

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Flaminia Ielo



R.G. n. 409/2017



CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

INTERVENUTO:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

e

[REDACTED]



Pignoramento: 05/10/2017

Nomina CTU: 28/02/2021

Rinvio: 26/05/2022

Consegna (proroga): 12/12/2021

INTESA SAN PAOLO S.P.A. rappresentato dall'Avv. Angelo



IL CTU

[REDACTED]
(firmato digitalmente)





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1) PREMESSA

Il sottoscritto ing. [REDACTED], nato a Cagliari il [REDACTED], [REDACTED], con studio in Cagliari nella [REDACTED], iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° [REDACTED], in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio ha ricevuto incarico in data 28 febbraio 2021 dall'illustrissimo G.E. Dott.ssa Flaminia Ielo di dare risposta ai quesiti successivamente riportati.

2) ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sulla base della nota di trascrizione dell'ipoteca giudiziale, dell'atto di pignoramento immobiliare depositato in Cancelleria il 05/10/2017, della relazione notarile del Notaio [REDACTED] del 10/12/2017, delle ispezioni ipotecarie e catastali sono soggetti a pignoramento i seguenti immobili:

- *Appezamento di terreno in località "sa frisa" della consistenza castale di are 44 e centiare 85, confinante con proprietà di [REDACTED], con proprietà degli eredi di [REDACTED], e con proprietà del Comune di Sant'Andrea Frius, salvo altri.*

Detto appezamento risulta censito al Catasto Terreni come segue:

- *Fogli 19, particella 67 di are 44 e centiare 85, attualmente soppresso e la cui soppressione ha originato i seguenti immobili:*
- *C.T. Foglio 19, mapp. 145 di are 38 e centiare 86, per la quota di 79/144 di [REDACTED] e 65/144 di [REDACTED];*
- *C.F. foglio 19, mapp. 146, cat. A/7, vani 8,5 per la quota di 1/2 di [REDACTED];*
- *C.F. foglio 19, mapp. 147, cat. C/2, mq. 160, per la quota di 1/2 di [REDACTED];*
- *C.F. foglio 19, mapp. 148, cat. C/2, mq. 19, per la quota di 1/2 di [REDACTED];*

3) SINTESI DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

A seguito del conferimento dell'incarico, il sottoscritto effettuava gli accessi atti e indagini presso:

1. **Comune di Sant'Andrea Frius (CA)**, archivio dell'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata, previa richiesta di accesso agli atti del 07/10/2021, veniva acquisita la documentazione progettuale relativa alla concessione edilizia dell'immobile e documentazione accessoria (All. 3); in data

09/11/2021 è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (All. 6) per il terreno indicato nel pignoramento e lo stesso certificato è stato rilasciato in data 18/11/2021.

2. Lo stesso immobile in pignoramento, con rilievo metrico e fotografico (All. 4 e 7), in data 27/10/2020;

3. Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio in data 07/10/2021, per l'acquisizione delle planimetrie e delle visure catastali allegate e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/10/2021 per le ispezioni ipotecarie sull'immobile (All. 1 e 2).

TABELLA RIASSUNTIVA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 409/2017								
n.	tipologia	un.	risultanze					
1	Dati catastali		NCT Part. 145	NCEU Part. 146	NCEU Part. 147	NCEU Part. 148	Totale/media	
2	indirizzo		Località "Sa Frisa"					
3	Proprietà							
4	conformità catastale		non conforme					
5	conformità urb.		non conforme					
6	valore a mq	€/mq	20,00	800,00	500,00	400,00	566,67	
7	sup. commerciale	mq	3 886,00	283,10	172,00	20,00	4 361,10	
8	valore di mercato	€	78 000,00	227 000,00	86 000,00	8 000,00	399 000,00	
10	Costi sanatoria	€		10 000,00	30 000,00	5 000,00	45 000,00	
11	Valore netto	€	78 000,00	217 000,00	56 000,00	3 000,00	354 000,00	
15	agibilità/abitabilità		non presente					
16	informativa del debitore		inviata					
17	Continuità' delle trascrizioni		sussiste la continuità					
18	Immobile divisibile		NO					
19	contratti di locazione		immobile libero					
20	conformità descrizione del bene		conforme al pignoramento					

4) RISPOSTA AI QUESITI

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

L'informativa è stata consegnata a mani al debitore, Sig ██████████ in data 27/10/2021 ed inviata tramite Racc A/R e ritirata dal debitore Sig- ██████████ in data 03/11/2021.

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;*

Avendo il sottoscritto verificato la corrispondenza tra iscrizioni e trascrizioni riportate nella certificazione notarile e l'ispezione ipotecaria, la documentazione in atti è da considerarsi completa.

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;*

In atti è presente la Relazione Notarile, e di essa se ne è verificata la completezza con le ispezioni ipotecarie effettuate (All. 1):

Provenienza:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/02/2003 - Registro Particolare 6595 Registro Generale 8401

Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 29433 del 17/02/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SANT'ANDREA FRIUS(CA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/08/2001 - Registro Particolare 23750 Registro Generale 31649

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/57 del 10/03/2000

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in SANT'ANDREA FRIUS(CA)

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2006 - Registro Particolare 7105 Registro Generale 41283

Pubblco ufficiale ██████████ Repertorio 23738/10814 del 28/09/2006

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO**

Immobili siti in SANT'ANDREA FRIUS (CA)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3456 del 25/05/2007 (EROGAZIONE A SALDO)

ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2015 - Registro Particolare 739 Registro Generale 6471

Pubblco ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 543/2015 del 05/02/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SANT'ANDREA FRIUS (CA)

SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2016 - Registro Particolare 3955 Registro Generale 29480

Pubblco ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 155/13 del 08/06/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SANT'ANDREA FRIUS (CA)

SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 27/01/2017 - Registro Particolare 311 Registro Generale 2767

Pubblco ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2921/2517 del
 17/01/2017

**IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
 ADDEBITO ESECUTIVO**

Immobili siti in SANT'ANDREA FRIUS (CA)

SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2017 - Registro Particolare 22283 Registro Generale 30134

Pubblco ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO Repertorio 5621/2017 del 05/10/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SANT'ANDREA FRIUS(CA)

Sulla base della certificazione riportata nella relazione notarile si può attestare che sussista
 la continuità ventennale delle trascrizioni.

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;

Si allegano le planimetrie catastali degli immobili in oggetto e l'estratto di mappa (All. 2) nonché il certificato di destinazione urbanistica (All. 6) per il terreno identificato al F. 19 part. 145.

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 indicato nella certificazione notarile in atti.

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.;

Non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In data 18/10/2021 è stata inviata la Pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Sant'Andrea Frius al fine di richiedere lo stato civile dell'esecutato: Il servizio Anagrafe del Comune ha risposto: "Come si evince dallo stesso atto il matrimonio è stato celebrato nel comune di Barrali, per cui il relativo estratto con le eventuali annotazioni marginali deve essere richiesto all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Barrali."

In data 19/10/2021 è stata inviata la Pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Barrali che ha inviato l'estratto per atto di matrimonio (All. 5): dal certificato risulta che i sigg. [REDACTED] [REDACTED] si sono uniti in matrimonio in data 02/10/1994 e, con provvedimento del Tribunale di Cagliari del 10/07/2017, è stata pronunciata la separazione giudiziale tra i 2 coniugi.

1) 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.);

A seguito di accesso presso gli immobili in oggetto si riportano dettagliatamente:

Descrizione immobile	Terreno part. 145
Comune	Sant'Andrea Frius
Località	Sa Frisa
Via	-
numero civico	snc
scala	-
piano	-
interno	-
caratteristiche interne ed esterne	L'immobile è un terreno e rappresenta l'area esterna comune alle 3 unità immobiliari di seguito descritte: le condizioni di manutenzione sono buone in prossimità degli immobili (abitazione e depositi) mentre altrove il terreno è in condizioni di suolo incolto.
Superficie (calpestabile)	La superficie del terreno di 3.886 mq (sup. catastale)
confini	F. 19 mapp. 150-7-8
Dati catastali attuali	NCT Comune di Sant'Andrea Frius F. 19 part. 145, qualità seminativo, classe 3, sup. cat. 3.886 mq, reddito dominicale 6,02 €, reddito agrario 3,81 €.
Eventuali pertinenze	-
Accessori e millesimi p.c.	-

Descrizione immobile	Abitazione (villino) part. 146
Comune	Sant'Andrea Frius
Località	Sa Frisa
Via	-
numero civico	snc
scala	-
piano	S1-T-1
interno	-
caratteristiche interne ed esterne	L'immobile è un villino per civile abitazione con soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, disimpegno e accessori: le condizioni interne sono buone in quanto a manutenzione interna ed esterna (costruzione recente)
Superficie (calpestabile)	La superficie calpestabile di progetto (utile abitabile p. terra e 1), è di 135,55 mq, la superficie non residenziale di progetto (deposito p. semint.) è di 124,55 mq. La superficie scoperta (loggiati esterni) è di

	71,75 mq. Il piano seminterrato è ampliato rispetto al p. approvato.
<i>confini</i>	F. 19 mapp. 145 su 3 lati
<i>Dati catastali attuali</i>	NCEU Comune di Sant'Andrea Frius F. 19 part. 146 cat. A/7 classe 1 cons. 8,5 vani, sup. cat. 263 mq, totale escluse aree scoperte 250 mq, rendita 680,43 €.
<i>Eventuali pertinenze</i>	-
<i>Accessori e millesimi p.c.</i>	-

Descrizione immobile	Deposito part. 147
<i>Comune</i>	Sant'Andrea Frius
<i>Località</i>	Sa Frisa
<i>Via</i>	-
<i>numero civico</i>	snc
<i>scala</i>	-
<i>piano</i>	T
<i>interno</i>	-
<i>caratteristiche interne ed esterne</i>	L'immobile è un deposito con unico ambiente "open space" e accessori (ripostiglio), oltre cortile esterno: le condizioni interne sono buone in quanto a manutenzione interna ed esterna (costruzione recente)
<i>Superficie (calpestabile)</i>	La superficie calpestabile di progetto è di 77,60 mq. Nello stato di fatto l'immobile è ampliato (vedi oltre).
<i>confini</i>	F. 19 mapp. 145-147-148
<i>Dati catastali attuali</i>	NCEU Comune di Sant'Andrea Frius F. 19 part. 147 cat. C/2 classe 5 cons. 160 mq, sup. cat. 169 mq, rendita 264,43 €.
<i>Eventuali pertinenze</i>	-
<i>Accessori e millesimi p.c.</i>	-

Descrizione immobile	Deposito part. 148
<i>Comune</i>	Sant'Andrea Frius
<i>Località</i>	Sa Frisa
<i>Via</i>	-
<i>numero civico</i>	snc
<i>scala</i>	-
<i>piano</i>	T
<i>interno</i>	-
<i>caratteristiche interne ed esterne</i>	L'immobile è un deposito con 2 locali di sgombero e ambiente "open space" destinato a box (porcilaia), oltre cortile esterno: le condizioni interne sono sufficienti in quanto a manutenzione interna (lo spazio destinato a box è in condizioni di rustico) e buone per quanto riguarda l'esterno (costruzione recente)

<i>Superficie (calpestabile)</i>	La superficie calpestabile di progetto è di 102,96 mq. Nello stato di fatto l'immobile è ampliato (vedi oltre).
<i>confini</i>	F. 19 mapp. 147-148-150
<i>Dati catastali attuali</i>	NCEU Comune di Sant'Andrea Frius F. 19 part. 148 cat. C/2 classe 4 cons. 19 mq, sup. cat. 19 mq, rendita 26,49 €.
<i>Eventuali pertinenze</i>	L'immobile è censito come porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del Foglio 19 mapp. 151 (non in perizia)
<i>Accessori e millesimi p.c.</i>	-

2) *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;*

La descrizione attuale del bene coincide con quella del pignoramento.

3) *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;*

La planimetria catastale degli immobili **non è conforme allo stato dei luoghi**.

In particolare, immobile per immobile:

Abitazione in villino F. 19 part. 146

La planimetria del piano terra e del p. 1° è conforme allo stato dei luoghi, mentre **la planimetria del piano seminterrato è difforme dallo stato dei luoghi** per diversa distribuzione interna e ampliamento, come visibile dal rilievo allegato (All. 7): è necessaria una variazione catastale con causale ampliamento e diversa distribuzione interna.

Deposito part. 147

La planimetria del deposito è difforme dallo stato dei luoghi per ampliamento verso il cortile posteriore (realizzazione di una porcaia con recinzione) che interessa anche la part. 145, e per la presenza di una porta di comunicazione con il deposito part. 148: è necessaria una variazione catastale con causale ampliamento e porzione di u.i.u. con la part. 145 e 148.

Deposito part. 148

La planimetria del deposito è difforme dallo stato dei luoghi per la presenza di una porta di comunicazione con il deposito part. 148: è necessaria una variazione catastale con causale porzione di u.i.u. con la part. 147.

4) *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;*

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Comune di Sant'Andrea Frius (CA)

L'immobile è ricompreso all'interno del Piano Urbanistico Comunale (PUC) in zona "E" agricola, sottozona E5.

Dal Certificato di destinazione urbanistica risulta quanto segue che l'utilizzazione prevista è la seguente:

Le aree inserite in zona E agricola costituiscono la massima parte del territorio comunale di S. Andrea Frius. Sono aree che hanno tradizionalmente rappresentato l'ambito delle attività produttive principali esercitate dagli abitanti del Comune, e per la quale risorsa si intende, in questa sede di normativa urbanistica, mantenere un atteggiamento di salvaguardia nell'uso del territorio e nella attribuzione o riconoscimento di potenzialità edificatorie indiscriminate, sia per

ridurre lo spreco e l'uso improprio di un territorio con altra specifica destinazione, sia per il corretto dimensionamento e localizzazione delle strutture e standard di servizio alla residenza.

Nella zona E, data la particolare configurazione del territorio comunale e nel rispetto della normativa di settore, vengono individuate le seguenti quattro sottozone con diverse caratteristiche:

...

Sottozona E5 aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Destinazione d'uso:

Nelle zone E sono consentite:

- a. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b. fabbricati per agriturismo;
- c. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e gli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d. strutture per recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- e. punti di ristoro

Attuazione

...

Parametri edilizi e urbanistici

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

-0,20 mc/mq per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo nonché alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali;

-0,03 mc/mq per le residenze;

-0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

-0,1 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;

-0,01 mc/mq per i punti di ristoro, incrementabili fino a 0,1 mc/mq con delibera del consiglio comunale.

Superficie minima di intervento

Generalmente 5.000 mq. per i locali connessi all'esercizio dell'attività agricola e/o zootecnica: mq. 2.000.

...

Distacchi

Gli edifici, fermi restando i distacchi dalla viabilità stabiliti dal nuovo Codice della strada dovranno rispettare un distacco dai confini non inferiore a metri 6,00. La distanza tra fabbricati non dovrà essere inferiore a metri 8,00. Le residenze dovranno distare dagli altri fabbricati almeno mt. 8,00. È consentita la costruzione in aderenza di confine, salvo le norme del Codice Civile e la convenzione tra le parti interessate.

Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità:

Con l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia privata e condono edilizio sono stati acquisiti i titoli edilizi e documenti accessori relativi all'immobile ed in particolare:

1) **Concessione edilizia n. 30** del 25/09/2006 prot. n. 5205 pratica n. 30/05 per la costruzione di un fabbricato ad uso agricolo-residenziale – variante in corso d'opera. Alla concessione è allegato il progetto approvato (Allegato n. 12) nel quale sono rappresentati la planimetria, piante, prospetti, sezioni e particolari del fabbricato in oggetto.

2) **Concessione edilizia n. 10** del 07/03/2002 prot. n. 06/01 pratica n. 470/01 per la l'ampliamento di un fabbricato ad uso agricolo in Località "Su Cappucciu/Sa Frisa". Alla concessione è allegato il progetto approvato (Allegato n. 10) nel quale sono rappresentati la planimetria, piante, prospetti, sezioni e particolari del fabbricato in oggetto.

3) **Vincolo di inedificabilità**, stipulato con atto del 17/02/2003 rep. N. 29434 racc. 8770, tra il Comune di sant'Andrea Frius e i signori [REDACTED] "al fine di consentire al edificabilità del terreno descritto in premessa (Foglio 19 mappale 67, ndr) costituiscono a titolo gratuito vincolo perpetuo di inedificabilità a favore del Comune di Sant'Andrea Frius, ..., sui seguenti immobili e precisamente:

- **Terreno seminativo sito in agro del Comune di Sant'Andrea Frius, ..., distinto nel N.C.T. ... Foglio 13 con il mappale 114 ...;**
- **Terreno seminativo sito in agro del Comune di Sant'Andrea Frius, ..., distinto nel N.C.T. ... Foglio 13 con il mappale 60 ..., 112 ..., 146 ..., ;**

La volumetria residenziale dei terreni sopra citati viene trasferita a favore del terreno indicato in premessa, realizzando così l'accorpamento ai fine edificatori del terreno stesso."

Non è presente in atti il certificato e/o la dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati

Dall'analisi dei progetti allegati alle concessioni edilizie rilasciate risulta che gli immobili non sono conformi allo stato dei luoghi in quanto:

Abitazione in villino F. 19 part. 146

Lo stato dei luoghi, per quanto concerne il piano terra e il p. 1°, è conforme al progetto allegato alla concessione edilizia di variante (n. 20 del 19/05/2003), mentre la pianta del piano seminterrato è difforme dal progetto approvato per diversa distribuzione interna e ampliamento, come visibile dal rilievo di massima allegato (All. 7).

L'ampliamento del piano seminterrato, essendo destinato a superficie non residenziale a servizio dell'abitazione e non ad uso agricolo, determina aumento di volume, ai sensi dell'art. 16 delle NTA, per cui i dati di progetto coincidono solo in parte con quelli dello stato attuale ed in particolare:

Progetto approvato

<i>Superficie aziendale:</i>	<i>21.140,00 mq</i>
<i>Superficie coperta:</i>	<i>130,95 mq</i>
<i>Superficie utile:</i>	<i>135,55 mq</i>
<i>Superficie non residenziale:</i>	<i>60,55 mq</i>
<i>Sup. ad uso agricolo:</i>	<i>136,70 mq</i>
<i>Volume totale:</i>	<i>548,20 mq</i>
<i>Area parcheggi:</i>	<i>55,00 mq</i>

A seguito di sopralluogo effettuato e successive verifiche sono stasi invece rilevati i seguenti dati:

Stato attuale

Superficie aziendale:		
Foglio 19 Mappale 145:	3.886 mq	
Foglio 19 Mappale 146:	322 mq	
Foglio 19 Mappale 147:	252 mq	
<u>Foglio 19 Mappale 148:</u>	<u>25 mq</u>	
Totale mappali ex 67:	4.485 mq	
Foglio 13 Mappale 114	3.710 mq	
Foglio 3 Mappale 60	8.045 mq	
Foglio 3 Mappale 112	3.860 mq	
<u>Foglio 3 Mappale 146</u>	<u>1.040 mq</u>	
Totale mappali:	16.655 mq	
Tot. Sup. aziendale	21.140 mq	invariata
Superficie coperta:	130,95 mq	invariata
Superficie utile:	135,55 mq	invariata
Superficie non residenziale:	60,55 mq	
Sup. ad uso agricolo:	136,70 mq	
Volume totale p. T/1:	548,20 mq	
<u>Volume in ampliamento seminterrato:</u>	<u>148 mq x 0,10 = 14,8 mc</u>	

Volume totale esistente: 563 mc

Il volume massimo ammissibile è dato da: $21.140 \text{ mq} \times 0,03 \text{ mc/mq} = 634,20 \text{ mc}$

Quindi il volume realizzato è inferiore al volume massimo ammissibile.



Deposito part. 147

Lo stato dei luoghi del fabbricato ad uso deposito è difforme dal progetto allegato alla concessione edilizia (n. 10 del 07/03/2002) per ampliamento di volume e superficie del capannone principale e ampliamento verso il cortile posteriore (realizzazione di una porcilaia con recinzione) che interessa anche la part. 145, e per la presenza di una porta di comunicazione con il deposito part. 148.

Sono difformi anche i prospetti esterni.

Inoltre (come si può ben osservare dall'estratto di mappa catastale allegato) il fabbricato risulta edificato in posizione differente rispetto al progetto approvato, che prevedeva il rispetto del distacco minimo dai confini di 6,00 m, e risulta edificato quasi in aderenza al confine con il lotto adiacente identificato alla part. 150.

Il fabbricato è oltretutto costruito in aderenza al fabbricato identificato alla part. 148, anche se dal punto visto urbanistico i 2 fabbricati (part. 147 e 148) rappresentano un unico immobile e non sono frazionati come nel catasto.

Infine, è impropria anche l'attuale destinazione d'uso dell'immobile, che prevede l'utilizzo come magazzino per attività di impresa edile e non finalizzata all'uso agricolo della proprietà (sono presenti attrezzature da ponteggio, tavole per impalcati, puntelli, etc.).

Nel progetto approvato vengono indicati i seguenti dati urbanistici:

Superficie lotto (F. 19 mapp. 67): 4.485 mq

Zona E agricola

Indici di edificabilità: 0,03 mc/mq per residenze

0,20 mc/mq per volumi aziendali

Indici di copertura: 0,50 mq/mq

Progetto approvato

Superficie coperta (20,00 x 6,00) = 120 mq < 2.242 mq max (4.485 x 0,50)

Superficie utile (21,60 + 81,36) = 102,96 mq

Calcolo volume (120 x 3,20) = 384 mc < 897 mc max (4.485 x 0,20)

Progetto di ampliamento

Incremento Sup. coperta (20,00 x 4,30) = 86,00 mq

Incremento Sup. utile (19,40 x 4,00) = 77,60 mq

Incremento volume (3,10+2,40/2 x 86,00) = 236,50 mc

Totali di Progetto

Superficie coperta (120 + 86) =	206 mq < 2.242 mq max
Superficie utile (102,96 + 77,60) =	180,56 mq
Volume complessivo (384 + 236,50) =	620,50 mc < 897 mc max

A seguito di sopralluogo effettuato sono stati invece rilevati i seguenti dati:

Stato attuale

Superficie coperta (17,65 x 8,75) =	154,50 mq
Superficie utile (17,00 x 8,30) =	141,10 mq
Calcolo volume (154,50 x 3,50) =	541 mc
Superficie accessoria:	40 mq
Volumi accessori:	61 mc
Totale superficie coperta:	194,5 mq
Totale volume attuale:	602 mc

A questi dati devono essere aggiunti quelli dell'immobile indicato al punto successivo (part. 148), con l'avvertenza che la quota parte dell'immobile insistente sul sedime del terreno identificato alla part. 145 (l'altra quota parte è sul sedime del terreno part. 150 non in perizia) è solamente la porzione triangolare identificato negli schemi allegati (All. 7)

Stato attuale part. 148 (quota parte)

Superficie coperta =	20,00 mq
Superficie utile =	16,00 mq
Calcolo volume (20,00 x 3,00) =	60 mc
Totale stato attuale	
Superficie coperta (194,50 + 20) =	214,50 mq < 2.242 mq max
Volume (602+60) =	662 mc < 897 mc max

La differenza di volume verrà pertanto conteggiata considerando il volume attuale (662 mc) e il volume autorizzato (620,50 mc), anche se questo è stato considerato come volumetria complessiva: $662 - 620,50 = 41,50$ mc

Deposito part. 148

Lo stato dei luoghi del fabbricato ad uso deposito e box per animali (maiali) è difforme dal progetto allegato alla concessione edilizia (n. 10 del 07/03/2002) per ampliamento di volume e superficie del capannone principale e realizzazione di recinzione esterna che interessa anche la part. 150, e per la presenza di una porta di comunicazione con il deposito part. 147.

Sono difformi anche i prospetti esterni.

Tuttavia, come si è già detto, le difformità citate sono riferite al complessivo immobile, mentre in perizia se ne deve valutare solamente una porzione: gli abusi su elencati si ritiene comunque che

debbano essere valutati congiuntamente alla porzione adiacente, esclusa dalla perizia, in quanto l'immobile è unico dal punto di vista urbanistico.

Inoltre (come si può ben osservare dall'estratto di mappa catastale allegato) il fabbricato (part. 148) risulta edificato in posizione differente rispetto al progetto approvato, che prevedeva il rispetto del distacco minimo dai confini di 6,00 m, e risulta edificato in aderenza al confine con il lotto adiacente identificato alla part. 150.

Il fabbricato è oltretutto costruito in aderenza al fabbricato identificato alla part. 14,7 anche se dal punto visto urbanistico i 2 fabbricati (part. 147 e 148) rappresentano un unico immobile e non sono frazionati come nel catasto.

Il maggior fabbricato, di cui la part. 148 fa parte (quindi il fabbricato costituito dalle part. 147, 148, e 151) è perciò stato edificato in totale difformità dal progetto approvato, in quanto a posizione, volume, superficie e destinazione d'uso con uno sconfinamento all'interno del mappale 150, intestato a terzi.

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

Ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 "nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge."

Le ragioni di credito devono essere perciò antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono edilizio (L. 326 del 24/11/2003, recepita in Sardegna dalla L.R. 4 del 26/02/2004).

Nella procedura esecutiva in oggetto le ragioni del credito (*mutuo fondiario del 28/09/2006*) sono successive all'entrata in vigore della legge sopra citata per cui il disposto della Legge 47/85 non si può applicare.

altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono.

Come risulta dall'accesso agli atti allegato, non è stata presentata alcuna domanda di sanatoria.

in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare

Gli abusi rilevati sono tutti ricadenti all'interno dell'attuale disciplina dell'accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85 come modificata dalla L.R. 8/2015, in base al quale:

Comma 1. *“Le opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda”.*

Comma 4. *“Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, oppure, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni e comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.”*

Sulla base della disciplina regionale attualmente vigente possono essere sanati, con la procedura dell'accertamento di conformità, gli abusi rilevati per l'immobile identificato alla part. 146 (modifiche interne e esterne e ampliamento della superficie non residenziale del piano seminterrato).

Non possono essere sanati in alcun modo gli abusi rilevati per gli immobili identificati alle part. 147 e 148 per i motivi su esposti ed in particolare per il mancato rispetto della distanza minima dai confini: in perizia se ne valuterà pertanto la demolizione.

L'unica possibilità di poter sanare gli abusi sopra descritti è quella di accorpate il lotto identificato alla part. 150, attualmente appartenente a terzo proprietario.

Per la valutazione degli oneri di sanatoria in accertamento di conformità si consideri che, in ragione dell'ampliamento e delle altre modifiche descritte, sono dovuti gli oneri concessori distinti in costo di costruzione e oneri di urbanizzazione.

Ai sensi dell'art. 18 delle NTA allegate al PUC:

“Gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione non sono dovuti, ai sensi dell'art. 9 della L. 28.1.1977 n° 10, nei seguenti casi:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9.5.1975 n° 1531.

b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, sempreché gli stessi non comportino aumento delle superfici utili di calpestio o mutamento della destinazione d'uso e quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto di obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

c) per gli interventi di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;”

A seguito di quanto riportato nell'art. 18 si desume che gli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) debbano essere pagati per intero, (dato che l'originaria funzione agricola è venuta meno) e in misura doppia: il costo di costruzione verrà determinato in funzione delle tabelle parametriche, mentre gli oneri di urbanizzazione in funzione del volume del fabbricato.

Per la stima degli oneri concessori sono state redatte le tabelle parametriche ante e post (situazione autorizzata e attuale) e computata la differenza tra gli oneri relativi alla situazione attuale e quella autorizzata.

Sono stati valutati dunque i seguenti oneri:

Abitazione in villino F. 19 part. 146

	CALCOLO ONERI CONCESSORI	PART.		aliquota	Costo
1	Costo di costruzione ante	146	€	tabelle parametriche	4 354,58 €
2	Costo di costruzione post	"	€	"	7 552,16 €
3	Differenza (2-1)	"	€	"	3 197,58 €
	Oneri di costruzione (doppio)	146			6 395,16 €
4	Volume realizzato ante	146	mc	sul volume	548,20
5	Volume realizzato post	"	mc	"	563,00
6	Differenza (5-4)	"	mc	"	14,80
	Oneri di urbanizz. (doppio)	146			17,76 €
	Oneri di sanatoria totali	146			6 412,92 €

Gli oneri totali di sanatoria ammontano a € 6.413 €

le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Le violazioni di cubatura e superficie coperta eccedono la tolleranza dimensionale del 2%.

Difatti il volume aggiuntivo è pari a 14,80 mc mentre il volume autorizzato è di 548,20 mc: il 2% di 548,20 è pari a circa 11 mc < 14,80 mc.

5) 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;

A causa del vincolo di inedificabilità trascritto, di cui si è detto, si ritiene che la volumetria di ciascun immobile in perizia sia strettamente collegata alla potenzialità edificatoria del lotto e dei terreni che sono stati accorpati per ottenere la volumetria di progetto. In assenza di un progetto di redistribuzione dei volumi di ciascun immobile, e quindi di una modifica della trascrizione suddetta da concordare con il Comune, si ritiene che i beni debbano essere venduti come lotto unico.

6) 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 il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile non è pignorato pro quota.

7) *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);*

L'immobile risulta attualmente nella disponibilità del debitore, Sig. [REDACTED], che ha consentito l'accesso.

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

L'immobile non risulta occupato dalla coniuge, Sig.ra [REDACTED].

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

Non ci sono vincoli di questo tipo.

10) *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;*

Non risultano altri gravami di questo tipo.

11) *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;*

Abitazione in villino F. 19 part. 146

La stima del valore di mercato delle unità immobiliari in esame deve basarsi possibilmente sui valori di scambio effettivi di immobili presenti nel contesto considerato (Atti di compravendita registrati).

Verrà preliminarmente presa in considerazione la zona OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) come consultabile dal sito internet Geopoi - Agenzia delle Entrate: l'immobile ricade all'interno della Zona R1 ma non ci sono dati di riferimento per la zona in questione.

Sono stati presi a riferimento i dati della zona B1 (centro abitato) che valorizza le abitazioni civili in stato conservativo normale tra **500 e 650 €/mq (media 575 €/mq)**: il valore medio di mercato, rispetto alla superficie commerciale (superficie esterna lorda - SEL), che verrà utilizzato come parametro commerciale di stima sarà quindi considerato pari a circa 600 €/mq, considerata la vicinanza dell'immobile oggetto di stima al centro abitato. Date le caratteristiche di pregio, di manutenzione e panoramicità dell'immobile in oggetto di stima, si ritiene possa essere valutato sulla base del parametro di 800 €/mq.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è stata dedotta considerando (tra parentesi i rispettivi rapporti mercantili):

- Superficie residenziale coperta (p. terra + p. 1):	178 mq (1)
- Superficie scoperta (loggiati p. terra/1/semint.):	72 mq (0,25)
- Superficie non residenziale coperta (p. semint.):	143 mq (0,50)
- <u>Superficie esterna (cortile)</u>	<u>156 mq (0,10)</u>

Totale superficie commerciale ragguagliata: 283,10 mq

Si ottiene un valore di stima pari a: $283,10 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = 226.480 \text{ €}$

Gli adeguamenti e le correzioni della stima sono (riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto):

a) *oneri di regolarizzazione urbanistica:*

Presentazione di richiesta di permesso di costruire in accertamento di conformità:

Oneri di urbanizzazione:	6.413,00 €
Oneri professionali per la pratica edilizia:	2.500,00 €
<u>Oneri professionali per l'aggiornamento catastale:</u>	<u>1.000,00 €</u>
Totale oneri di sanatoria (approssimati per eccesso):	10.000,00 €

b) *riduzione del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione:*

Nessuna riduzione.

c) *riduzione del valore di mercato per lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute:*

Nessuna riduzione.

Il valore di mercato netto dell'immobile in perizia è pertanto di 217.000,00 €

Deposito part. 147

Sono stati presi a riferimento i dati della zona B1 (centro abitato) che valorizza i magazzini in stato conservativo normale tra **450 e 600 €/mq (media 525 €/mq)**: il valore medio di mercato, rispetto alla superficie commerciale (superficie esterna lorda - SEL), che verrà utilizzato come parametro commerciale di stima sarà quindi considerato pari a circa 500 €/mq. Date le caratteristiche di manutenzione dell'immobile in oggetto di stima, si ritiene possa essere valutato sulla base del parametro di 600 €/mq.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è stata dedotta considerando (tra parentesi i rispettivi rapporti mercantili):

- Superficie coperta magazzino:	154,50 mq (1)
- Superficie coperta (locali accessori):	40 mq (0,25)
- <u>Superficie scoperta (cortile di pertinenza):</u>	<u>75 mq (0,1)</u>
Totale superficie commerciale ragguagliata:	172,00 mq

Si ottiene un valore di stima pari a: $172 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = 86.000,00 \text{ €}$

Gli adeguamenti e le correzioni della stima sono (riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto):

a) *oneri di regolarizzazione urbanistica:*

L'immobile non è sanabile, quindi verranno valutati i costi della demolizione: dal Prezzario Regionale risulta che il costo unitario per la demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in c.a./muratura (voce PF.0012.0004.0002) è pari a 33,42 €/mc.

Il costo della demolizione sarà pari a $602 \text{ mc} \times 33,42 \text{ €/mc} = 20.118,84$

A questi oneri dovranno essere aggiunti il trasporto del materiale demolito e gli oneri di scarica valutabili forfettariamente in € 10.000.

Il totale dei costi di demolizione ammonta a € 30.000 circa.

b) *riduzione del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione:*

Nessuna riduzione.

c) *riduzione del valore di mercato per lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute:*

Nessuna riduzione.

Il valore di mercato netto dell'immobile in perizia è pertanto di **56.000,00 €**

Deposito part. 148

Sono stati presi a riferimento i dati della zona B1 (centro abitato) che valorizza i magazzini in stato conservativo normale tra **450 e 600 €/mq (media 525 €/mq)**: il valore medio di mercato, rispetto alla superficie commerciale (superficie esterna lorda - SEL), che verrà utilizzato come parametro commerciale di stima sarà quindi considerato pari a circa 500 €/mq. Date le caratteristiche di manutenzione dell'immobile in oggetto di stima, si ritiene possa essere valutato sulla base del parametro di 400 €/mq.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è stata dedotta considerando (tra parentesi i rispettivi rapporti mercantili):

- Superficie coperta magazzino: 20 mq (1)

Totale superficie commerciale ragguagliata: 20,00 mq

Si ottiene un valore di stima pari a: $20 \text{ mq} \times 400 \text{ €/mq} = 8.000,00 \text{ €}$

Gli adeguamenti e le correzioni della stima sono (riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto):

a) *oneri di regolarizzazione urbanistica:*

L'immobile non è sanabile, quindi verranno valutati i costi della demolizione: dal Prezzario Regionale risulta che il costo unitario per la demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in c.a./muratura (voce PF.0012.0004.0002) è pari a 33,42 €/mc.

Il costo della demolizione sarà pari a $60 \text{ mc} \times 33,42 \text{ €/mc} = 2.005,42 \text{ €}$

A questi oneri dovranno essere aggiunti il trasporto del materiale demolito e gli oneri di scarica valutabili forfettariamente in € 3.000.

Il totale dei costi di demolizione ammonta a € 5.000 circa.

b) *riduzione del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione:*

Nessuna riduzione.

c) *riduzione del valore di mercato per lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute:*

Nessuna riduzione.

Il valore di mercato netto dell'immobile in perizia è pertanto di 56.000,00 €

Terreno part. 145

Come valore di riferimento del prezzo unitario si è preso il valore unitario medio dei valori di stima dei 3 immobili, dato che praticamente il terreno in oggetto rappresenta il cortile di pertinenza comune alle 3 unità, e se ne è fatta la media (566 €/mq) considerando un rapporto mercantile di circa 0,04: si è ottenuto il valore unitario di 20 €/mq

Si ottiene un valore di stima pari a: $3.886 \text{ mq} \times 20 \text{ €/mq} = 78.000,00 \text{ €}$

Il valore di mercato netto dell'immobile in perizia è pertanto di 78.000,00 €

Il valore complessivo del Lotto in perizia è pertanto di 399.000 € con costi di sanatoria e di demolizione pari a 45.000 € e un valore netto di 354.000 €

12) 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 ci sono spese di questo tipo.

13) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

Si allega la check list dei principali controlli, per i soli dati che sono a conoscenza del sottoscritto.

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;*
- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.*

Avendo assolto il mandato affidato dall'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata.

Cagliari, 09/11/2021

Il consulente tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Guido Boggio

(firmato digitalmente)

Si riporta l'elenco degli allegati:



- All. 1 - Ispezioni ipotecarie;
- All. 2 - Planimetrie e visure catastali;
- All. 3 - Titoli e progetti edilizi;
- All. 4 - Rilievo fotografico;
- All. 5 - Certificato di matrimonio;
- All. 6 - Documentazione per stima;

