17, corredata della domanda e dell’autorizzazione. - Autorizzazione edilizia n. 500 del 1979 Prot. n. 708 U.T./R.A. del 24/07/1979 “tendente ad ottenere l’autorizzazione per effettuare un taglio stradale sul marciapiede di mq 1,00 per l’allaccio idrico-fognario nella propria casa d’abitazione” in Via Alcide de Gasperi n. 17, corredata della domanda e dell’autorizzazione. - Concessione di costruzione n. 1877 del 24/05/1985 Pratica n. 2199 per “La costruzione di una copertura” in Via de Gasperi sn” corredata di un elaborato grafico, documenti a corredo della richiesta di concessione e la Concessione. - Concessione edilizia in sanatoria n. 56 del 24/05/1985 Pratica sanatoria edilizia n. 163/C per “opere abusive di modifica ed ampliamento di un edificio urbano residenziale realizzate in assenza della licenza di costruzione e concessione edilizia” del Foglio 14 Mappale 268 corredata di due elaborati grafici, modulistica a corredo della richiesta di condono e la Concessione in sanatoria. In aggiunta alle suddette concessioni, brevi manu, l’Esecutato ha prodotto un elaborato grafico, privo della relativa Concessione, in cui sono riportati gli estremi della stessa C.E. n. 2626 del 26.03.1992. Nell’elaborato è rappresentato lo stato rilevato in fase di sopralluogo, a meno di alcune difformità. Di tale concessione non è stato fornito riscontro da parte degli uffici comunali.
Dichiarazioni di agibilità	Agli atti <u>non è stata trovata un’Autorizzazione di Agibilità</u> per l’intera costruzione né per la singola unità
Valutazione abusi	Dall’esame degli elaborati grafici, a corredo delle diverse licenze edilizie trasmesse dall’ufficio tecnico, di cui si è elaborato un documento di confronto, in cui sono rappresentati i diversi passaggi e le evoluzioni subite dal fabbricato nei anni (<i>cf. All. G – Elaborato di confronto dell’evoluzione del fabbricato secondo le Licenze di costruzioni in capo allo stesso</i>), confrontato con lo Stato di fatto, riscontrato in fase di sopralluogo, emergono alcune difformità: 1. E’ stata disattesa la prescrizione della nota riportata nell’elaborato grafico della C.E. n. 2626 del 26.03.1992 che cita “<i>obbligo di impiego di ringhiere in elementi metallici a giorno – vedasi prescrizione 16/A in Concessione edilizia</i>”. Attualmente, infatti, è ancora presente un parapetto in muratura con delle bucaure. Le misure rilevate in fase di sopralluogo discostavano lievemente da quelle indicate nella concessione, ma con valori prossimi alla tolleranza costruttiva del 2%, ai sensi dell’art. 34-bis del DPR 380/01 3. Il balcone sul prospetto posteriore del fabbricato è stato interamente chiuso con vetrata in profili di alluminio e vetrocamera.

	4. L'utilizzo degli ambienti, al piano primo, è difforme da quanto indicato nella planimetria dell'ultima C.E. n. 2626 del 1992 e da quanto indicato nella planimetria catastale, pertanto, si ipotizza una manutenzione straordinaria operata nell'immobile, quanto meno per l'adeguamento degli impianti idrico ed elettrico, non dichiarata. (Cfr. <i>All. H – Discrasie presenti nella planimetria catastale esistente</i>) 5. Non è stata prodotta copia da parte del Comune della Concessione edilizia n. 1339 del 22/01/1979 richiamata nell'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia in sanatoria n. 56 del 24/05/1985 6. Non è stata prodotta copia da parte del Comune della Concessione edilizia n. 2626 del 26.03.1992, ultimo titolo edilizio in capo all'unità in cui la rappresentazione grafica è la più prossima allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo. Per le suddette violazioni della normativa urbanistica
Quantificazione costi di sanatoria	<u>In virtù delle informazioni raccolte e rese disponibili, escludendo quanto non prodotto dagli uffici e quindi non valutabili</u>, per la sanatoria delle difformità si dovrà procedere: 1. Per l'adempimento alla prescrizione, richiamata nella C.E. n. 2626 del 26.03.1992, (volta all'eliminazione del parapetto in muratura prospiciente la via A. de Gasperi, con nuova ringhiera in ferro), si dovrà presentare una pratica SCIA (<i>segnalazione certifica di inizio attività senza opere strutturali</i>) in Conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004, per l'ottenimento di un provvedimento autorizzativo con rilascio di nullaosta paesaggistico. <i>Costo della pratica 2.500,00 €, oltre diritti SUAP ed eventuale sanzione per inadempienza.</i> 2. Per la sanatoria della veranda chiusa, considerato che alla data del presente documento non è stata ancora chiarita L'applicabilità o meno dell'attuale Legge 105/2024 "Salva casa", ai beni vincolati (art. 136 d.lgs. 42/2004), al momento per la prima non si configura una possibile sanabilità della stessa, si dovrà quindi procedere alla relativa rimozione con ripristino, secondo la rappresentazione riportata nell'elaborato della C.E. n. 2626. <i>Costo della rimozione, con relativo smaltimento, si stima intorno ai 2000,00 € + iva.</i>

7° QUESITO – Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

L'immobile non ricade in questa condizione.

8° QUESITO – Pignoramento solo pro quota, possibilità di frazionamento in lotti dei beni pignorati

Come da atto di compravendita l'immobile risulta pignorato per intero e, per la conformazione dello stesso, non è possibile frazionarlo.

9° QUESITO – Accerti se l'immobile è libero o occupato

Dagli accertamenti svolti e in occasione del sopralluogo compiuto, l'immobile è risultato occupato e nella disponibilità dell'esecutato.

Inoltre, a seguito della richiesta di accesso agli atti del 16.01.2024 prot. n. 8565, fatta presso l'Agenzia delle Entrate, non sono stati riscontrati contratti registrati in capo all'unità immobiliare.

10° QUESITO – Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Sulla base di quanto accertato al p.to 8 il Quesito perde di significato.

11° QUESITO - Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale

L'immobile in oggetto non ricade in questa condizione.

12° QUESITO – Aggravi di censo, livello o uso civico

L'immobile in oggetto non ricade in questa condizione.

13° QUESITO – P.to 13 determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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;

13.1 Criterio di stima

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato, è quello basato sul Metodo Comparativo Diretto, mediante, cioè, la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili per caratteristiche, desunti da trattive immobiliare formalizzate ed estratte dall' OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati.

Alla base del metodo vi è la definizione di un parametro reale di confronto; in questo caso è stato scelto il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq).

I dati analizzati per l'applicazione del metodo derivano da:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI);
- Quotazioni del Borsino immobiliare.

Per fare ciò è necessario procedere alla definizione della consistenza dell'immobile e alla determinazione della stima dei valori unitari nell'area omogenea di riferimento.

13.2 Consistenza Immobiliare

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/2005 “Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio” e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 2.0 del 19/01/2017) – SEZIONE III – ALLEGATO n.2 “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare” rilasciato dall'Agenzia del Territorio.

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava i Criteri per il Calcolo della Superficie Commerciale.

La superficie commerciale è stata ricavata dalla sommatoria della:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto (o accessori diretti);
- superficie delle pertinenze esclusive (o di uso esclusivo) costituite da:
 - pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc.);
 - pertinenze esclusive a servizio indiretto o accessorie dell'unità immobiliare ovvero locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

La superficie commerciale dei vani principali è costituita dalla superficie interna “calpestabile” e di una frazione di quella ottenuta dalla proiezione in pianta delle pareti perimetrali condivise.

La superficie delle pertinenze esclusive viene invece “omogeneizzata” considerandone solo una frazione della superficie “reale” attraverso fattori riduttivi.

Nel caso in esame la consistenza immobiliare è stata calcolata in metri quadrati lordi commerciali dati dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva dei muri interni e dei perimetrali esterni (computati per intero) e di quelli in comunione (computati al 50%), degli spazi accessori e delle pertinenze esclusive computati con i relativi coefficienti di ragguaglio (ornamentali: 30% della superficie dei balconi fino a 25 mq, nella misura del 10% per la parte eccedente), secondo quanto indicato nel citato allegato n. 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel caso specifico la superficie calcolata è,

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Ambiente	S.U. (mq)	H (m)	S.N.R. (mq)	H (m)
Piano Terra				
Garage			14,40	3,00
Piano Primo				
Sala da pranzo/AC (Salone)	30,5	2,90		
Ripostiglio	7,26	2,90		
Disimpegno	5,46	2,90		
Bagno	4,4	2,90		
Letto	15,18	2,90		
Letto	16,65	2,90		
Piano secondo				
Sottotetto			57,34	
WC – altezza media tra 2,90 e 2,70 m	2,90	2,80		
AB - altezza media tra 2,90 e 2,70 m	1,10	2,80		
Lavanderia			28,09	2,00
Balcone lato via A. de Gasperi			4,18	
Balcone Prospetto posteriore			5,50	
Totale superficie residenziale	83,44 mq		109,51 mq	
Totale non superficie residenziale				

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI secondo Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo di immobile Abitazione residenziale A/3

Vani Principali e Vani Accessori Diretti: Superficie complessiva 83,45 mq

Pertinenze Esclusive: Superficie complessiva 109,51 mq

Superficie commerciale calcolata: 136 mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti (100%)	83,45 Mq	83,45 Mq
Pertinenze di ornamento (30%):	9,68 Mq	2,9 Mq
Pertinenze di servizio (50%):	99,83 Mq	49,92 Mq
Totale pertinenze (50%):	109,51 Mq	52,82 Mq
Totale immobile:	192,96 Mq	136 Mq

13.3 Valore unitario di riferimento

Valore unitario di mercato nell'area omogenea di riferimento (banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI).

L'organismo di riferimento, per calcolare il valore normale nelle compravendite, è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che ha il quadro generale delle valutazioni di tutto il territorio italiano, nella sua banca dati. La banca dati dell'OMI è aggiornata con cadenza semestrale, e nelle schede in essa contenute sono riportati i valori minimi e massimi delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, commerciale e parcheggi riferite a zone omogenee (in mancanza a zone limitrofe) al momento in cui è stipulato l'atto di compravendita, con uno stato di manutenzione e conservazione normale. Le quotazioni presentano un intervallo di valori (minimo e massimo) riferito all'unità di superficie di unità immobiliari "ordinarie" classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo che rappresenta la "zona OMI". I valori minimi e massimi riportati sono rappresentativi della situazione "ordinaria" e pertanto non sono incluse nell'intervallo di valori quotazioni riferite ad immobili caratterizzate da particolare pregio o da uno stato di degrado o che comunque non rientrano nella tipologia "ordinaria" della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Si riportano di seguito i valori individuati in seguito alle ricerche effettuate.

VALORI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO		
Anno 2023 – 2° semestre		
Comune di PORTOSCUSO – Zona: Centrale/CENTRO STORICO		
<i>Tipologia prevalente: Abitazioni civili</i>		
<i>Destinazione: Residenziale</i>		
Stato conservativo: Normale	<i>Valore minimo €/mq</i>	<i>Valore massimo €/mq</i>
<i>Abitazioni civili</i>	850,00	1.100,00
<i>Abitazioni di tipo economico</i>	650,00	850,00

13.4 Valori relativi alle Consultazione di valori immobiliari dichiarati

Tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, dell'assenza di pertinenze esclusive, posto tutto a confronto con le compravendite andate a buon fine e registrate negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, entro un raggio di 300 m dall'immobile in oggetto, il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, risulta compreso tra

$$1.000,00 \text{ €/mq} - 900,00 \text{ €/mq}$$

Come sopra detto, in virtù dello stato di conservazione e di manutenzione del bene, della posizione e del contesto in cui si trova l'immobile, con pertinenza un garage ad uso esclusivo, si è considerato il più probabile valore di mercato corrispondente a **1.000,00 €/mq**.

La superficie commerciale è stata calcolata come prescritto dalla bibliografia di riferimento (linee guida dell'Agenzia del Territorio), considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori. (Cfr. **All. D - Documentazione fotografica**).

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Comune di PORTOSCUSO – Catasto fabbricati, Via Alcide de Gasperi n. 21- PT, P1 e P2
Foglio 14, Particella 268, sub 62. cat. A/3 cons. 6,5 vani

A) Sup. commerciali 136 mq

B) Valore a mq dell'immobile 1.000,0 €/mq

Valore complessivo A x B = 136.000,00 €

VALORE STIMATO (arrotondato)€ 136.000,00

Pari al più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti

13.5 Correzione della stima

Di seguito si riportano i coefficienti correttivi, relativi alla riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, nonché le somme stimate necessarie per la regolarizzazione dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Descrizione	Coeff. correttivi
- assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	1.00
- stato d'uso e manutenzione:	0.10
- stato di possesso:	1.00

Coefficiente complessivo CC = (C1 x C2 x C3) 0.10

VALORE CORRETTO€ 122.400,00

ADEGUAMENTI 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, per le eventuali spese condominiali insolute

Descrizione	Coeff. correttivi
-------------	-------------------

Adempimento alla prescrizione presente nella C.E. n. 2626 del 26.03.1992, volta all'eliminazione del parapetto in muratura prospiciente la via A. de Gasperi, con nuova ringhiera in ferro, si dovrà presentare una pratica SCIA (segnalazione certificata di inizio attività senza opere strutturali) in Conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004, per l'ottenimento di un provvedimento autorizzativo con rilascio di nullaosta paesaggistico.	€ 2.500,00 + costi accessori e diritti SUAP
Rimozione, con relativo smaltimento, della vetrata di chiusura del balcone	€ 2.000,00 + iva

14° QUESITO – P.to 13 **Acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche e 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

Caso non ricorrente

CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ✓ Ispezione del complesso immobiliare;
- ✓ Effettuazione visure e ricerche presso l'U.T.E., gli uffici del Comune e l'Agenzia delle Entrate;
- ✓ Stima del valore previo esperimento indagine di mercato;
- ✓ Risposta ai singoli punti del quesito posto;
- ✓

Ritenuto di aver espletato in ogni sua parte al mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o necessità.

ALLEGATI

Nelle pagine seguenti sono riportati i seguenti allegati:

1. All. **A** *Visura Catastale*
2. All. **B** *Planimetria Catastale*
3. All. **C** *Titolo di proprietà*
4. All. **D** *Documentazione fotografica*
5. All. **E** *Titoli Concessori*
6. All. **F** *Certificato dello stato civile dell'esecutato*
7. All. **G** *Elaborato di confronto dell'evoluzione del fabbricato secondo le Licenze di costruzioni in capo allo stesso*
8. All. **H** *Discrasie presenti nella planimetria catastale esistente*

Cagliari, 09/10/2024



Causa 390_2022