

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO UNICO ESECUZIONI E PROTESTI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA N. 4/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI PERIZIA E DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI: DOTT.^{SSA} Silvia Cocco

CREDITORE: Banca Intesa S.p.A., in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore, con Sede legale in Torino, nella Piazza San Carlo n. 156, C.F. 00799960158, elettivamente domiciliato in Cagliari, alla Via Sonnino n. 216, presso lo studio dell'Avv. Rita Branca (C.F. BRNRTI67A62B354) – PEC avvrita.branca@legalmail.it, che lo rappresenta e lo difende in virtù di procura generale alle liti.

CREDITORE INTERVENUTO: Agenzia Entrate Riscossione, C.F. 13756881002, con sede in Roma, via G. Grezar 14, elettivamente Domiciliata in Via Asproni 13 Cagliari, rappresentata da Accardo Marcello in forza di procura speciale 23 giugno 2022 Rep. N. 178409 Raccolta N. 11881, autenticata dal Dott. Andrea de Nicola, Notaio in Roma (ex art. 41 Dlg. N. 112 del 13.04.1999).

DEBITORI:

Esperto Estimatore (CTU)

Ing. Maria Giustina Fanari



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente		Banca Intesa S.p.A.,	
Debitore			
Titolo		Decreto ingiuntivo	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	124.664,92
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	1839	1441	di data 20/12/2023
Atti opponibili?	no	Quali ?	NESSUNO
	Data di notifica (497 c.p.c.)		27/12/2023
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		28/12/2023
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		12/01/2024
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata	precetto		si
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.	atto di pignoramento		si
	nota di trascrizione		si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		si
Istanza di vendita	Data deposito istanza v.		14/01/2022
Scadenza in festivo?	no	(497;567 c.p.c.)	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		04/02/2023
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	si
	Numero immobili pignorati		5
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i		si	
N. estratto/i catastale/i depositato/i		0	
Individuazione beni pignorati		0	
1) Comune di Selegas snc, Via Einstein, C.F.: F. 13, m. 2374, sub.1, C/2, 72 mq, Piano T; ½ di proprietà. 2) Comune di Selegas snc, Via Einstein, C.F.: F. 13, m. 2374, sub. 2, C/2; 60 mq, Piano T; ½ di proprietà. 3) Comune di Selegas n. 31, Via Oliveto, C.U.: F. 13, m. 2227, A/2, 430 mq, Piano T- P; 100/100 diritto di usufrutto. 4) Comune di Selegas, Località Canalis, C.T.: F. 13, m. 1071, terreno agricolo seminativo; 2155 mq, Piano T; ½ diritto di usufrutto. 5) Comune di Selegas n. 4 e Piazza san Rattu snc, Via Einstein, C.T.: F. 13, m.808, 65mq, 1130 mq; ½ di proprietà.			
Notifica ex art. 498 c.p.c.		Nome	(si/no)
		EQUITALIA AGENZIA RISCOSSIONE	si
Notifica ex. art.599 c.p.c.		Nome	(si/no)
		Eredi del coniuge	si
Annotazione altri pignoramenti		Nome	
		NESSUNO	

PREMESSA

Con il Decreto di Nomina del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, del 10/04/2024, con notificata in data 08/05/2023, conferisce alla sottoscritta, Ing. Maria Giustina Fanari, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 5686, di seguito denominata Consulente, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio e Perito Estimatore/CTU nell'ambito della Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 4/2024, depositata presso lo stesso Tribunale. Il Consulente accetta formalmente l'incarico il giorno 13 aprile 2024, mediante la sottoscrizione del Verbale di Giuramento¹. Le parti in causa nella suddetta procedura sono le seguenti:

CREDITORE PROCEDENTE: Banca Intesa S.p.A., in persona del Presidente del Consiglio di amministrazione e legale rappresentante pro tempore, con Sede legale in Torino, nella Piazza San Carlo n. 156, C.F. 00799960158, elettivamente domiciliato in Cagliari, alla Via Sonnino n. 216, presso lo studio dell'Avv. Rita Branca (C.F. BRNRTI67A62B354) – PEC avvrita.branca@legalmail.it, che lo rappresenta e lo difende in virtù di procura generale alle liti.

CREDITORE INTERVENUTO: Agenzia Entrate Riscossione, C.F. 13756881002, con sede in Roma, via G. Grezar 14, elettivamente Domiciliata in Via Asproni 13 Cagliari, rappresentata da Accardo Marcello in forza di procura speciale 23 giugno 2022 Rep. N. 178409 Raccolta N. 11881, autenticata dal Dott. Andrea de Nicola, Notaio in Roma (ex art. 41 Dlg. N. 112 del 13.04.1999).

DEBITORE:

.....

Dall'*Atto di Pignoramento* del 27/12/2023², si estrapola la descrizione dei beni all'oggetto della Procedura:

- **Bene 1- Comune di Selegas via Einstein n. 9 C.F. Foglio 13, mappale 2374, sub 1, mq 72, Cat. C/2, PT esclusa la porzione al piano primo alienata al Debitore, per la quota di ½ di proprietà;**
- **Bene 2 - Comune di Selegas via Einstein n. 9/A C.F. Foglio 13, mappale 2374, sub 2, mq 60 Cat. C/2, PT esclusa la porzione al piano primo alienata al Debitore, per la quota di ½ di proprietà;**
- **Bene 3 - Comune di Selegas via Oliveto n. 39 C.U. Foglio 13, mappale 2227, mq 430 con abitazione civile di mq 259, Cat. A/2, vani 9, PT PP, per la quota di 100/100 del diritto di usufrutto;**
- **Bene 4 - Comune di Selegas Località Canalis C.T. Foglio 13, mappale 1071, mq 2.155,00, seminativo, per la quota di ½ del diritto di usufrutto;**
- **Bene 5 - Comune di Selegas C.T. Foglio 13, mappale 808 di mq 65 e mappale 1.130 di mq 50, destinati a parcheggi coerente con il mappale 2374, per la quota di ½ di proprietà;**

1 - Agli Atti.

2 - Pignoramento notificato il 27/12/2023 al debitore, Trascritto all'agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari il 20/12/2023 rg n. 1839, rp n. 1441. Agli Atti.

Il *Decreto di nomina del perito estimatore*³ ex art. 569 c.p.c., fissava l'udienza di comparizione delle parti in data del 14/11/2024, ore 11:00, posticipata poi al 18/05/2024⁴. presso il Tribunale di Cagliari, Stanza n. 79 (Piano II, ala nuova).

Fasi dell'incarico: le prime date sono giuste

- 20 aprile 2024: inizio delle operazioni peritali, mediante esame della documentazione agli atti (di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.); si evince l'assenza degli estratti del Catasto e la presenza del Certificato Ultraventennale⁵ redatto dal Notaio Dott. Carmelo Candore del 09/02/2024;
- 27 aprile 2024: inoltro richiesta accesso agli atti⁶, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Selegas.
- 17 maggio 2024: contatto con Istituto Vendite Giudiziarie per fissare il sopralluogo dei beni nel Comune di Selegas, in modalità disgiunta.
- 04 luglio 2024: ricezione dei documenti dell'accesso agli atti⁷dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Selegas.
- 27 agosto 2024: contatto con il Sig., figlio del Debitore, per fissare il sopralluogo dei beni.
- 30 agosto 2024: sopralluogo dei beni pignorati, da parte del CONSULENTE e del collaboratore, l'Ing. Marcello Schirru (Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 5351) alla presenza del [REDACTED] che ne fa le veci, il Sig.⁸..... Al termine delle operazioni, è stato compilato, letto e firmato il *Verbale di Sopralluogo*⁸ ed è stata consegnata l'Informativa per il Debitore.
- 23/09/2024 risposta ai solleciti inoltrati al Comune di Selegas, con negato rilascio del Certificato di destinazione urbanistica del Bene 4, in quanto passato di competenza al SUE dell'Unione dei comuni della Trexenta.
- 27/09/2024, Richiesta di proroga per la CTU, ed ottenimento⁹;
- 27/09/2024, attraverso la piattaforma online SISTER dell'Agenzia delle Entrate, richiesta delle visure catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa del foglio 13 del Comune di Selegas¹⁰;
- 30/01/2025 richiesta del Certificato di destinazione urbanistica del Bene 4, al SUE dell'Unione dei comuni della Trexenta.
- Ritiro del Certificato di destinazione urbanistica del Bene 4, a Senorbi presso il SUE dell'Unione dei comuni della Trexenta¹¹.

3 - Agli Atti.

4 - Agli Atti.

5 - Agli Atti.

6-Inoltro richiesta a mezzo PEC del 27/04/2024 indirizzato a " protocollo@pec.comune.selegas.ca.it

Identificativo messaggio: opec21023.20240427102751.160234.139.1.54@pec.aruba.it

7- Allegato ID.

8 - Allegato IIA.

9 - Agli Atti.

10 - Allegato IA - Allegato IB - Allegato IC.

11 - Allegato ID.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Di seguito sono riportati i quesiti posti dal Giudice delle Esecuzioni, come da *Decreto di Nomina del Perito Estimatore*. Onde agevolare la lettura e l'enunciazione delle argomentazioni, a ciascun quesito segue la relativa risposta.

QUESITO N. 1

Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.

Informativa ai Debitori consegnata a mano contestualmente al sopralluogo dei beni in data 30/08/2024, in quanto la raccomandata non veniva consegnata per errato indirizzo in atti.

QUESITO N. 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;

A seguito della verifica sulla documentazione agli atti, si evidenzia l'assenza degli Elaborati Planimetrici e delle Visure Catastali dei beni, nonché la presenza del Certificato Ultraventennale¹², redatto dal Notaio Dott. Carmelo Candore del 09/02/2024, con le iscrizioni e le trascrizioni effettuate nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

b) Predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

Si estrapolano dal Certificato Ultraventennale che attesta fino al 09 febbraio 2024 e per il ventennio antecedente:

DESCRIZIONE IDENTIFICATIVA DEGLI IMMOBILI:

Immobili, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune di Selegas:

Foglio 13

Particella 2374 sub.1, Via Albert Einstein n.9, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 72 mq, superficie catastale totale 72 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita € 118,99;

Particella 2374 sub.2, Via Albert Einstein n.9/A, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 60 mq, superficie catastale totale 78 mq, rendita €. 99,16;

Particella 2227, Via Oliveto, piano T-1, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 259 mq, totale escluse aree scoperte 223 mq, rendita € 488,05;

in Comune amministrativo e censuario Terreni, il tutto così censito al Catasto Terreni di detto Comune:

Foglio 13

Particella 1071, SEMINATIVO, classe 2, superficie 21 are 55 centiare, reddito dominicale € 11,69, reddito agrario € 4,45;

Particella 808, SEMINATIVO, classe 1, superficie 65 centiare, reddito dominicale € 0,49, reddito agrario € 0,17;

Particella 2227, ENTE URBANO, superficie 430 mq;

¹² - Agli Atti.

Particella 1130, SEMINATIVO, classe 1, superficie 50 centiare, reddito dominicale € 0,37, reddito agrario € 0,13.

STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 23/01/2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà del Debitore sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

1 FOGLIO 13 MAPPALE 2374 SUB. 1-2 E MAPPALI 808-1130:

a)divenne proprietario per la quota di 1/2 di piena proprietà e divenne proprietaria per la quota di 1/2 di piena proprietà in virtù di compravendita del 04/05/1989 ricevuto dal Notaio Luciano Alberto di Iglesias (CA) numero 4020/1122 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 13/05/1989 ai numeri 12801/9994 dai signori

2 FOGLIO 13 MAPPALE 2227:

a) divenne proprietario per la quota di 1/1 in virtù di compravendita del 09/11/1968 ricevuto dal Notaio Bonu Giovanni di Cagliari (CA) numero 5915 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 14/11/1968 ai numeri 18899/15296 dal signor

Si precisa che risulta verbale di conciliazione traslativo ordinato dal Giudice di Pace di Sanluri il 03/05/2006 numero 5/2006 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 20/05/2006 ai numeri 22203/14798, con il quale

3. FOGLIO 13 MAPPALE 1071:

a)divenne proprietario per la quota di 1/2 di piena proprietà edivenne proprietaria per la quota di 1/2 di piena proprietà in virtù di compravendita del 17/09/1991 ricevuto dal Notaio Luciano Alberto di Senorbì (CA) numero 7911 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 19/09/1991 ai numeri 21380/14764 dalla signora

Si precisa che risulta verbale di conciliazione traslativo ordinato dal Giudice di Pace di Sanluri il 03/05/2006 numero 5/2006 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 20/05/2006 ai numeri 22203/14798, con il quale

..... ha ceduto 1/1 di nuda proprietà ariservandosi solo l'usufrutto.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 16/03/2015 ai numeri 7138/856 per Euro150.000,00 di cui per capitale Euro 89.920,84 a favore di Intesa Sanpaolo Spa sede in Torino (TO), domicilio ipotecario eletto Cagliari, Viale Bonaria, Palazzo Cis, codice fiscale 00799960158 e contro

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

b) Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 28/05/2015 ai numeri 13666/1719 per Euro 1.426.750,46 di cui per capitale Euro 713.375,23 a favore di Equitalia Centro S.p.a. sede in Firenze (FI), domicilio ipotecario eletto Via Asproni, 13 - Cagliari, codice fiscale 03078981200 e contro

c) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Cagliari in data 23/01/2024 ai numeri 1839/1441 a favore di Intesa San Paolo spa, sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158 e

EVENTUALI OSSERVAZIONI

Si precisa che:

- i mappali 2374 sub. 1 e 2 derivano da Variazione del 21/03/2012 Pratica n. CA0106168 del mappale 375 sub 3;
- il mappale 2227 foglio 13 deriva da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/09/2007 Pratica n. CA0531602 del mappale 832 sub 13;
- il mappale 2227 foglio 13 del CT deriva da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/09/2007 Pratica n. CA0531601 del mappale 1072 foglio 13.

Da aggiungere rispetto quanto riportato nell'ultraventennale il decesso del coniuge, in data 07/12/2015 la..... e l'accettazione dell'eredità da parte degli eredi.

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;

Trattandosi di documentazione non presente in atti si è proceduto:

- il 27/04/2024 a richiedere il Certificato di destinazione urbanistica del Bene 4, al Comune di Selegas per ottenere risposta negativa il 23/09/2024, in quanto di competenza SUE dell'Unione dei comuni della Trexenta.
- il 27/09/2024, attraverso la piattaforma online SISTER dell'Agenzia delle Entrate, ad acquisire l'estratto di mappa del foglio 13 del Comune di Selegas con tutte le particelle;
- il 30/01/2025 a richiedere il Certificato di destinazione urbanistica del Bene 4, al SUE dell'Unione dei comuni della Trexenta.

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

L'atto di Provenienza Ultraventennale è agli atti, non sono presenti acquisti mortis causa non trascritti. Si segnala l'assenza del decesso del coniuge, in data 07/12/2015, e l'accettazione dell'eredità' degli eredi.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

Il Certificato di Stato Civile dell'esecutato è in atti; pertanto, non è stato richiesto all'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Selegas. Il Debitore risulta in stato di libero per decesso del coniuge dal 07/12/2015.

QUESITO N. 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.);

Dati identificativi: I cinque beni sottoposti a pignoramento sono ubicati nel Comune di Selegas (SU).

Dati immobili:

- **Bene 1**- Comune di Selegas via Einstein snc C.F. Foglio 13, mappale 2374, sub 1, mq 72, Cat. C/2, PT esclusa la porzione al piano primo alienata al Debitore, per la quota di 1/2 di proprietà;
- **Bene 2** - Comune di Selegas via Einstein snc C.F. Foglio 13, mappale 2374, sub 2, mq 60 Cat. C/2, PT esclusa la porzione al piano primo alienata al Debitore, per la quota di 1/2 di proprietà;
- **Bene 3** - Comune di Selegas via Oliveto n. 31 C.U. Foglio 13, mappale 2227, mq 430 con civile abitazione di mq 259, Cat. A/2, vani 9, PT PP, per la quota di 100/100 del diritto di usufrutto;
- **Bene 4** - Comune di Selegas Località Canalis C.T. Foglio 13, mappale 1071, mq 2.155,00, seminativo, per la quota di 100/100 del diritto di usufrutto;
- **Bene 5** - Comune di Selegas via Einstein e Piazza san Rattu snc, C.T. Foglio 13, mappale 808 di mq 65 e mappale 1.130 di mq 50, destinati a parcheggi coerente con il mappale 2374, per la quota di 1/2 di proprietà;

Descrizione del Bene 1:

Il Bene 1, come da relazione fotografica¹³ e rilievi metrici¹⁴, è una porzione di locale al PT, con destinazione d'uso deposito, in continuità planimetrica ad ovest, con il confinante Bene 2, a nord ed est con altre proprietà, a sud con la Via Einstein snc. Il bene, mq 80,23 mq e h: 3,80 m, si compone di un unico vano finestrato, privo di accesso pedonale ma con due accessi carrabili con serrande motorizzate, da una rampa ad uso esclusivo dei Beni 1 posta lungo la via Einstein. L'edificio, in cui si inserisce il bene, è stato realizzato con una struttura mista di muratura portante perimetrale dello spessore di 30 cm e con una spina centrale di pilastri, il solaio di copertura piano sovrastato da un PP a destinazione residenziale, esclusa dalla presente procedura. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, così come le murature interne.

Gli infissi in alluminio, collocati nella parte superiore della chiusura verticale a nord, consentono un parziale riscontro diretto d'aria e l'illuminazione in quanto una parte di questi è stata occluso a seguito della realizzazione di un vano, in aderenza lungo il confine. Il

13 - Allegato IIC

14 - Allegato IIB.

pavimento lasciato allo stato grezzo, con semplice battuto in cemento, risulta privo di rivestimento a piastrelle e battiscopa.

Descrizione del Bene 2:

Il Bene 2, come da relazione fotografica¹⁵ e rilievi metrici¹⁶, è una porzione di locale al PT, con destinazione d'uso deposito, in continuità planimetrica ad est, con il confinante Bene 1, a nord con altre proprietà. Ad ovest il locale confina e comunica, mediante serranda motorizzata, con il Bene 5. Il bene, si compone di un unico vano finestrato, mq 68,51 mq e h: 3,80 m, con sviluppo planimetrico in continuità al Bene 1.

L'edificio, in cui si inserisce il bene, è stato realizzato con una struttura mista di muratura portante perimetrale dello spessore di 30 cm e con una spina di pilastri, il solaio di copertura piano sovrastato da un PP a destinazione residenziale, esclusa dalla procedura. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, così come le murature interne.

Gli infissi in alluminio, collocati nella parte superiore della chiusura verticale a nord, consentono il riscontro diretto d'aria e l'illuminazione del vano. Il pavimento lasciato allo stato grezzo, con semplice battuto in cemento, risulta privo di rivestimento a piastrelle e battiscopa.

A nord, tra il confine del lotto ed in aderenza con il Bene 1, trova collocazione un vano deposito ad accesso esterno. Il volume allo stato di grezzo, (27,66 mq, h:3,80, 105,11 mc) realizzato con struttura in muratura e copertura piana in latero cemento, si presenta privo di infissi e di comunicazione diretta con i Beni 1 e 2. Al PP, in corrispondenza del vano, insiste una terrazza coperta ad uso esclusivo della residenza sovrastante che non è tra i beni inclusi nella procedura esecutiva.

I Beni 1 e 2, in continuità planimetrica, presentano una superficie coperta complessiva di mq 148,74 e h: 3,80 m, pari ad un volume complessivo di 638,40 mc.

La struttura portante è realizzata con travi e pilastri, il solaio in latero cemento, mentre le tamponature esterne in blocchi di cls vibrocompresso. L'impianto elettrico, in comunione tra i due beni, risale alla data di realizzazione, anni 90, come da concessione.

All'interno si riscontrano tracce di umidità dovute alle infiltrazioni di acqua piovana tra le chiusure verticali e il solaio.

L'immobile nel suo complesso, Bene 1 e 2, che si trova in discreto stato manutentivo, presenta uno stato assentito difforme dallo stato di fatto ed è sprovvisto di agibilità e di certificazione degli impianti.

Descrizione del Bene 5:

Il Bene 5, come da relazione fotografica¹⁷ e rilievi metrici¹⁸, corrisponde a due lotti di terreno attigui in continuità tra loro rispettivamente, a nord, il mappale n. 801, ed a sud, il mappale n. 1130. L'area ubicata ad angolo tra la via Einstein e la Piazza Rattu, attigua al mappale

15 - Allegato IIC

16 - Allegato IIB

17 - Allegato IIC

18 - Allegato IIB

2374, come da C.E. n.216 del 16.02.1990¹⁹, è destinata a cortile alberato (ulivi) con pozzo ed area di parcheggio, di utilizzo esclusivo della lottizzazione Is Palmas.

Lungo il prospetto est, prospiciente alla Piazza Rattu trova ubicazione un posto auto coperto, con tettoia, realizzata da una struttura portante in muratura, copertura in legno (due capriate, orditura principale, tavolato, massetto e coppi sardi) e parziale chiusura verticale realizzata con un graticcio in legno, lungo il confine nord. Il posto auto è munito di cancello lungo la Piazza S. Rattu snc.

Descrizione del Bene 3:

Il Bene 3, come da relazione fotografica²⁰ e rilievi metrici²¹, è una civile abitazione su due piani fuori terra, in aderenza lungo il confine nord e sud con altre proprietà, ad est con il Bene 4 ed a ovest tramite accesso pedonale e carrabile, con la Via Oliveto, rispettivamente ai civici n. 31 e n. 33. Il bene, si compone di un piano terra, un piano primo ed un cortile di pertinenza esclusiva su cui insistono locali annessi e tramite cui si accede al Bene 4. I due piani sono indipendenti tra loro, il PT ha accesso pedonale dal n. 31 mentre il PP, tramite una scala esterna che insiste sul cortile al PT, ha accesso pedonale e carrabile dal n. 33. La porzione di edificio posta al PT, rialzata rispetto al piano stradale di 80 cm, si compone di zona giorno, notte e servizi in continuità tra loro, senza interposizione di disimpegni, secondo disposizioni di legge. Planimetricamente si compone di un ingresso, un salotto doppio comunicante con tre camere da letto, due servizi igienici ed un disimpegno, che conduce alla sala da pranzo comunicante con la cucina abitabile. La zona notte, collocata a nord in aderenza lungo il confine, si compone di vani ciechi con scarso riscontro diretto di aria e luce naturale, fatta eccezione di una camera da letto prospiciente la viabilità comunale.

Nello stato di fatto si evidenzia la presenza di svariati interventi edilizi, eseguiti negli anni, che risultano privi di titolo abilitativo. Tra cui ampliamenti puntuali realizzati in corrispondenza della cucina, in aderenza alla sala da pranzo ed al confine del lotto; il servizio igienico con accesso diretto dal salotto, e il disimpegno ottenuto dalla chiusura del loggiato. I collegamenti tra i vani sono stati eseguiti sfruttando i varchi del progetto assentito, destinati ad infissi oppure trasformando spazi aperti.

Nel cortile recintato trovano collocazione, lungo il prospetto ovest, un edificio al PT, destinato a deposito e, lungo il prospetto sud, un container. Il locale attrezzi/deposito consta di un unico ambiente realizzato in muratura portante con tetto a falda inclinata, intonacato internamente ed esternamente che possiede concessione edilizia e l'abitabilità. Il container, adibito a sala attrezzi/palestra, è un ambiente unico finestrato munito di impianto elettrico, idrico, fognario e di condizionamento, privo di titolo abitativo.

Nel cortile, tra l'unità residenziale ed il deposito, trovano collocazione cinque tettoie chiuse su due/tre lati, con profondità superiore ai limiti legge consentiti, il cui spazio sottostante è stato adibito a ricovero attrezzi, legnaia, angolo barbecue e pranzo. Le tettoie, con struttura portante in legno/acciaio e copertura in pannelli di lamiera, sono dislocate nel cortile con altezze e sviluppi differenti. Infine, nel cortile, addossata all'ampliamento del servizio igienico, insiste anche una scala esterne, a due rampe di collegamento tra il PT ed il PP e tre piccoli

19 - Allegato ID

20 - Allegato IC

21 - Allegato IIB

vani ripostiglio ricavati sotto il pianerottolo intermedio.

Il PP con accesso dal cortile sottostante mediante scala esterna, si compone di un piccolo balcone di arrivo, un salotto/pranzo con angolo cottura, una sala da pranzo, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale con cabina armadio ed il servizio igienico. Come al PT i vani lungo il confine in aderenza sono ciechi, eccetto quelli collocati lungo i prospetti principale, che presentano entrambi due infissi, di cui uno con affaccio diretto sul salotto.

Nello stato di fatto si evidenzia la presenza di svariati interventi edilizi, eseguiti negli anni, che risultano privi di titolo abilitativo. Tra cui gli ampliamenti puntuali realizzati in corrispondenza della terrazza coperta dello stato assentito, trasformata in salotto, il porticato in disimpegno ed angolo cottura, sfruttando gli infissi originali come varchi ad archi di comunicazione con i vani retrostanti previsti nel progetto. Si evidenziano pure la modifica apportata alla copertura del PP, per quota ed inclinazione della falda e conseguente modifica dell'altezza interna del sottotetto.

L'edificio, presenta l'impianto originale realizzato con una struttura mista di muratura e scheletro portante in latero cemento, il solaio intermedio in latero cemento quello di copertura a falde inclinate con struttura in laterocemento nella parte originale e travature in legno nell'ampliamento al PP. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, così come le murature interne. Gli infissi interni ed esterni sono prevalentemente in legno, fatta eccezione di quelli in alluminio riscontrati negli ampliamenti al PT ed al PP che sostituiscono su tre lati le chiusure verticali. La superficie finestrata in molti vani al PT non è consona alla destinazione d'uso oppure è al di sotto delle prescrizioni di legge, si evidenzia pertanto un insufficiente riscontro diretto d'aria e l'illuminazione. I rivestimenti a parete e pavimento sono disomogenei, in base alla data di realizzazione dell'opera, in ceramica o cotto.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrico e fotovoltaico, installato nella falda inclinata del tetto al PP, mentre il riscaldamento con pompe di calore inverter e stufe a pellet, installate nei vani principali.

L'impianto elettrico, idrico, acqua calda sanitaria e di condizionamento sono stati in parte modificati, rispetto agli originali, a seguito di lavori realizzati, in più tempi. Il bene, presenta al PT delle lesioni strutturali di assestamento in corrispondenza delle murature perimetrali e, a causa dell'insufficiente coefficiente di aereazione ed illuminamento, in alcuni vani lungo le pareti e i soffitti sono presenti tracce di umidità con muffe attive. Il bene presenta uno stato assentito difforme dallo stato di fatto ed è sprovvisto di agibilità e di certificazione degli impianti.

Descrizione del Bene 4:

Il Bene 4, come da relazione fotografica²² e rilevamenti metrici,²³ è un lotto intercluso con accesso, mediante cancello, esclusivamente attraverso il cortile del Bene 3, dalla Via Oliveto n. 33. Il bene confina ad ovest con il Bene 3 ad est con la zona di rispetto del Rio e nelle altre direzioni con altre proprietà. Il terreno recintato risulta caratterizzato dalla presenza di piante di ulivo, qualche filare di vite, piante di cachi e melograno. Lungo il confine est, in aderenza con il Bene 4, trova collocazione una tettoia, con struttura e copertura metallica, con uno

22 - Allegato IIC

23 - Allegato IIB

sviluppo di 107,90 mq, che funge da ricovero per il materiale edile metallico ivi depositato.

QUESTITO 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;

Si accerta la parziale conformità tra lo stato attuale dei beni e le descrizioni agli atti:

Lotto A

- **Bene 1** - Comune di Selegas via Einstein snc anziché n.9 come in atti, C.F. Foglio 13, mappale 2374, sub 1, Cat. C/2, PT. La planimetria catastale presenta delle difformità rispetto allo stato assentito a seguito della traslazione della chiusura verticale a sud, spostamento dei passaggi carrabili, e la rotazione della parete ad est come da stato di fatto. Si evidenzia altresì, la presenza di un differente numero civico, e di una variazione della superficie coperta e volume realizzato. L'accatastamento è differente dallo stato di fatto. Pertanto, si ricade nel caso b) i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene.
- **Bene 2** - Comune di Selegas via Einstein snc anziché n.9/A come in atti, C.F. Foglio 13, mappale 2374, sub 2, Cat. C/2, PT. La planimetria catastale presenta delle difformità rispetto allo stato assentito a seguito della traslazione della chiusura verticale a sud, in corrispondenza dell'ingresso pedonale, e spostamento del passaggio carrabile ad ovest, come da stato di fatto. Presenza di difformità rispetto allo stato assentito, ed alla stessa planimetria catastale, per la presenza di un vano deposito allo stato di grezzo lungo il prospetto nord realizzato tra il Bene 1 ed il muro di confine. Si evidenzia altresì, la presenza di un differente numero civico, e di una variazione della superficie coperta e volume realizzato per la presenza della difformità nell'accesso pedonale e del volume aggiunto. L'accatastamento è differente dallo stato di fatto. Pertanto, si ricade nel caso b) i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene.
- **Bene 5** - Comune di Selegas via Einstein e Piazza san Rattu snc, C.T. Foglio 13, mappale 808 e mappale 1.130, destinati a parcheggi della lottizzazione Is Palmas coerente con al C.E. n. 216 del 16.02.1990 del mappale 2374. Presenza di difformità rispetto allo stato assentito, ed alla stessa planimetria catastale, per un posto auto coperto prospiciente la Piazza S. Rattu ed il pozzo, privi di stato assentito. L'accatastamento è differente dallo stato di fatto. Nel pignoramento non era indicata alcuna via e numero civico. Si ricade pertanto nel caso b) i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene.

Lotto B

- **Bene 3** - Comune di Selegas via Oliveto n. 31/33, anziché n. 39, C.U. Foglio 13, mappale 2227, mq 430 Cat. A/2, vani 9, PT PP. Si evidenzia la presenza di un differente numero civico pedonale e carrabile, come anche i mq ed il numero di vani dell'abitazione, sono maggiori di quanto indicato nel pignoramento per effetto degli

ampliamenti realizzati e privi di stato assentito. All'interno del lotto sono presenti un edificio residenziale, deposito con abitabilità che è in posizione traslata rispetto alla C.E. e lungo il prospetto ovest, di un container destinato a sala attrezzi. L'accatastamento, privo di elaborato grafico, riguarda la sola residenza mentre non sono stati inseriti il deposito ed il container. Si ricade pertanto nel caso b) i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene.

- **Bene 4** - Comune di Selegas Località Canalis, Via Oliveto n. 33, C.T. Foglio 13, mappale 1071, mq 2.155,00, seminativo. L'indirizzo nel pignoramento risulta incompleto in quanto trattasi di lotto intercluso con accesso possibile esclusivamente, attraverso il cortile del Bene 3, dalla Via Oliveto n. 33. Si ricade pertanto nel caso b) i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene.

Per tutti i beni sottoposti al procedimento si ricade nel caso b) i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione dei beni.

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;

Come esplicitato nel dettaglio:

Lotto A

- **Bene 1**- Comune di Selegas via Einstein snc, C.F. Foglio 13, mappale 2374, sub 1, Cat. C/2, PT. Si evidenzia la necessità di eseguire le variazioni del catasto e la modifica dell'elaborato planimetrico, come indicato al punto 4.
- **Bene 2** - Comune di Selegas via Einstein snc, C.F. Foglio 13, mappale 2374, sub 2, Cat. C/2, PT. Si evidenzia la necessità di eseguire le variazioni del catasto e la modifica dell'elaborato planimetrico, come indicato al punto 4.
- **Bene 5** - Comune di Selegas via Einstein e Piazza san Rattu snc, C.T. Foglio 13, mappale 808 e mappale 1.130. Si evidenzia la necessità di eseguire le variazioni del catasto e la modifica dell'elaborato planimetrico, come indicato al punto 4.

Lotto B

- **Bene 3** - Comune di Selegas via Oliveto n. 31, C.U. Foglio 13, mappale 2227, Cat. A/2, vani9, PT PP. Si evidenzia la necessità di eseguire le variazioni del catasto a seguito di ottenimento di nuovo stato assentito, inserendo anche il deposito attrezzi nell'elaborato planimetrico, come indicato al punto 4.
- **Bene 4** - Comune di Selegas Località Canalis, C.T. Foglio 13, mappale 1071, mq 2.155,00, seminativo. Nessuna variazione al catasto, se non indirizzo e numero civico, come indicato al punto 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; 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;

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Selegas è il PUC²⁴, del 2005, per la zona A il comune si è dotato di Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°43 del 19/09/1988. I beni sottoposti a procedura ricadono, come da Zonizzazione del PUC²⁵, nella **"Zona B di completamento residenziale e per attività non moleste"** fatta eccezione del Bene 4 ricadente nella **"Zona E agricola"** e del Bene 5 nella **"Zona di rispetto"**.

Le Norme di attuazione del PUC prevedono:

- nelle Zone B²⁶ un indice di fabbricabilità fondiaria che non deve essere superiore a 3mc/mq con un rapporto di copertura che non deve essere superiore a 0,70 mq/mq, gli interventi tesi ad eccedere tale limite possono essere assentiti solo previa predisposizione di Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione. L'altezza massima viene stabilita in 9,00 metri lineari, con un massimo di quattro piani fuori terra. In caso di interventi di trasformazione edilizia di un fabbricato (restauro, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione) è obbligatorio che le coperture a falda inclinata siano rivestite con manto di tegole.

- nelle Zone E, sottozona E1²⁷, un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03mc/mq per le residenze ed a 0,20mc/mq per le centrali di raccolta e confezionamento dei prodotti agricoli a carattere consortile e interaziendale.

- nella Fascia protezione stradale²⁸ sono ammessi i servizi canalizzati, le opere a servizio della strada, i canali, le aree di sosta, le normali recinzioni e siepi, le opere di sostegno d'altezza limitata, nonché i distributori di carburanti con relativi accessori per il soccorso immediato agli utenti della strada. Nel Regolamento Edilizio la fascia di protezione della strada è determinata dall'arretramento degli edifici, definendo che tale fascia non può essere occupata né da sporti né da alcuna struttura di pertinenza al servizio dell'edificio.

Conformità urbanistica

I Beni oggetto della procedura pur essendo stati autorizzati, nel loro primo impianto, hanno

24 - Allegato IF

25 - Allegato IE

26 - Allegato IF, Art.6 ZONA B. Completamento residenziale pag. 12

27 - Allegato IF, Art.9 ZONA E. Agricola pag. 20

28 - Allegato IG, 31.32 Fascia protezione stradale pag. 68

subito negli anni notevoli trasformazioni presentando, in alcuni casi, evidenti differenze tra lo stato assentito e lo stato di fatto. Pertanto, le rispettive conformità urbanistiche e la loro eventuale sanabilità sono da esaminarsi e verificarsi distintamente come Lotto A (Bene 1,2,5) e Lotto B (Bene 3,4).

Si evidenzia che gli elaborati grafici degli stati assentiti, sono scarni con notevoli carenze di quote e dettagli costruttivi, nonché errori nei diversi prospetti. Pertanto, saranno prese quale riferimento le quote indicate nelle piante e sezioni, mentre le mancanti saranno ricavate mediante misurazione diretta sul PDF, in scala adeguata.

Conformità urbanistica Lotto A²⁹

A seguito di accesso agli atti si attesta che, i Beni del Lotto A (1,2,5) sono stati autorizzati con Concessione Edilizia n. 216/46 del 16/02/1990 a nome per la realizzazione di una costruzione da adibire a deposito attrezzatura edile. L'edificio allo stato di fatto, rispetto a quello assentito, presenta difformità di sagoma lungo la via Einstein, in corrispondenza dell'ingresso pedonale del Bene 2, in cui la chiusura verticale risulta priva di rientranza. Anche nel Bene 1, le chiusure verticali ad est e sud risultano avanzate e i due accessi carrabili sono stati traslati lungo la chiusura verticale. Questo ha comportato un aumento volumetrico di 8 mq rispetto ai 157 mq di progetto; anche l'altezza interna risulta differente dai 3,50 m di progetto a 3,80 m con un aumento volumetrico complessivo di 72,00 mc (stato assentito 157 mq, interpiano 3,54 m pari a 555,00 mc – stato di fatto 165 mq, interpiano 3,80 m pari a 627,00 mc).

Si evidenziano difformità, rispetto allo stato assentito, anche per la presenza di un vano deposito allo stato di grezzo lungo il prospetto nord realizzato tra il Bene 1 ed il muro di confine. Il volume (27,66 mq, h:3,80, 105,11 mc) realizzato con struttura in muratura e copertura piana in latero cemento, si presenta privo di infissi e di comunicazione diretta con i Beni 1 e 2.

A fronte di quanto esposto, i Beni 1/2 sono attualmente una costruzione modificata in violazione alla normativa urbanistica, essendo difformi dallo stato assentito e dall'accatastamento, privo di dichiarazione di agibilità.

Per quanto concerne il Bene 5, attualmente un cortile alberato (ulivi) con pozzo ed area di parcheggio coperto, si evidenzia che in concessione edilizia era espressamente indicato, al punto c) obblighi diversi, "L'area prospiciente di cui al C.T. F.13 mappali 808 e r è vincolata come zona a parcheggio della lottizzazione Is Palmas"³⁰. Per quanto concerne la recinzione e l'accesso carrabile lungo la Piazza S. Rattu non è presente uno stato assentito.

Lungo il prospetto est, prospiciente alla Piazza S. Rattu trova ubicazione un posto auto coperto, con tettoia, realizzata da una struttura portante in muratura, copertura in legno (due capriate, orditura principale, tavolato, massetto e coppi sardi) e parziale chiusura verticale realizzata con un graticcio in legno, lungo il confine nord.

I Tre beni sono in continuità tra loro e recitanti nonostante il Bene 5 nella zonizzazione del

29 - Allegato ID

30 - Allegato ID

PUC venga indicato quale fascia di rispetto pertanto, tale superficie, non potrebbe essere occupata né da sporti né da alcuna struttura di pertinenza al servizio dell'edificio.

Lotto A

Sanabilità del Bene 1/2

La costruzione realizzata e modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia non è stata sanata e non è sanabile in base al 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 in quanto le variazioni planimetriche riscontrate nei Beni 1 e 2 di 72,00 mc e nel volume aggiuntivo di 105,11 mc, risultano superiore al 2% del volume assentito pari a 555,00 mc.

Pertanto, si deve prevedere la demolizione degli aumenti volumetrici realizzati e privi di titolo abilitativo, contestuale presentazione di CILA in sanatoria, eseguita a lavori ultimati, per le variazioni planimetriche che ricadono in tolleranza.

Sanabilità del Bene 5

Le opere realizzate in violazione della normativa urbanistico – edilizia non sono state sanate e non sono sanabile in base al 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 dovute alla realizzazione del posto auto coperto di poco inferiore ai 30 mq, del pozzo e della recinzione del lotto congiuntamente agli attigui Beni 1 e 2.

Pertanto, si deve prevedere la demolizione degli sporti e delle strutture di pertinenza al servizio dell'edificio attiguo realizzati nel Bene 5, per ristabilire la fascia di rispetto, essendo gravato da uso civico, come indicato nel PUC.

Sanabilità Lotto A

Trattandosi di illeciti edilizi disomogenei tra loro, si prevede la sanabilità di buona parte di questi con la richiesta di una CILA in sanatoria, o CILA tardiva, Art. 6-bis, comma 1, lettera c), DPR 380/01, per gli interventi edilizi di natura ordinaria che non coinvolgono parti strutturali dell'edificio, non modificano la volumetria complessiva e non cambiano la destinazione d'uso dell'immobile.

Nel dettaglio:

- Il costo per le opere di demolizione, conferimento a discarica e ripristino del posto auto coperto, del pozzo, della recinzione del Bene 5 e del vano collocato nel Bene 2, a nord-est, tra i Beni 1 ed il limite del lotto, nonché, il ripristino della muratura dei Beni 1 e 2 lungo la via Einstein, viene stimato a corpo in 6.000 €;
- I costi per il conseguimento della CILA in sanatoria, eseguita a lavori ultimati, al fine di perfezionare le piccole variazioni planimetriche dello stato di fatto, viene stimato a corpo in 500,00 €;
- I costi per l'accatastamento con deposito dell'elaborato planimetrico quantificabili in 1.000,00 €.
- La parcella del tecnico per la presentazione della pratica di CILA in sanatoria e dell'accatastamento quantificabili in 1.500,00 € comprensivo di IVA e cassa

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

previdenziale.

A fronte di quanto sopra descritto, il costo totale da sostenere per sanare il Lotto A è posto pari a 9.000,00 €.

Conformità urbanistica Lotto B³¹

A seguito di accesso agli atti si attesta che, il Bene 3 ha un primo impianto antecedente al 1972, formato da un corpo di fabbrica al PT (4 vani comunicanti tra loro), addossato in aderenza al prospetto nord con accesso pedonale e carrabile lungo la via Oliveto, ed un porticato con affaccio sul cortile. A questo hanno fatto seguito i seguenti interventi:

-Concessione Edilizia n. 166 del 27/10/1972 a nome del per l'ampliamento del costruito con la realizzazione di un ingresso, una cucina, un servizio igienico, un disimpegno ed un lavatoio, lungo la via Oliveto in un corpo di fabbrica perpendicolare a quello esistente. Nel medesimo intervento si prevedeva la realizzazione di una veranda lungo il corpo di fabbrica esistente.

-Concessione Edilizia n. 260 del 08/07/1974 a nome del in cui si ripresenta il medesimo progetto per ottenere il rinnovo del titolo abilitativo per scadenza dei termini e mancato completamento dell'opera.

-Concessione Edilizia n. 401 del 03/11/1976 a nome del per la sopraelevazione dell'immobile al PP e nuova distribuzione planimetrica del PT (che differisce però dal precedente stato assentito; sicuramente erano state eseguite ulteriori modifiche in corso d'opera prive di titolo abilitativo). Il progetto prevedeva al PT un soggiorno, un servizio igienico e una camera, che sono rimasti invariati anche nello stato di fatto. A questo si aggiungeva un ripostiglio, il vano scala per il collegamento con il PP, la sala da pranzo e la cucina. Al PP il progetto includeva il vano scala, due camere da letto, una loggia ad archi e la restante superficie adibita a terrazza a livello. La parte di lotto non edificato continuava a essere adibito a cortile.

-Concessione Edilizia n. 2 del 12/05/1980 a nome del Sig.rper la realizzazione nel cortile, in aderenza lungo i confini a sud ed ovest, di un volume di nuova realizzazione (10,00 m, 6,00 m, 4,70 m) da adibire a deposito attrezzi della ditta artigianale del Debitore.

-Abitabilità del 05/05/1982 a nome del Sig.r per la realizzazione nel cortile, in aderenza lungo i confini a ovest, di un volume di nuova realizzazione (10,00 m, 6,00 m, 4,70 m), differente dal precedente stato assentito, da adibire a deposito attrezzi della ditta artigianale del Debitore.

Nello stato di fatto si evidenzia:

•Al PT gli ampliamenti volumetrici in corrispondenza della cucina, del disimpegno e del servizio igienico, nonché il cambiamento di destinazione d'uso del vano scala e del pranzo trasformati in camere da letto. Nel cortile, la realizzazione di una scala esterne, a due rampe addossata al servizio igienico, di collegamento tra il PT e il PP, e tre piccoli vani ripostiglio ricavati sotto il pianerottolo intermedio. Nonché gli ampliamenti volumetrici dovuti alla realizzazione di n. 5 tettoie chiuse su due/tre lati, dislocate nel cortile, con altezze e sviluppi differenti adibite a ricovero attrezzi, legnaia, angolo barbecue e pranzo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

•Al PT nel cortile recintato trovano collocazione, lungo il prospetto ovest, un edificio, destinato a deposito e, lungo il prospetto sud, un container. Il locale attrezzi/deposito, è stato realizzato traslato, nel lotto, rispetto allo stato assentito, mentre il container, lungo il confine ovest a sala attrezzi/palestra, risulta sprovvisto di titolo abilitativo.

•Nel PP gli ampliamenti volumetrici in corrispondenza del salotto - pranzo, angolo cottura, con la realizzazione della copertura in legno sulla terrazza e variazione di quella esistente con modifica di quota ed inclinazione della falda. Nonché il cambiamento di destinazione d'uso del vano scala e della camera da letto trasformati rispettivamente in spogliatoi, servizio igienico, pranzo.

Il Bene 4, lotto agricolo, con tettoia lungo il confine est che funge da ricovero per il materiale edile metallico ivi depositato, è computabile quale volume aggiuntivo eccedente per forma e sviluppo la volumetria prevista dallo strumento urbanistico.

Sanabilità del Bene 3

La costruzione realizzata e modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia non è stata sanata e non è sanabile in base al 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 non è completamente sanabile in quanto le variazioni planimetriche e volumetriche risultano superiore al 2% del volume assentito. Nell'immobile privo di agibilità, si evidenzia la presenza dell'abitabilità del 05/05/1982, esclusivamente, per il deposito attrezzi ubicato nel cortile.

Verificando lo stato di fatto, la sanabilità parziale e riducendo al minimo i relativi interventi di demolizione, si prevede nel dettaglio:

- Al PT la demolizione con il ripristino dello stato dei luoghi, come da stato assentito, degli ampliamenti volumetrici in corrispondenza della cucina, del disimpegno e del servizio igienico, nonché la rimozione delle n. 5 tettoie e del container dislocati nel cortile. Presentazione pratica CILA in sanatoria tardiva, dell'intero lotto, per modificare la destinazione d'uso del vano scala e del pranzo, in vani non abitativi, inserire graficamente la scala esterne, di collegamento tra il PT e il PP ed i tre ripostiglio sotto il pianerottolo intermedio. Il locale attrezzi/deposito, realizzato traslato nel lotto, rispetto allo stato assentito, dovrà essere posizionato correttamente nella planimetria aggiornata.
- Al PP che gli ampliamenti volumetrici in corrispondenza del salotto - pranzo, angolo cottura, ottenuti con la realizzazione della copertura in legno sulla terrazza, siano adibiti a mansarda non abitabile, date le altezze interne medie e minime come da regolamento edilizio³². Presentazione pratica CILA in sanatoria tardiva, per modificare la destinazione d'uso del vano scala e del pranzo, in servizio igienico e cabina armadio.

Trattandosi di illeciti edilizi disomogenei tra loro, si prevede la sanabilità di una parte di

32 - Allegato IG, art. 33.4 Piani sottotetto pag. 74

questi con la richiesta di una CILA in sanatoria, o CILA tardiva, Art. 6-bis, comma 1, lettera c), DPR 380/01, per gli interventi edilizi di natura ordinaria che non coinvolgono parti strutturali dell'edificio, non modificano la volumetria complessiva e non cambiano la destinazione d'uso dell'immobile.

Nel dettaglio: Il costo per le opere di demolizione, conferimento a discarica e ripristino dello stato dei luoghi come stato assentito, e rimozione delle tettoie e del container viene stimato a corpo in 6.000,00 €;

- I costi per il conseguimento della CILA in sanatoria, eseguita a lavori ultimati, al fine di perfezionare le piccole variazioni planimetriche dello stato di fatto e le nuove destinazioni d'uso della superficie coperta della terrazza, viene stimato a corpo in 2.000,00 €;
- I costi per l'accatastamento con deposito dell'elaborato planimetrico quantificabili in 1.000,00 €.
- La parcella del tecnico per la presentazione della pratica di CILA in sanatoria e dell'accatastamento quantificabili in 1.500,00 € comprensivo di IVA e cassa previdenziale.

A fronte di quanto sopra descritto, il costo totale da sostenere per sanare il Lotto A è posto pari a 10.500,00 €.

Sanabilità del Bene 4

Demolizione della tettoia, che funge da ricovero per il materiale edile metallico, lungo il confine est, in aderenza con il Bene 3, in quanto privo di titolo abilitativo.

Nel dettaglio:

- Il costo per le opere di demolizione, conferimento a discarica e ripristino dello stato dei luoghi nel Bene 4, viene stimato a corpo in 800,00 €;

A fronte di quanto sopra descritto, il costo totale da sostenere per sanare il Lotto B è posto pari a 11.300,00 €.

ESITO 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

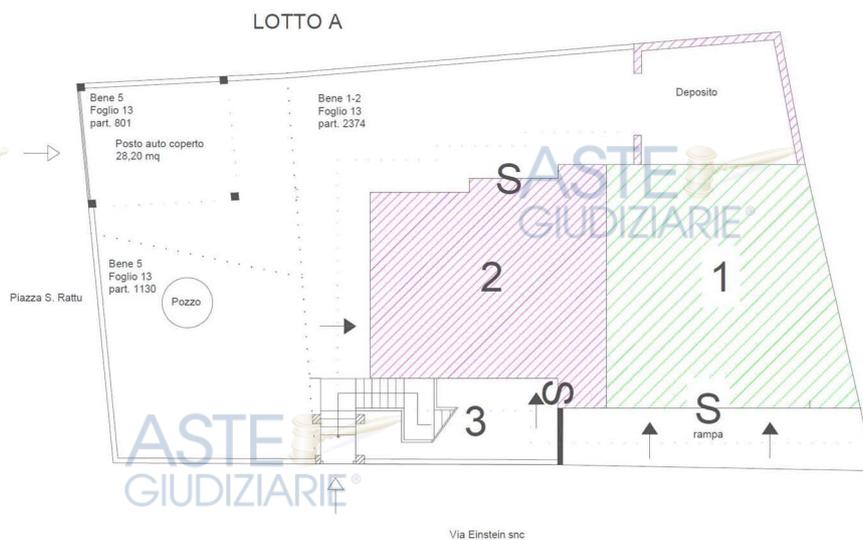
I Beni all'oggetto della procedura, in numero di cinque, sono correlati tra loro per ubicazione e caratteristiche intrinseche. Si suggerisce pertanto la vendita in due lotti distinti:

Lotto A: che include i Bene 1, 2, 5 in quanto attigui tra loro, prospicienti, in comunicazione diretta e recintati.

Lotto B: che include il Bene 3 e il Bene 4 in quanto adiacenti tra loro e per il fatto che

l'accesso al Bene 4 dalla viabilità urbana, è possibile esclusivamente dalla Via Oliveto n. 33;
pertanto attraverso il Bene 3.

Come da schemi:

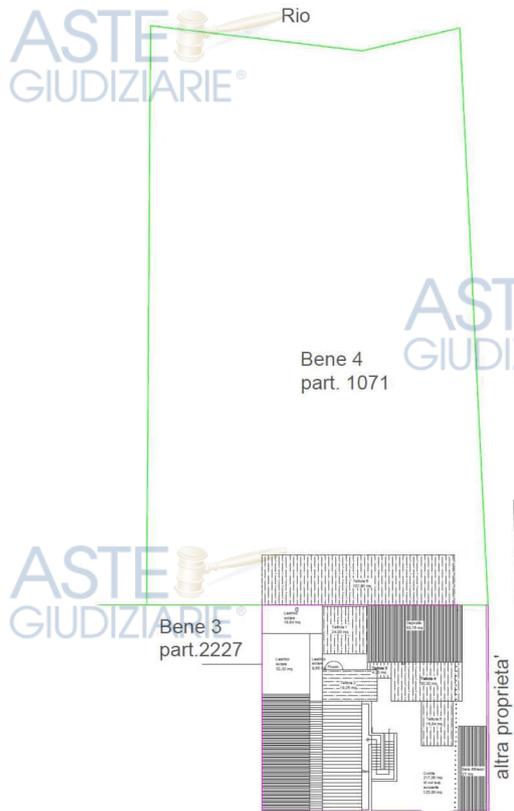


Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO B



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;

I Beni sono di proprietà del DEBITORE, nella quota sotto riportata, come da Visure³³ e da seguito del decesso del coniuge in data 07/02/2015 e accettazione dell'eredità dei figli.

- Bene 1- Comune di Selegas C.F. Foglio 13, mappale 2374, sub 1, per la quota di 1/2 di proprietà al Debitore e la quota di 1/2 di proprietà ai figli il Sig.r
- Bene 2 - Comune di Selegas via Einstein C.F. Foglio 13, mappale 2374, sub 2, per la quota di 1/2 di proprietà al Debitore e la proprietà ai figli il Sig.r
- Bene 3 - Comune di Selegas C.U. Foglio 13, mappale 2227, per la quota di 100/100 del diritto di usufrutto al Debitore e per la quota di 100/100 della proprietà al figlio il Sig.r

33 - Allegato IC

- Bene 4 - Comune di Selegas C.T. Foglio 13, mappale 1071, mq 2.155,00, seminativo, per la quota di 100/100 del diritto di usufrutto al Debitore e per la quota di 100/100 della proprietà al figlio il Sig.r
- Bene 5 - Comune di Selegas C.T. Foglio 13, mappale 808 e mappale 1.130, per la quota di 1/2 di proprietà al Debitore e la quota di 1/2 di proprietà ai figli il

I beni sono divisibili in natura, per le ragioni indicate nei quesiti precedenti; pertanto, si procederà con la stima del Lotto A (che include i Beni 1,2,5) e il Lotto B (che include i Beni 3,4)

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);

I Beni sono occupati dal Debitore, secondo diritto di proprietà o usufrutto, con le rispettive distinzioni:

- Bene 1: occupato dal Debitore e dai figli i; nelle rispettive quote di proprietà di 1/2 .
- Bene 2: occupato dal Debitore e dai figli i; nelle rispettive quote di proprietà di 1/2 .
- Bene 3: occupato dal Debitore e dal figlio i che lo assiste, nelle rispettive quote di 1/1 quale usufruttuario e proprietario.
- Bene 4: occupato dal Debitore e dal figlio i che lo assiste, rispettivamente quote di 1/1 quale usufruttuario e proprietario.
- Bene 5: occupato dal Debitore e dai figli i Sig.ri; nelle rispettive quote di proprietà di 1/2 .

I beni non sono attualmente occupati da terzi. Si Accerta che il bene è "libero" e/o "occupato dal debitore e suoi familiari", sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento".

QUESITO N. 10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Situazioni non riscontrate nei casi specifici.

QUESITO N. 11

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

Gli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Selegas non hanno evidenziato l'esistenza, su entrambi i beni pignorati, di vincoli di natura artistica, storica, alberghiera. Non si registrano limiti di inalienabilità o indivisibilità.

QUESITO N. 12

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; Gli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Selegas non hanno evidenziato l'esistenza, sui beni pignorati, di diritti demaniali o usi civici. A tal proposito bisogna però evidenziare che nella Zonizzazione del PUC il Bene 5 viene incluso nella Fascia di rispetto come definita dal Regolamento Edilizio³⁴ e come riportato nella concessione edilizia³⁵, al punto c) obblighi diversi, "L'area prospiciente di cui al C.T. F.13 mappali 808 e r è vincolata come zona a parcheggio della lottizzazione Is Palmas".

QUESITO N. 13

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Al fine di determinare il valore del singolo Lotto si è proceduto, al calcolo della Superficie Commerciale (SC) dei due lotti intesa quale somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; ovvero la somma delle superfici utili nette dei singoli vani corrette con opportuni coefficienti secondo differenti categorie di appartenenza. Il calcolo della Superficie Commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Con il termine Superficie Interna Netta (o Superficie Utile Netta; o Superficie Calpestable), si intende l'area interna di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata all'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. Le superfici e le destinazioni d'uso si riferiscono allo stato dei luoghi secondo rilievo grafico eseguito durante il sopralluogo. Si precisa che, per il calcolo della Superficie Commerciale, avendo riscontrato la presenza di illeciti non sanabili, le superfici e le destinazioni d'uso dei vani e degli spazi interni ed esterni sono stati classificati tenendo conto dell'eventuale insanabilità con deprezzamenti o sanabilità con i relativi costi.

Si riporta lo schema distinto per i singoli lotti:

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI

via Saverio Mercadante n. 4

09045, Quartu Sant'Elena (CA)

3406660063 - mariagiustina.fanari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Calcolo della Superficie Commerciale - Lotto A (Bene 1,2,5), redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Via Einstein snc, Comune di Selegas (Foglio 13 part. 2374 sub. 1,2,3, Foglio 13 part.801, Foglio 13 part.1130)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

	Vani	Sup. Int. Netta	
Superficie calpestabile PT Bene 1 e Bene 2	Deposito attrezzi edili	148,74 mq	

Superficie Totale Calpestabile 148,74 mq

Superficie Interna Netta/Superficie Utile Netta/Superficie Calpestabile

Area

all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sotto finestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri. *NB: il vano al grezzo ed il posto auto coperto non sono stati computati, in quanto non sanabili, pertanto inclusi nella superficie del giardino.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie Commerciale (SC)

superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Ovvero la somma:

SUPERFICI CALPESTABILE

SUPERFICI DI ORNAMENTO

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

1. delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

2. delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

3. delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

Categorie	Sup.Int Netta	Sup. Ponderata
Superficie calpestabile (100%)	148,74 mq	148,74 mq
Locali accessori Vano allo stato di grezzo sul Bene 2 (20%) si prende il 10% in quanto allo stato di grezzo * non collegati ai vani principali altezza minima di mt 1,50	27,66 mq	Escluso non sanabile computato come giardino Bene 2
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" sul Bene 2 (10%) * fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	145,12 mq	4,90 mq
Corti e Cortili Rampa del Bene 1 (10%) * fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	29,00 mq	2,98 mq
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" sul Bene 5 (10%) * fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	121,79 mq	4,44 mq
Posti auto coperti Bene 5 * in autorimessa collettiva (35%)	28,20 mq	Escluso non sanabile computato come giardino Bene 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mura perimetrali non condivise
 (calcolare fino allo spessore
 max di 50 cm) (100%)

	33,50 mq	33,50 mq
Superficie	194,56 mq	
Commerciale SC	195,00 mq	

Calcolo della Superficie Commerciale - Lotto B (Bene 3), redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari
 (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).
 Via Oliveto n. 31, Comune di Selegas (Foglio 13 part. 2227)

	Vani	Sup. Int. Netta
Superficie calpestabile PT	Salotto	51,39 mq
	Servizio Igienico 4 sanitari	6,70 mq
	Cucina	* mq
	Camera singola	15,58 mq
	Camera singola/Ripostiglio	* mq
	Camera matrimoniale	* mq
Superficie calpestabile PP	Pranzo	26,45 mq
	Pranzo	21,36 mq
	Servizio Igienico 4 sanitari	6,17 mq
	Camera matrimoniale	3,57 mq
	Cabina armadio	15,65 mq
	Disimpegno	3,41 mq

Superficie Totale Calpestabile 150,28 mq

Superficie Interna Netta/Superficie Utile Netta/Superficie Calpestabile Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sotto finestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.
***NB: al PT la cucina, due camere, il servizio igienico, il disimpegno, le tettoie nel cortile ed anche al PP il salotto, il pranzo, l'angolo cottura e il disimpegno non sono state computate nella superficie calpestabile in quanto per la sanabilità del bene non sono configurabili dalle norme del Regolamento Edilizie come volumi residenziali ma bensì come locali accessori o da demolire in quanto non sanabili.**

Superficie Commerciale (SC)
 superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Ovvero la somma:
 SUPERFICI CALPESTABILE
 SUPERFICI DI ORNAMENTO
 SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

Categorie	Sup.Int Netta	Sup. Ponderata
Superficie calpestabile (100%)	150,28 mq	150,28 mq
Locali accessori PT - Cucina, priva di stato assentito (35%) * collegati ai vani principali altezza minima 2,40 m	16,31	5,71 mq

1. delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

2. delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

3. delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

NB:La superficie del cortile include anche le aree coperte dalle cinque tettoie

Locali accessori PT - Camera ripostiglio, privo dei requisiti igienici sanitari (35%) * collegati ai vani principali altezza minima 2,40 m	15,78	5,52 mq
Locali accessori PT - Camera matrimoniale, privo dei requisiti igienici sanitari (35%) * collegati ai vani principali altezza minima 2,40 m	16,40	5,74 mq
Locali accessori PT - Disimpegno, privo di stato assentito (35%) * collegati ai vani principali altezza minima 2,40 m	7,26	2,54 mq
Locali accessori PT - Servizio igienico con 4 sanitari, privo di stato assentito (35%) * collegati ai vani principali altezza minima 2,40 m	6,90	2,42 mq
Cantine, Soffitte e Locali accessori PT - Sala attrezzi, privo di stato assentito (20%) * non collegati ai vani principali altezza minima 1,50 m	27,00	5,40 mq
Cantine, Soffitte e Locali accessori PT - Deposito Attrezzi, privi di stato assentito (20%) * non collegati ai vani principali altezza minima 1,50 m	50,76	10,15 mq
Cantine, Soffitte e Locali accessori PT - n. 3 Ripostigli, privi di stato assentito (20%) * non collegati ai vani principali altezza minima 1,50 m	2,96	0,59 mq
Corti e Cortili PT - Cortile con la superficie totale incluse le aree coperte dalle cinque Tettoie (10 %) * fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	217,00 mq	25,54 mq
Sottotetti non abitabili PP mansarda - Salotto-Paranzo (35%) * altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50	42,94 mq	15,03 mq
Sottotetti non abitabili PP mansarda - disimpegno e angolo cottura (40%) * altezza media minima superiore a mt 2,40	13,00 mq	5,20 mq

Balconi e Lastrici solari, Balcone PP (25%) * fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	9,00 mq	2,25 mq
Balconi e Lastrici solari, Lastrico solare PP (25%) * fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	61,81 mq	15,45 mq
Tramezzi, setti e separazioni interni PT (100%)	3,87 mq	3,87 mq
Mura perimetrali PT non condivise (calcolare fino allo spessore max di 50 cm) (100%)	35,00 mq	35,00 mq
Tramezzi, setti e separazioni interni PP (100%)	4,95 mq	4,95 mq
Mura perimetrali PP non condivise (calcolare fino allo spessore max di 50 cm) (100%)	7,37 mq	7,37 mq
Superficie Commerciale SC		303,01 mq
		303,00 mq

Calcolo del Valore del Bene

Nella determinazione del "valore venale" del Bene, ovvero del valore più probabile in regime di ordinarietà nel libero mercato, si sono adottati i metodi di Stima Sintetico Comparativo, della Capitalizzazione dei Redditi e del Valore Intrinseco.

1) Il metodo di Stima Sintetico Comparativo determina il valore più probabile dell'immobile tramite la comparazione con immobili di caratteristiche analoghe, situati nel medesimo mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale (€/mq). Il valore di mercato è stabilito, facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo conto di: condizioni generali di mercato; ubicazione; vicinanza ai servizi; consistenza; caratteristiche tecniche; finiture, stato d'uso e manutenzione.

Tramite i valori a mq così ottenuti, si sono calcolati: la media; la moda (media del valore superiore e di quello inferiore). Il valore di stima a mq corrisponde alla media tra i valori medi e la moda.

Si riporta lo schema:

Lotto A: a seguito di ricerca nel mercato immobiliare del Comune di Selegas o dei centri vicini, il metodo di stima non è applicabile in quanto non esistono degli immobili di confronto con i beni che compongono il lotto.

Lotto B: a seguito di ricerca nel mercato immobiliare del Comune di Selegas o dei centri vicini, il metodo di stima non è applicabile al Bene 3 in quanto non esistono degli immobili di confronto, mentre è stato applicato per il Bene 4.

Metodo di Stima Sintetico Comparativo - Lotto B (Bene 4)
Via Oliveto n. 34, Comune di Selegas (Foglio 13 part. 1071)

Immobili di confronto (simili in dimensione, ubicazione, tipologia edilizia, vetustà, manutenzioni).

	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (mq)	PREZZO (€)	PREZZO (€/MQ)
1	Selegas	Terreno agricolo con vigna ceppi ulivi e piante di frutta. Recintato.	20.000,00	24.000,00	1,20
3	Barrali	Terreno agricolo con uliveto recintato.	9.000,00	24.000,00	2,67
4	Pimentel	Terreno agricolo con uliveto recintato.	3.160,00	9.000,00	2,85
5	Villacidro	Terreno agricolo pascolo seminativo.	4.170,00	16.700,00	4,00
6	Villacidro	Terreno agricolo pascolo seminativo.	7.000,00	22.000,00	3,14
7	Villacidro	Terreno agricolo pascolo seminativo.	17.000,00	65.000,00	3,82
valori medi					3,30

escluso

* Fonte: Sito Idealista.it e Subito.it

Bene pignorato

	Selegas	Terreno agricolo seminativo	2.155,00	?	?
--	---------	-----------------------------	----------	---	---

Suddivisione degli immobili di confronto in classi di frequenza

	VALORE MEDIO	VALORE INFERIORE (€/mq)	VALORE SUPERIORE (€/mq)
moda	3,30	2,67	4,00

valore più frequente

Considerando lo scarto fra il valore a mq più frequente (2,5 €/mq) ed il valore medio (1,68 €/mq), adottiamo la media fra questi due valori

più frequente (€/mq)	valore medio (€/mq)	Media tra valori
3,14	3,30	3,22

Superficie commerciale =	2.155,00	mq
Valore di Mercato del terreno =	6.939,15	= 7.000,00
Valore di Mercato delle coltura, piante di ulivo, vite, cachi, per un valore totale a corpo di =		2.500,00
Valore di Mercato del Bene 4 =		9.500,00
Valore a mq =	4,41	€

2) Il metodo di Stima della Capitalizzazione dei Redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina il capitale prodotto dal bene stimato. Si determina il valore di mercato V_m dividendo il Reddito Netto che il capitale produce R_n per il Saggio di Capitalizzazione r .

Lotto A, riportiamo lo schema:

Metodo della Capitalizzazione dei Redditi - Lotto A

Via Einstein snc, Comune di Selegas (Foglio 13 part. 2374 sub. 1,2,3, Foglio 13 part.801, Foglio 13 part.1130)

$$V = Br / r_m$$

$$Br = R_{ic} - s$$

$$R_{ic}$$

$$s = 20\%$$

$$r = 0,040$$

Beneficio Fondiario

Canone lordo annuo totale

Spese (a stima)

Saggio di Capitalizzazione medio (per immobili in centri di limitata dimensione oscilla tra 2-6%)

Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

Calcolo secondo la tabella dell'Orefice con incrementi e decrementi di r_m :

	VALORI POSSIBILI	VALORE PRESCELTO
1 Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano(± 0,15%). Livello dei collegamenti e dei trasporti(± 0,07%) Adottati (-0,10%+0,07%=+0,03%)	± 0,22%	0,03%
2 Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.)	± 0,28%	0,20%
3 Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	± 0,18%	0,00%
4 Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	± 0,80%	0,10%
5 Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzati a parcheggio	± 0,60%	0,60%
6 Caratteristiche di panoramicità Adottati	± 0,36%	0,30%
7 Caratteristiche di prospicienza e luminosità.	± 0,20%	0,15%
8 Quota rispetto al piano stradale Adottati	± 0,08%	0,08%

9	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi scoperti o coperti Adottati	± 0,06%	0,00%
10	Grado di rifinitura interna ed esterna (± 0,12%). Livello tecnologico e di efficienza degli impianti (± 0,4%) Adottati (0,00%+0,00%+0,00%) =0,00%	± 0,16%	0,00%
11	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (± 0,6%) . Sicurezza delle situazioni strutturali(± 0,6%) Adottati (0,0%+0,0%=0,0%)	± 0,12%	0,00%
12	Età dell'edificio	± 0,10%	0,10%
13	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06%	-0,04%
14	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04%	-0,04%
Totale		r'	1,48%

$r_m = r + r' = 0,055$ Saggio medio di capitalizzazione

I valori di locazione a mq per mese :

	MINIMO	MASSIMO	VALORE adottato
O.M.I.	2,20	3,00	3,00

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Selegas, Centro Abitato zona B1, microzona 1 Tipologia magazzini stimano per il 2024 I semestre i seguenti valori di locazione a mq per mese

$1,58$

Il borsinoimmobiliare.it per il Comune di Selegas stima per il 2024 per la Zona centro abitato, i seguenti valori medi di locazione a mq per mese

VALORE ADOTTATO 2,29

Superficie commerciale = 195,00 mq

Canone lordo mensile (C_m) = 195,00 mq * 2,29 €/mq = 446,55 €

Canone lordo annuo di locazione (R_{lc}) = $C_m * 12$ mesi = 5.358,60 €

$B_f = R_{lc} - s = 4.286,88$ €

Valore di Mercato = $B_f / r_m = 78.227,74$ € = **78.200,00 €**

Valore a mq = **401,03 €**

Lotto B, riportiamo lo schema:

Metodo della Capitalizzazione dei Redditi - Lotto B (Bene 3)
 Via Oliveto n. 31, Comune di Selegas (Foglio 13 part. 2227)

$V = B_f / r_m$

$B_r = R_{lc} - s$	Beneficio Fondiario
R_{lc}	Canone lordo annuo totale
$s = 20\%$	Spese (a stima)
$r = 0,040$	Saggio di Capitalizzazione medio (per immobili in centri di limitata dimensione oscilla tra 2-6%)

Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

Calcolo secondo la tabella dell'Orefice con incrementi e decrementi di r_m :

	VALORI POSSIBILI	VALORE PRESCELTO
1 Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano ($\pm 0,15\%$). Livello dei collegamenti e dei trasporti ($\pm 0,07\%$) Adottati ($-0,05\%+0,07\%=+0,02\%$)	$\pm 0,22\%$	0,02%
2 Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.)	$\pm 0,28\%$	0,15%
3 Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali Adottati ($-0,06\%-0,06\%+0,00\%=-0,12\%$)	$\pm 0,18\%$	-0,12%
4 Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	$\pm 0,08\%$	-0,08%
5 Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzati a parcheggio	$\pm 0,06\%$	0,06%
6 Caratteristiche di panoramicità	$\pm 0,36\%$	-0,36%
7 Caratteristiche di prospicienza e luminosità.	$\pm 0,20\%$	-0,05%
8 Quota rispetto al piano stradale	$\pm 0,08\%$	0,08%
9 Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi scoperti o coperti Adottati	$\pm 0,06\%$	0,06%
10 Grado di rifinitura interna ed esterna ($\pm 0,12\%$). Livello tecnologico e di efficienza degli impianti ($\pm 0,4\%$) Adottati ($+0,02\%+0,02\%-0,04\% =+0,00\%$)	$\pm 0,16\%$	0,00%
11 Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria ($\pm 0,6\%$) . Sicurezza delle situazioni strutturali ($\pm 0,6\%$) Adottati ($+0,00\%-0,03\% =-0,03\%$)	$\pm 0,12\%$	-0,03%
12 Età dell'edificio	$\pm 0,10\%$	0,60%
13 Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	$\pm 0,06\%$	-0,04%
14 Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	$\pm 0,04\%$	0,03%
Totale	r'	0,32%

$r_m = r + r' = 0,043$ Saggio medio di capitalizzazione

I valori di locazione a mq per mese :

	MINIMO	MASSIMO	VALORE adottato
O.M.I.	1,50	2,00	2,00
	VALORE ADOTTATO		2,00

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Selegas, Centro Abitato zona B1, microzona 1 Tipologia magazzini stimano per il 2024 I semestre i seguenti valori di locazione a mq per mese

Superficie commerciale =	303,00	mq
Canone lordo mensile (C_m) =	303,00 mq * 2,00 €/mq =	606,00 €

Canone lordo annuo di locazione (R_{lc}) = C_m * 12 mesi = 7.272,00 €

B_r = R_{lc} - s = 5.817,60 €

Valore di Mercato = B_r / r_m = 134.666,67 € = 135.000,00 €

Valore a mq = 445,54 €

3) Il metodo del Valore Intrinseco consente di determinare il valore di stima più probabile, tenendo conto della superficie commerciale (mq), dell'incidenza (€), del costo del terreno, del costo di costruzione, degli utili di impresa, delle spese tecniche e degli oneri, di un fattore correttivo di deprezzamento stabilito in funzione della vetustà dell'opera.

Lotto A, riportiamo lo schema:

Metodo del Valore Intrinseco - Lotto A

Via Einstein snc, Comune di Selegas (Foglio 13 part. 2374 sub. 1,2,3, Foglio 13 part.801, Foglio 13 part.1130)

Dati generali	
1	Superficie commerciale dell'immobile 195,00 mq
2	Incidenza a mq dell'acquisto del terreno (valori rapportati alla realtà odierna per terreni edificabili nel Comune di Selegas) 200,00 €/mq
3	Incidenza a mq del costo di costruzione 150,00 €/mq

* Fonte: Sito Subito.it

Calcolo

4	Costo complessivo di acquisto del terreno (1 x 2)	39.000,00 €	
5	Costo complessivo di costruzione (1 x 3)	29.250,00 €	
6	Utile d'impresa (10% di 5)	2.925,00	
7	Spese tecniche (8% di 5)	2.340,00 €	
8	Oneri fiscali e notarili (a stima 4% di 4 + 5)	2.730,00 €	
Totale		76.245,00 €	76.245,00 €
Deprezzamento per vetustà edificio pari a 43 anni, (0,71%)			541,34 €

Valore di mercato		75.703,66 €
	=	75.700,00 €
Valore a mq		388,21 €

Lotto B, Bene 3, riportiamo lo schema:

Metodo del Valore Intrinseco - Lotto B (Bene 3)
Via Oliveto n. 31, Comune di Selegas (Foglio 13 part. 2227)

Dati generali

1	Superficie commerciale dell'immobile	303,00 mq
2	Incidenza a mq dell'acquisto del terreno (valori rapportati alla realtà odierna per terreni edificabili nel Comune di Selegas)	300,00 €/mq
3	Incidenza a mq del costo di costruzione	150,00 €/mq

* Fonte: Sito Subito.it

Calcolo

4	Costo complessivo di acquisto del terreno (1 x 2)	90.900,00 €
5	Costo complessivo di costruzione (1 x 3)	45.450,00 €
6	Utile d'impresa (10% di 5)	4.545,00
7	Spese tecniche (8% di 5)	3.636,00 €
8	Oneri fiscali e notari (a stima 4% di 4 + 5)	5.454,00 €
9	Totale	149.985,00 €

Deprezzamento per vetustà edificio, considerando che dalla sua realizzazione e' stato modificato nel 2010, si pone pari a 15 anni, (0,85%)

1.274,87 €

Valore di mercato || **148.710,13 €**

= **148.700,00 €**

Valore a mq || **490,76 €**

Riassumendo Lotto A (Bene 1, Bene 2, Bene 5)

- 1) Valore di Mercato Stima Sintetico Comparativo: non applicabile per assenza di mercato immobiliare.
- 2) Valore di Mercato Stima Capitalizzazione dei Redditi: 78.200 € pari a 401,00 €/mq
- 3) Valore di Mercato Stima del Valore Intrinseco: 75.700,00 € pari a 388,00 €/mq

I valori ottenuti sono in linea con quelli elaborati dal Borsino Immobiliare che per la zona indica un valore medio di mercato per immobili simili pari a 474,00 €/mq.

Riassumendo Lotto B (Bene 3, Bene 4)

- 1) Valore di Mercato Stima Sintetico Comparativo: non applicabile nel Bene 3 per assenza di mercato immobiliare viene applicato nel Bene 4: 9.500,00 € pari a 4,41 €/mq
- 2) Valore di Mercato Stima Capitalizzazione dei Redditi, applicato nel Bene 3: 135.000 € pari a 445,00 €/mq
- 3) Valore di Mercato Stima del Valore Intrinseco, applicato nel Bene 3: 148.700,00 € pari a 491,00 €/mq

Dei tre valori di mercato calcolati, si assume quale valore di riferimento quello ottenuto con il metodo di Stima della Capitalizzazione dei Redditi per il Lotto A ed il Bene 3, il Valore di Mercato Stima Sintetico Comparativo per il Bene 4, in quanto si utilizzano nello specifico le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli beni valutati. Pertanto, si assumerà:

- Lotto A (Bene 1, Bene 2, Bene 5) valore di mercato di 78.200,00 € (401,00 €/mq);
- Lotto B (Bene 3, Bene 4) valore di mercato di 148.00,00 € (491,00 €/mq) per il Bene 3 e di 9.500,00 € (4,41 €/mq) per il Bene 4.
Il valore di mercato del Lotto B è di 157.500,00 €;

A tal proposito occorre richiamare i deprezzamenti calcolati, come esplicitati nel quesito n. 6, da applicare su entrambi i beni:

- Lotto A, deprezzamento pari a 10.500,00 €.
- Lotto B, deprezzamento pari a 11.300,00 €.

Pertanto, eseguendo i decurtamenti, si ottiene che i beni sottoposti a Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 4/2024 hanno il seguente valore di mercato:

- Lotto A composto dal Bene 1 - Bene 2 - Bene 5 di 67.700,00 €
- Lotto B composto dal Bene 3 - Bene 4 di 146.200,00 €

Valore di mercato totale dei cinque beni E.I. 4/2024 pari a 213.900,00

I Beni sono di proprietà del DEBITORE, nella quota sotto riportata:

- Lotto A (Bene 1, Bene 2, Bene 5) del valore di 67.700,00 € - per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà al Debitore e la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà ai figli il Sig.r
Quota del diritto di proprietà del Debitore pari a 33.850,00 €.
- Lotto B (Bene 3, Bene 4) del valore di 146.200,00 € - per la quota di 100/100 del diritto di usufrutto al Debitore e per la quota di 100/100 della proprietà al figlio il Sig.r
Quota del diritto di usufrutto del Debitore pari a 29.240,00 € e al diritto di proprietà del figlio di 116.960,00 €, considerando un'età del debitore di 86 anni ed il tasso di interesse legale pari a 2,50%.

Valore di Mercato beni dell'esecuzione immobiliare E.I. 4/2024 secondo quote:

- Lotto A (Bene 1, Bene 2, Bene 5) per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del Debitore pari a 33.850,00 €.
- Lotto B (Bene 3, Bene 4) per la quota di 100/100 del diritto di usufrutto del Debitore pari a 29.240,00 €

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;

Non configurabili nei casi all'oggetto trattandosi di beni indipendenti.

CONCLUSIONI

Espletato l'incarico, affidato dal G.E.I. del Tribunale di Cagliari, Dott.^{ssa} Silvia Cocco, si resta a disposizione per qualunque chiarimento.

Quartu Sant' Elena (CA), 11 febbraio 2025

Il Perito Estimatore CTU
Ing. Maria Giustina Fanari

INDICE

CHECKLIST PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.4/2024	2
PREMESSA	3
RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE PER LE ESECUZIONI	4
QUESITO N.1	5
QUESITO N.2	5
QUESITO N.3	8
QUESITO N.4	12
QUESITO N.5	13
QUESITO N.6	13
QUESITO N.7	19
QUESITO N.8	21
QUESITO N.9	21
QUESITO N.10	22
QUESITO N.11	22
QUESITO N.12	22
QUESITO N.13	22
QUESITO N.14	34
CONCLUSIONI	34
ALLEGATI	

ALLEGATI I

- IA - ESTRATTO DI MAPPA
- IB - ELABORATO PLANIMETRICO
- IC - VISURE STORICHE
- ID - CONCESSIONI EDILIZIE E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- IE - ZONIZZAZIONE PUC
- IF - NORME DI ATTUAZIONE PP
- IG - REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATI II

- IIA - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- IIB - RILIEVI METRICI
 - 1 - RILIEVO STATO ASSENTITO
 - 2 - RILIEVO STATO ATTUALE
 - 2 - DIFFORMITA' STATO ATTUALE/STATO ASSENTITO/ELABORATO CATASTALE
- IIC - RELAZIONE FOTOGRAFICA

BIBLIOGRAFIA:

- Marchi G., *Analisi dei valori immobiliari. Cagliari*, CUEC, Cagliari 1999.
Polelli M., *Trattato di Estimo*, Maggioli Editore, Rimini 1997.
Michieli I., *Trattato di Estimo*, Ed agricole, Bologna 1992.
Orefice M., *Estimo*, UTET, Torino 1984.
Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2011, Edito Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate.
Servizio e Valutazioni Immobiliari Nazionali, *Borsino Immobiliare*.
Prezzario delle Opere Pubbliche, Sardegna.

SITOGRAFIA:

- <https://www.borsinoimmobiliare.it>
<https://www.borsinoimmobiliare.it/guide/1682/Come-calcolare-la-superficie-commerciale>
<https://www.lostudio.com/comparazioneindiretta02.htm>
<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>
<https://www.comune.selegas.su.it>