

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



R.G.E. 444/2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Creditore: XXXXXXXXXX
- Creditore intervenuto: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Creditore intervenuto: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Creditore intervenuto: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Silvia Cocco



Il C.T.U

Dott. ing. Andrea Porcu



Sommario

1. Premessa.....	5
Nomina C.T.U.....	5
Dati di pignoramento.....	5
Operazioni peritali:	5
2. Risposte ai quesiti	8
Quesito n.1	8
Quesito n.2	8
Quesito n.3	12
Quesito n.4	16
Quesito n.5	17
Quesito n.6	17
Quesito n.7	27
Quesito n.8	27
Quesito n.9	28
Quesito n.10	28
Quesito n.11	28
Quesito n.12	28
Quesito n.13	29
Quesito n.14	31

Quesito n.15 **31**

4. Note conclusive **31**

Allegati

- Allegato n.1 *Visura storica catastale.*
- Allegato n.2 *Planimetria catastale.*
- Allegato n.3 *Atto di proprietà ultraventennale.*
- Allegato n.4 *Estratto Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.*
- Allegato n.5 *Estratto Norme Tecniche di Attuazione del Piano stralcio di Assetto
Idrogeologico*
- Allegato n.6 *Perimetrazione Parco Geominerario.*
- Allegato n.7 *Concessione edilizia n.200/2006 e Progetto Approvato.*
- Allegato n.8 *Accertamento Abuso edilizio n.1 - Determina Dirigenziale n.83/2007 e
Verbale di Accertamento.*
- Allegato n.9 *Concessione edilizia in accertamento di conformità n.103/2008 e
Progetto Approvato.*
- Allegato n.10 *Accertamento Abuso edilizio n.2 - Determina Dirigenziale n.103/2008 e
Verbale di Accertamento.*
- Allegato n.11 *Determina Dirigenziale n.121/2008 e Verbale di Accertamento.*
- Allegato n.12 *Preavviso di diniego.*
- Allegato n.13 *Rilievo dello stato di fatto.*
- Allegato n.14 *Elaborato fotografico.*
- Allegato n.15 *Richiesta di parere dell'amministrazione comunale in merito alla
sanabilità degli abusi.*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

1. Premessa

Nomina C.T.U.

Il giorno 6 aprile 2020 il sottoscritto Ing. Andrea Porcu, con studio professionale in Cagliari, Viale Marconi 222, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.4949 iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare n.444/2017 promosso dal creditore procedente XXXXXXXX contro XXXXXXXX.

In data 14 maggio 2020 il sottoscritto CTU ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Dati di pignoramento

In base a quanto indicato nell'atto di pignoramento depositato sono sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione il seguente immobile :

1. "In Comune di Iglesias, frazione Bindua, l'area di risulta della demolizione di preesistente fabbricato della superficie di 588 mq, confinante con proprietà [REDACTED] aventi causa, con proprietà eredi XXXXXX od aventi causa e con strada vicinale, ancora censito al Catasto dei fabbricati come immobile ad uso civile abitazione alla sezione B, foglio 15 mappale 105, cat. A/4, classe 2, vani 6,5, Rendita € 241,70."

Operazioni peritali:

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 14 maggio 2020 con l'accettazione dell'incarico e l'acquisizione della documentazione depositata agli atti. Successivamente sono stati effettuati accessi presso:

- l'Agenzia del Territorio per il reperimento delle visure storiche e le planimetrie catastali dell'immobile oggetto del pignoramento.

- la Conservatoria dei Registri Immobiliari per l'effettuazione delle visure necessarie all'accertamento della provenienza del bene pignorato.
- l'ufficio tecnico del Comune di Iglesias per il reperimento dei titoli autorizzativi e degli elaborati grafici relativi al progetto approvato dell'immobile pignorato.
- in data 18 giugno 2020 il sottoscritto inviava una raccomandata al soggetto debitore, con la quale comunicava la data in cui procedere al primo sopralluogo, fissato per il giorno 15 luglio 2020 alle ore dieci presso l'immobile pignorato.
- in data 15 luglio 2020 il CTU si recava presso l'immobile in oggetto, accompagnato dal proprio collaboratore ing. XXXXXX, constatando l'assenza sul posto del debitore. La ricognizione dell'area eseguita dalla pubblica via ha consentito di verificare che il bene in oggetto è rappresentato da un'area di cantiere, in stato di abbandono, sulla quale è edificato un fabbricato pluripiano composto da due palazzine a torre. In assenza del debitore il CTU non ha eseguito l'accesso all'interno del fabbricato;
- In data 29 luglio 2020 veniva nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie quale Custode Giudiziario dell'immobile pignorato;
- In data 27 ottobre 2021 l'Istituto Vendite Giudiziarie depositava agli atti una istanza nella quale segnalava che , *"personale IVG si è recato presso il bene staggito al fine di eseguire una prima ricognizione; che, in sede di sopralluogo, il cespite è apparso un'area di cantiere, in stato di abbandono, come già rilevato dal CTU con istanza depositata in data 23 luglio 2020 (all.1); che, atteso lo stato dei luoghi e, in particolare, la presenza di ponteggi da cantiere, a modesto avviso dello scrivente, non sussistono le condizioni per garantire a tutti gli ausiliari del Tribunale di accedere nel compendio immobiliare pignorato in sicurezza. Si insta affinché la S.V. Ill.ma voglia emettere gli eventuali ed opportuni provvedimenti."*
- Con istanza del 5 marzo 2021 il CTU comunicava all'Ill.mo Giudice le difficoltà riscontrate nell'accesso all'immobile e richiedeva una proroga dei termini di consegna della propria relazione di consulenza tecnica di sessanta giorni dal momento dell'accesso all'immobile dovuta alla complessità del rilievo del bene pignorato ed alla presenza di abusi edilizi già segnalati dal Settore Urbanistica del Comune di Iglesias e dalla Polizia Municipale.
- all'udienza del 22 aprile 2021, il G.E. Dott.ssa Paola Maria Grazia Mameli fissava udienza ex art. 569 c.p.c. al 15 luglio 2021 invitando il CTU a sollecitare l' IVG a mezzo

pec : giustizia.ivgcagliari@pec.it, al fine di consentire l'accesso nell' immobile e a depositare la perizia 30 giorni prima dell'udienza;

- in data 13 maggio 2021 il CTU ha inviato comunicazione a mezzo pec all'Istituto Vendite Giudiziarie richiedendo "l'autorizzazione a poter eseguire gli accessi all'immobile in autonomia e senza la presenza del custode, liberandolo da ogni responsabilità in riferimento alla sicurezza del CTU e del proprio collaboratore ing. XXXXXX";
- in risposta alla comunicazione del CTU l'Istituto Vendite Giudiziarie ha precisato di non essere nella detenzione del bene pignorato e pertanto di non essere soggetto legittimato ad autorizzare l'accesso.
- In data 14 giugno 2021 il CTU chiedeva all'Ill.mo Giudice di poter essere autorizzato ad eseguire l'accesso in assenza del custode, liberandolo da qualunque responsabilità in materia di sicurezza e di poter disporre di trenta giorni a partire dal sopralluogo per trasmettere la propria perizia.
- In data 17 giugno 2021 l'Ill.mo Giudice autorizzava il CTU all'accesso all'immobile in assenza del custode sollecitando il custode stesso a prestare assistenza al perito.
- In data 9 luglio 2021 il CTU completava gli accessi al bene pignorato e segnava tale circostanza all'Ill.mo Giudice chiedendo di poter essere autorizzato a trasmettere la bozza della propria relazione entro trenta giorni dalla data del 9 luglio 2021. Contestualmente il CTU invitava il Custode Giudiziario a verificare la sicurezza degli accessi al cantiere per garantire l'incolumità dei passanti ed impedire l'accesso ai non autorizzati

2. Risposte ai quesiti

Quesito n.1

"Provveda - prima di tutto- ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio".

In data 18 giugno 2020 il CTU ha provveduto ad inviare, tramite raccomandata a.r. n.12945732036-6, l'informativa per il debitore unitamente all'avviso di sopralluogo. La comunicazione è stata recapitata al mittente in data 22 giugno 2020 secondo le modalità previste dall'art.46 del DL 34/2020.

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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base 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;

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 terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime

di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

- a) Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2. comma c.p.c., constatando la presenza agli atti del certificato notarile a firma del dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, datata 3 gennaio 2018.

- b) Si riporta nel seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Formalità:	Trascrizione
Titolo:	Atto unilaterale d'obbligo edilizio
Pubblico ufficiale:	XXXXX
Oggetto:	Immobile in Comune di Iglesias immobile ad uso civile abitazione alla sezione B, foglio 15 mappale 105.
A favore:	Comune di Iglesias
Contro:	XXXXXXXX
Data:	29 gennaio 2007, repertorio 161098/29902
Trascritta:	Cagliari, 8 febbraio 2007 ai nn. 3782/5371
Note:	La società XXXXX si è impegnata, per la durata di anni venticinque dalla sottoscrizione dell'atto, a non vendere l'edificando fabbricato per un prezzo superiore a euro 583,17 (cinquecentottantatre virgola diciassette) per metro quadrato di superficie complessiva ed a non locare il medesimo fabbricato per un canone determinato in misura maggiore al 5% del prezzo di cessione di cui sopra. Il prezzo ed il canone sono soggetti a revisione secondo i criteri indicati nel titolo.

Formalità:	Iscrizione.
Titolo:	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Pubblico ufficiale:	XXXXX
Oggetto:	Immobile in Comune di Iglesias immobile ad uso civile abitazione alla sezione B, foglio 15 mappale 105.
A favore:	XXXXXXXX
Contro:	XXXXXXXX
Data:	16 maggio 2007, repertorio 164605/31446
Iscritta:	Cagliari, 17 maggio 2007 ai nn. 19952/3616
Note:	Capitale 90.000,00 – Ipoteca 1.800.000,00 – durata 15 anni

Formalità:	Iscrizione
Titolo:	Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)
Pubblico ufficiale:	XXXXXXX
Oggetto:	Immobile in Comune di Iglesias immobile ad uso civile abitazione alla sezione B, foglio 15 mappale 105.
A favore:	XXXXXXX
Contro:	XXXXXXX
Data:	16 settembre 2014, repertorio 1636/2514
Iscritta:	Cagliari, 7 ottobre 2014 ai nn. 24052/2672
Note:	

Formalità:	Trascrizione
Titolo:	Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale	Ufficiale Giudiziario
Oggetto:	Immobile in Comune di Iglesias immobile ad uso civile abitazione alla sezione B, foglio 15 mappale 105.
A favore:	XXXXXXX
Contro:	XXXXXXX
Data:	13 novembre 2017 repertorio 6378/2017
Iscritta:	Cagliari, 1 dicembre 2017, ai nn. 34481/25373
Note:	

PROVENIENZA

La piena proprietà del bene oggetto di pignoramento pervenne alla esecutata XXXXXX a seguito dell'atto di compravendita di sotto specificato:

Formalità:	Trascrizione.
Titolo:	Compravendita.
Notaio:	XXXXX
Oggetto:	Immobile in Comune di Iglesias immobile ad uso civile abitazione alla sezione B, foglio 15 mappale 105.
A favore:	XXXX e XXXX
Contro:	XXXX
Data:	19 giugno 2006 rep. 161098/29902.

Trascritto:	14 luglio 2006, ai nn. 30491/20270.
Note:	-

La piena proprietà del bene oggetto di pignoramento pervenne ai signori XXXXX e XXXXX a seguito dell'atto di compravendita di sotto specificato:

Formalità:	Trascrizione.
Titolo:	Compravendita.
Pubblico ufficiale:	XXXXXX
Oggetto:	Immobile in Comune di Iglesias immobile ad uso civile abitazione alla sezione B, foglio 15 mappale 105.
A favore:	XXXX
Contro:	XXXX
Data:	15 febbraio 2001 rep. 88822.
Trascritta:	20 febbraio 2001, ai nn. 6009/4169.
Note:	-

Ai signori e la piena proprietà dell'immobile prevenne a seguito del seguente atto:

Formalità:	Trascrizione
Titolo:	Compravendita
Pubblico ufficiale:	XXXX
Oggetto:	Immobile in Comune di Iglesias immobile ad uso civile abitazione alla sezione B, foglio 15 mappale 105.
A favore:	XXXX
Contro:	XXXX
Data:	7 novembre 1979 rep.7137/1114
Registrazione:	Iglesias 20 novembre 1979 n.1864, vol.247
Note:	

Sulla base della ricostruzione della provenienza eseguita, il CTU attesta la continuità delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

- c) Il CTU ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale e l'estratto di mappa (Allegato n.2) relativi all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Tali documenti sono riferiti al rudere integralmente demolito per la realizzazione delle due palazzine che costituiscono, allo stato attuale, il bene pignorato.

- d) Il CTU ha reperito presso lo studio notarile del Dott. XXXX copia dell'atto di provenienza ultra ventennale (Allegato n.3).
- e) Il creditore pignorante non ha acquisito il certificato di stato civile del debitore in quanto trattasi di una società di capitali.

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.);"

Ubicazione

Il bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare è rappresentato da un'area di risulta dalla demolizione di un preesistente fabbricato sulla quale sono state realizzate due palazzine pluripiano connesse da un corpo di collegamento ospitante le scale condominiali e l'ascensore. L'area è ubicata nel comune di Iglesias in località Bindua e sia affaccia sulla via Cerusite e sulla via Argentite attualmente senza numero civico.

Caratteristiche interne ed esterne.

Il fabbricato si compone di due corpi a torre indipendenti messi in comunicazione da un terzo corpo progettato per ospitare le scale di accesso ai piani e l'ascensore. Il corpo ovest ha accesso dalla via Cerusite mentre quello est ha accesso dalla via Argentite; tra le due vie esiste una differenza di quota media di circa 5,00 metri.

Il corpo ovest che si affaccia sulla via Cerusite presenta un piano pilotis che prosegue come piano interrato al di sotto del corpo est di via Argentite. Al di sopra sono presenti due livelli aventi altezza netta di 2,60 m, due ulteriori piani aventi altezza netta di 2,80 m ed un ultimo piano con copertura a due falde avente altezza minima di 2,20 m ed altezza massima di 3,50 m.

Il corpo est che si affaccia sulla via Argentite si compone di un piano seminterrato che si congiunge al piano primo di via Ceusite, un piano pilotis che comunica con il secondo livello

di via Cerusite, quattro piani aventi altezza netta di 2,80 m ed un quinto piano con copertura a due falde avente altezza minima di 2,20 m ed altezza massima di 3,70 m.

I due corpi sono messi in comunicazione da un corpo intermedio che ospita le scale e l'ascensore e serve tutti i livelli a partire dal piano interrato del corpo ovest fino all'ultimo piano del corpo est. In ogni livello le scale e l'ascensore sono connesse ai due corpi tramite un ballatoio.

Al momento del sopralluogo l'area appariva ancora come un cantiere provvisto di recinzioni in rete metallica ed un ponteggio metallico che inviluppa l'intero volume edificato.

Le strutture portanti composte da travi e pilastri sono completamente realizzate così come i solai di interpiano, rappresentati da solai in latero cemento, la copertura dei corpi di fabbrica e del vano scala, realizzata con solai inclinati in latero cemento e sovrastante manto di coppi in laterizio. La struttura delle scale e del vano ascensore, realizzata in c.a. è stata completata.

I tamponamenti perimetrali, realizzati in laterizio, sono stati completati comprese le aperture per gli infissi esterni. Le tramezzature interne sono state realizzate parzialmente. Mancano per l'intero corpo di fabbrica gli intonaci, le tinteggiature, i rivestimenti dei pavimenti e delle pareti di bagni e cucine, gli impianti elettrici ed idrico fognari. Sono assenti gli infissi interni ed esterni.

Stato di conservazione:

Le parti edificate, nonostante lo stato di abbandono, appaiono integre. Si segnala invece lo stato di abbandono del ponteggio metallico che costituisce un potenziale pericolo per le abitazioni circostanti e per i passanti.

Superfici utili:

Si riporta nel seguito il sunto delle superfici calpestabili degli spazi residenziali e degli accessori

Superfici calpestabili

Secondo piano interrato

Ambiente

Superficie utile netta

Piano pilotis e area garage e vano scala	361,67 m ²
Totale secondo piano interrato	361,67 m²

Primo piano interrato

Ambiente	Superficie utile netta
Unità immobiliare n.1 corpo ovest	94,16 m ²
Area parcheggio e vano scala	266,77 m ²
Totale primo piano interrato	360,93 m²

Piano terra

Ambiente	Superficie utile netta
Unità immobiliare n.2 corpo ovest	96,30 m ²
Area parcheggio e vano scala	266,84 m ²
Totale piano terra	363,14 m²

Piano primo

Ambiente	Superficie utile netta
Unità immobiliare n.3 corpo ovest	46,76 m ²
Balcone	6,48 m ²
Unità immobiliare n.4 corpo ovest	46,75 m ²
Balcone	6,48 m ²
Unità immobiliare n.1 corpo est	99,85 m ²
Balconi	9,41 m ²
Vano scala e ballatoi	52,30 m ²
Totale piano primo	268,03 m²

Piano secondo

Ambiente	Superficie utile netta
Unità immobiliare n.5 corpo ovest	46,75 m ²
Balcone	6,48 m ²
Unità immobiliare n.6 corpo ovest	46,76 m ²

Balcone	6,48 m ²
Unità immobiliare n.2 corpo est	94,95 m ²
Balconi	9,41 m ²
Vano scala e ballatoi	52,30 m ²
Totale piano secondo	268,03 m²

Piano terzo

Ambiente	Superficie utile netta
Unità immobiliare n.6 corpo ovest	46,75 m ²
Balcone	6,48 m ²
Unità immobiliare n.7 corpo ovest	46,76 m ²
Balcone	6,48 m ²
Unità immobiliare n.3 corpo est	94,95 m ²
Balconi	9,41 m ²
Vano scala e ballatoi	52,30 m ²
Totale piano terzo	268,03 m²

Piano quarto

Ambiente	Superficie utile netta
Unità immobiliare n.4 corpo est	94,92 m ²
Balconi	9,41 m ²
Vano scala e ballatoi	33,94 m ²
Totale piano terzo	268,03 m²

Piano quinto

Ambiente	Superficie utile netta
Unità immobiliare n.5 corpo est	68,76 m ²
Balconi	6,00 m ²

Terrazza a livello	31,96 m ²
Vano scala e ballatoi	29,84 m ²
Totale piano terzo	268,03 m²

Dati catastali e confini:

Il fabbricato in oggetto è edificato su un lotto censito al catasto terreni nel Comune di Iglesias, Foglio 215, mappale 105. Tale lotto confina a sud con il mappale 347 del medesimo foglio, di proprietà XXXX e più, a nord con il mappale 104 del medesimo foglio, di proprietà XXXX, ad est con la via Argentite e ad ovest con la via Cerusite. Per quanto concerne il catasto urbano il bene non risulta ancora accatastato in quanto trattasi di un fabbricato in corso di costruzione. Nella banca dati del catasto urbano risulta ancora presente il fabbricato originario, attualmente interamente demolito, censito al Foglio 15, mappale 105.

Quesito n.4

"Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati in 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 del bene indicata nell'atto di pignoramento non è conforme alla descrizione attuale. Nell'atto di pignoramento l'immobile è definito come segue:

"In Comune di Iglesias, frazione Bindua, l'area di risulta della demolizione di preesistente fabbricato della superficie di 588 mq, confinante con _____ od aventi causa, con proprietà _____ od aventi causa e con strada vicinale, ancora censito al Catasto dei fabbricati come immobile ad uso civile abitazione alla sezione B, foglio 15 mappale 105, cat. A/4, classe 2, vani 6,5, Rendita € 241,70."

Attualmente nell'area di risulta del preesistente fabbricato è stato realizzato un immobile composto da due fabbricati pluripiano a torre connessi da un corpo scala aventi accesso dalla via Argentite e dalla via Cerusite. Come indicato anche nell'atto di pignoramento al Catasto fabbricati risulta ancora censito il preesistente fabbricato.

Quesito n.5

"Proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità"

Il bene oggetto del pignoramento dovrebbe essere accatastato nella categoria F3 che individua i fabbricati in corso di costruzione. Tale categoria è provvisoria e non associa una rendita catastale all'immobile. A fabbricato ultimato le varie porzioni dovranno essere accatastate a seconda della loro destinazione d'uso.

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 urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia 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, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art.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*

dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.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 del 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."

Indicazioni dello strumento urbanistico vigente

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Iglesias l'area nella quale sorge l'immobile in oggetto è classificata come Zona B, Sottozona B2.

I parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi ammessi sono stabiliti dall'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG con le seguenti modalità:

- indice di edificabilità fondiario massimo pari a 5 mc/mq in presenza di Piano Particolareggiato o Lottizzazione convenzionata, pari a 3 mc/mq con concessione edilizia diretta;

Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito; tuttavia al fine di garantire un risultato più omogeneo sono prescritte le seguenti norme:

- un rapporto di copertura nel lotto non superiore a 2/3;

- un'altezza, nel rispetto dei vincoli panoramici vigenti, non superiore a metri 15;

- un distacco minimo di metri 5 dal confine del lotto, ovvero costruzione sul confine del lotto nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile, ad eccezione dei confini con le strade diversamente regolamentati; - un distacco minimo di metri 10 delle pareti finestrate da qualsiasi corpo di fabbrica;

Per maggiori dettagli si rimanda allo stralcio delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore del Comune di Iglesias, allegato alla presente perizia (Allegato n.4).

Vincolo Idrogeologico

L'area su cui sorge il fabbricato in oggetto è definita dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico come HI4, area di pericolosità idraulica elevata. La disciplina di tali aree è definita dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI nella versione aggiornata con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.35 del 21 marzo 2008. Tali aree sono caratterizzate da inedificabilità, mentre sono consentiti gli interventi di demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria. Per maggiori dettagli si rimanda allo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI allegate alla presente perizia (Allegato n.5).

Parco geominerario

L'area su cui sorge il fabbricato è interna alla perimetrazione del Parco Geominerario storico ambientale della Sardegna. Ogni intervento edilizio è pertanto soggetto al preventivo rilascio della determina autorizzativa da parte del Direttore del Parco. Tale atto di assenso è stata ottenuto in tutte le fasi dell'iter autorizzativo dei fabbricati in oggetto. La perimetrazione del parco è allagata alla presente perizia (Allegato n.6)

Iter autorizzativo

In base alla documentazione reperita dal CTU, a seguito dell'accesso agli atti, è emerso che le opere di edificazione del fabbricato hanno avuto inizio in forza della Concessione Edilizia n.200/2006 (Allegato n.7) richiesta dal _____, in qualità di rappresentante della ditta XXXX, a seguito della presentazione del progetto delle opere a firma del progettista, il Perito Industriale XXXX.

Durante l'esecuzione dei lavori, la polizia municipale ed il responsabile del procedimento per conto dell'Ufficio di Edilizia Privata di Iglesias, ing. XXXX, eseguivano un sopralluogo per la verifica di quanto edificato, riscontrando la realizzazione di molteplici difformità rispetto alla Concessione Edilizia n.200/2006. In particolare veniva contestato quanto segue:

- L'errata rappresentazione dello stato dei luoghi negli elaborati progettuali in riferimento all'andamento altimetrico del terreno. Nel progetto infatti la via Cerusite e la via Argentite erano state rappresentate in piano e non con la reale pendenza.
- Opere in parziale difformità consistenti nell'aumento della superficie coperta, la variazione delle scale, il differente dislivello fra i solai, l'eliminazione di un dente presente nelle planimetrie progettuali delle camere da letto del fabbricato est, la realizzazione di un vuoto tecnico sul confine con il mappale 104 e la variazione del numero e della posizione dei pilastri.
- Opere in totale difformità dalla concessione edilizia consistenti nella realizzazione di un piano interrato non previsto e la variazione in aumento della quota d'imposta del solaio del piano terra con conseguente aumento volumetrico.

A seguito del sopralluogo e della constatazione delle difformità fu emessa l'ordinanza dirigenziale n.83 del 14 agosto 2007 (Allegato n.8) con la quale veniva ordinata l'immediata sospensione dei lavori. Si segnalava tuttavia la possibilità di presentare una istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 2001 n.380.

Per sanare le difformità riscontrate la società XXXX presentò una richiesta di Concessione Edilizia con accertamento di conformità, allegando il progetto a firma del Perito Industriale XXXX. Tale progetto prevedeva la realizzazione di un volume complessivo pari a 2.939,35 mc, a fronte di una massima volumetria edificabile pari a 2.9400,00 mc. La volumetria di progetto derivava dall'utilizzo da parte del progettista dell'indice di fabbricabilità fondiario pari a 5,00mc/mq. Il progetto prevedeva la realizzazione di due corpi distinti, connessi dal vano scala ed ascensore, di cui quello posto a ovest di altezza pari a 16,75 m e quello posto ad est di altezza pari a 17,00 m.

L'istanza ottenne la Concessione Edilizia in accertamento di conformità n.138/2007 (Allegato n.9).

Durante la prosecuzione dei lavori, il 25 settembre 2008, fu eseguito un nuovo sopralluogo congiunto dei rappresentanti del Servizio Urbanistica e del Comando della Polizia Municipale

durante la quale vennero ravvisate alcune difformità rispetto alla concessione edilizia in accertamento di conformità n.138/2007. In particolare, nel verbale di accertamento del 1 ottobre 2008 fu contestato quanto segue:

- Al primo piano seminterrato fu ravvisata la chiusura di un volume mediante la realizzazione di tamponature
- Al piano pilotis a quota 0,35 fu ravvisata la chiusura con tamponature di un volume e la realizzazione di un solaio di superficie pari a 110,27 comportante aumento della superficie coperta.
- Realizzazione di luci in entrambi i copri di fabbrica nel prospetto nord e nel prospetto sud.

A seguito di tale sopralluogo fu emessa l'ordinanza dirigenziale n.103 del 9 ottobre 2008 (Allegato n.10) con la quale veniva ordinata l'immediata sospensione dei lavori.

Con la successiva ordinanza n.121 del 20 novembre 2008 (Allegato n.11), il Dirigente del Servizio Urbanistica ordinava alla soc. XXXX di provvedere, entro il termine di 90 giorni dalla data di notificazione dell'ordinanza, alla demolizione delle opere edilizie difformi ripristinando la situazione assentita con concessione edilizia n.138.

In data 14 marzo 2009 i funzionari del corpo di polizia municipale eseguivano un sopralluogo verbalizzando (Allegato n.11) la mancata ottemperanza all'ordinanza dirigenziale n.121/2008.

In ultima istanza, per consentire la ripresa delle lavorazioni, la società XXXX presentava un secondo progetto di accertamento di conformità con opere a firma del geometra XXXX.

Tale istanza veniva rigettata dalla amministrazione comunale per le seguenti motivazioni contenute nella comunicazione di preavviso di diniego firmata dal dirigente, dott. XXXX (Allegato n.12):

- In primo luogo l'istanza di accertamento di conformità definisce le difformità come variazioni non essenziali in quanto il progettista ha dichiarato la diminuzione della volumetria. Tale diminuzione deriva però non tanto da delle demolizioni ma da un

diverso metodo di calcolo giudicato dall'amministrazione non regolare poiché in contrasto con l'art.26 del regolamento edilizio e con la circolare dell'Ass.to Enti Locali della Regione Sardegna del 20 marzo 1978, n.2-A.

- Le opere risultano in contrasto con l'art.16 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale. Tale articolo prescrive per la zona urbanistica B2 un indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00mc/mq, innalzabile a 5,00 mc/mq solo in presenza di un Piano particolareggiato o una lottizzazione convenzionata, circostanze non verificate nel caso specifico. Nel progetto a firma del geom. XXXX la volumetria di progetto eccede i 3,00 mc/mq.
- La realizzazione del solaio al piano terra è in contrasto con l'art.16 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale poiché viene superato il valore massimo del rapporto di copertura.
- Gli edifici per cui si chiede l'accertamento di conformità hanno un'altezza massima superiore a 17,00m. L'art.16 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale dispone che l'altezza massima dei fabbricati non debba superare l'altezza media dei fabbricati presenti nell'isolato. Nella frazione di Bindua l'altezza dei fabbricati si attesta tra i 7,00m e i 9,00m.

In data 13 febbraio 2012, il progettista geom. XXXX trasmetteva una relazione contenente osservazioni al provvedimento di diniego della concessione in accertamento di conformità alla quale non faceva seguito alcun atto di diniego definitivo da parte del Comune di Iglesias.

Analisi della liceità urbanistica

L'analisi della documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale ha messo in evidenza la presenza di importanti elementi che inficiano la regolarità urbanistica del complesso in corso di costruzione. Sono presenti infatti difformità rispetto ai titoli edilizi conseguiti ma soprattutto palesi irregolarità amministrative nel processo di conseguimento dei titoli abilitativi stessi.

Come evidenziato dall'ultimo verbale di accertamento, eseguito dall'ufficio tecnico e dalla polizia municipale il 1 ottobre 2008, lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio valido, rappresentato dalla concessione edilizia in accertamento di conformità n.138 del 19/12/2007. Tali difformità sono elencate in tre punti alla pagina 20 della presente perizia.

Il rilievo eseguito dal CTU, ha evidenziato come, oltre agli abusi segnalati nel verbale di accertamento dell'ufficio tecnico, siano presenti difformità di natura volumetrica e di superficie coperta ben superiori ai limiti di massimo di tolleranza del 2%. Si rimanda alla Tavola 3 dell'Allegato 13 nella quale si può constatare come sia stato realizzato un volume complessivo di 3.545,40 mc, ben oltre il valore massimo consentito utilizzando l'indice di fabbricabilità di 5,00mc/mq.

Parallelamente alle difformità rispetto ai titoli autorizzativi il CTU ha esaminato anche la legittimità di questi ultimi.

L'analisi dei titoli autorizzativi infatti mette in evidenza due importanti elementi che rendono gli stessi irregolari:

1. Le concessioni edilizie rilasciate dall'amministrazione comunale consentono al richiedente la realizzazione di un volume eccedente il limite fissato dall'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Il progetto allegato alla prima concessione edilizia, la n.200 del 04/12/2006, prevede l'edificazione di un volume edilizio calcolato utilizzando un indice di fabbricabilità fondiario pari a 5,00 mc/mq. Tale indice di fabbricabilità è valido solo in presenza di un piano particolareggiato o di un piano di lottizzazione convenzionato approvato che nel caso in esame non sono presenti. In caso di concessione edilizia diretta l'indice di fabbricabilità è pari a 3,00 mc/mq. Pertanto con la concessione edilizia n.200/2006 l'amministrazione comunale ha autorizzato l'istante alla realizzazione di un volume eccedente il limite indicato dall'art. 16 delle Norme Tecniche d'attuazione del piano Regolatore Generale.

Anche nel progetto di accertamento di conformità, resosi necessario per sanare le difformità rispetto concessione edilizia n.200/2006 riscontrate dall'Ufficio Tecnico e dalla Polizia Municipale, fu utilizzato come indice di fabbricabilità 5,00 mc/mq. Anche tale istanza ottenne regolare concessione edilizia (n.138/2007).

Soltanto durante l'istruttoria del secondo progetto di accertamento di conformità il Dirigente, dott. felice Carta, inviò al progettista ed all'istante una nota di preavviso di diniego (Allegato n.12) indicando tra i motivi ostativi il superamento del limite di cubatura.

2. Le concessioni edilizie rilasciate consentono la realizzazione di un fabbricato la cui altezza massima è superiore al limite fissato dall'art.16 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.

Entrambe le concessioni edilizie rilasciate dall'amministrazione comunale consentivano la realizzazione di un fabbricato di altezza pari a 17,85 m (Concessione edilizia n.200/2006) e 17,05 m (Concessione in accertamento di conformità n.138/2007).

L'art.16 del regolamento edilizio indica in 15,00 m il limite di altezza dei nuovi fabbricati o in alternativa l'altezza media dei fabbricati preesistenti. Essendo tale altezza media non superiore ai 9 metri si può affermare che in entrambe le concessioni edilizie sia stato consentito il superamento della altezza massima prevista dal Piano Regolatore Generale.

Ipotesi di sanabilità

Gli abusi evidenziati non sono sanabili 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 ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio applicabile.

Per valutare le ipotesi di sanabilità appare opportuno fare alcune considerazioni in merito alle conseguenze derivanti dalla irregolarità delle concessioni edilizie rilasciate dall'amministrazione comunale.

Ipotesi n.1

Qualora si considerasse la concessione edilizia integralmente illegittima, il fabbricato nel suo complesso dovrebbe essere considerato abusivo. In tal caso l'abuso, consistente nella realizzazione di un intero fabbricato in assenza del permesso di costruire, potrebbe essere sanato presentando una richiesta di accertamento di conformità con opere ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale n.23/1985 e s.m.i. qualora si verifichi la doppia conformità ossia la conformità al momento della realizzazione dell'opera ed al momento della presentazione della domanda. E' concessa al responsabile dell'abuso la possibilità di accompagnare la richiesta con un progetto che preveda le opere necessarie per garantire al fabbricato le condizioni di conformità (nello specifico la demolizione della volumetria in eccesso che comporti parallelamente l'abbassamento dell'altezza della sagoma al di sotto del limite prescritto dal PRG). Nel caso in esame però tale doppia conformità non sarebbe verificata e neppure realizzabile con opere edilizie. L'area infatti ricade all'interno della zona definita dal Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna come HI4. Tale zona è caratterizzata dalla totale inedificabilità. Tutto ciò porterebbe alla demolizione integrale del fabbricato.

Ipotesi n.2

Qualora invece si considerassero le concessioni edilizie parzialmente irregolari ossia irregolari limitatamente alla parte di volume in eccesso ed alla altezza eccedente il limite di zona allora sarebbe possibile presentare una richiesta in accertamento di conformità con opere. In questo caso infatti l'abuso consisterebbe nell'aumento volumetrico e nell'altezza della sagoma e pertanto sarebbe possibile prevedere un progetto di demolizione delle parti in eccesso che riconduca il fabbricato alla conformità. Le opere sarebbero compatibili con le norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, in quanto le demolizioni sono opere consentite anche nella zona HI4.

In tal caso per portare a termine la regolarizzazione del fabbricato occorrerebbe:

1. Prevedere una indagine strutturale ed un progetto di accertamento di conformità comprendente le opere di demolizione del volume in eccesso a firma di un professionista abilitato.
2. Provvedere alla demolizione ed al conferimento a discarica del volume in eccesso pari a 1.781,41mc, in modo tale che la volumetria residua sia pari a 1.764,00 mc e quindi conforme all'art.16 del vigente Piano Regolatore Generale.
3. Corrispondere all'amministrazione l'oblazione pari al doppio del costo di costruzione valutato come 8% del costo delle opere da realizzarsi per ripristinare la conformità del fabbricato.

Il costo complessivo delle operazioni necessarie al ripristino della conformità del fabbricato dovranno comprendere:

- Costo per la demolizione della volumetria illegittima valutati in 180.000,00 € e comprendenti la demolizione di pilastri e travi in cemento armato, solai e murature, il loro trasporto a discarica autorizzata ed il relativo onere per il conferimento a discarica.
- Le spese tecniche, valutate nel 10% dell'importo lavori (18.000,00 €) comprendenti la verifica strutturale, la progettazione degli interventi necessari alla demolizione ed all'eventuale rinforzo degli elementi in c.a. esistenti.
- L'oblazione commisurata nel doppio degli oneri concessori che nel caso in esame contemplano il solo costo di costruzione pari all'8% dell'importo lavori. L'importo complessivo è pertanto pari a 28.800,00 €

In base a quanto analizzato il costo complessivo per ricondurre alla conformità il fabbricato è pari a 226.800,00 €.

Conclusioni:

il CTU ritiene che l'ipotesi di sanabilità n.2 sia praticabile in quanto al momento della richiesta della concessione edilizia di prima edificazione l'istante aveva diritto alla realizzazione di una volumetria pari a 3,00 mc/mq.

Tuttavia, dal momento che le normative vigenti non contemplano precisamente la fattispecie in esame, **il CTU ritiene che la soluzione debba nascere da una interpretazione della norma da parte della amministrazione comunale.** Pertanto, in data 21 settembre 2021, il CTU ha trasmesso al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias la richiesta di un parere in merito alla soluzione da adottarsi ma alla data del deposito della presente perizia non è giunta alcuna risposta da parte dell'amministrazione.

Quesito n.7

"Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;"

La conformazione e la natura del bene suggeriscono la vendita in un unico lotto.

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;"

Il bene è pignorato per la sua interezza.

Quesito n.9

"Accerti se l'immobile 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 di 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 appare in un completo stato di abbandono e pertanto non occupato.

Quesito n.10

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

Le condizioni descritte nel quesito non sussistono per l'immobile pignorato.

Quesito n.11

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

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Tuttavia l'immobile è soggetto alle norme di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (che individuano l'area come zona ad elevato rischio di frana H14 e per la quale vige l'inedificabilità) ed alle norme del Parco Geominerario storico ambientale della Sardegna

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;"

Sull'immobile in oggetto non gravano pesi di censo, livello e uso civico. Il titolo di proprietà non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

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;"

Le particolari caratteristiche del bene in oggetto conducono all'utilizzo del metodo di stima basato sul valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione è un criterio che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Il valore del bene è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato, nella fattispecie il fabbricato ultimato, e la somma dei costi necessari per operare la trasformazione del bene.

$$V = VM - \sum K$$

Il valore VM, valore di mercato del bene trasformato, può essere calcolato stimando le superfici commerciali realizzabili (al termine della regolarizzazione urbanistica e del completamento delle opere edilizie) e moltiplicando tale superficie per il più probabile valore di mercato unitario di immobili aventi medesime caratteristiche.

Per determinare tale valore, in analogia con le proporzioni del progetto originario, si può stimare che sia possibile realizzare una superficie commerciale di 600,00 mq. Si può altresì stimare in 1.200,00 €, il prezzo di mercato unitario. Tale valore è desunto da una indagine di mercato eseguita su immobili aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili descritti nel

progetto originario, senza basarsi su i correnti valori di mercato della località di Bindua in quanto gli immobili ivi presenti sono profondamente differenti per dimensioni e tipologia edilizia da quelli in via di costruzione nel fabbricato oggetto di esecuzione. Conseguentemente si può determinare il valore di mercato del bene post trasformazione:

$$VM: 600,00 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 720.000,00$$

Il valore ΣK rappresenta la sommatoria degli oneri necessari a completare la trasformazione del bene e dovrà pertanto tenere conto del costo delle opere edili necessarie a trasformare il bene, le spese tecniche di progettazione e direzione lavori, gli oneri di urbanizzazione e l'utile d'impresa del promotore dell'iniziativa.

Per determinare il costo di costruzione dell'intero immobile si può utilizzare un valore di 300,00 €/mc. Il volume complessivo dell'opera post regolarizzazione sarà pari a 1.764,00 mc. Il costo di costruzione dell'intero fabbricato è pari pertanto a $300,00 \text{ €/mc} \times 1.764,00 \text{ mc} = 529.200,00 \text{ €}$. Considerando l'incidenza delle singole lavorazioni, indicate per le varie tipologie edilizie dalla pubblicazione DEI "Tipologie edilizie", possiamo stimare nel 40,00% la percentuale di lavori necessari al completamento dell'opera. Il costo delle opere necessarie a completare il fabbricato può essere stimata in $529.200,00 \text{ €} \times 0,40 = 211.680,00 \text{ €}$

A tale importo dovranno essere aggiunte le spese tecniche di progettazione e direzione lavori valutabili in 18.000,00 €.

Gli oneri di urbanizzazione calcolati dall'amministrazione comunale ammontano a 25.204,33 € in caso di concessione non convenzionata, che permette la vendita dei beni immobili ad un prezzo di mercato e non concordato. Di tale importo il debitore ha versato esclusivamente la somma di 2.283,14 € Gli oneri concessori residui ammontano pertanto a 22.921,19 €.

Infine l'utile dell'imprenditore può essere stimato in 31.752,00 € (pari al 15% del costo delle opere residue).

In conclusione la somma degli oneri necessari a completare la trasformazione del bene (ΣK) è pari a 284.353,19 €.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato attuale è pertanto pari a

$V: 720.000,00 - 284.353,19 = 435.646,81 \text{ €}$

A tale valore dovrà essere sottratto il 10% per la mancanza della garanzia contro vizi (43.564,68 €) e i costi per la regolarizzazione urbanistica (226.800,00 €).

Il valore dell'immobile è pari a 165.282,13 € arrotondabile a **170.000,00 €**. Tale valore è da considerarsi esclusivamente qualora l'amministrazione consideri percorribile l'ipotesi n.2 indicata dal CTU (vedi pagina 25).

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;"

Le circostanze descritte dal quesito non sussistono in quanto l'immobile è ancora in corso di ultimazione.

Quesito n.15

"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;"

4. Note conclusive

Con la presente relazione che si compone di n.31 pagine dattiloscritte e n.15 allegati, tra cui, il CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 3 novembre 2021

Il CTU

(Dott. Ing. Andrea Porcu)

ASTE
GIUDIZIARIE.it