

Tribunale Civile di Cagliari Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare n°463/18

Promossa da: **** *Omissis* ****, rappresentata e difesa dall'avv. ****
Omissis ****;

Contro: **** *Omissis* **** e **** *Omissis* ****

Giudice dell'esecuzione: **** *Omissis* ****

Consulente Tecnico d'ufficio: Ing. Filippo Viola



Ing. Filippo Viola

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Viola Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 471 /2018 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** **** rappresentata e difesa dall'avv.**** **Omissis** ****;

contro

**** **Omissis** **** nato a **** **Omissis** **** e residente in **** **Omissis** **** proprietario per la quota **** **Omissis** ****

e

**** **Omissis** **** nata a **** **Omissis** **** e residente **** **Omissis** ****, **** **Omissis** **** proprietaria per la quota **** **Omissis** ****

Sommario

INCARICO.....	3
QUESITI N°1 E 2.....	6
QUESITI N°3,4 E 5.....	8
QUESITI N°6.....	13
QUESITO 7.....	17
QUESITO 8.....	17
QUESITO 9.....	17
QUESITO 10.....	18
QUESITO 11.....	18
QUESITO 12.....	18
QUESITO 13.....	18
QUESITO 14.....	22
QUESITO 15.....	22
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	24
LOTTO UNICO.....	24
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 471/2018 DEL R.G.E.....	25
LOTTO UNICO.....	25



Nell'udienza del **** **Omissis** ****, il sottoscritto Ing. Viola Filippo, con studio in Via **** **Omissis** **** - **** **Omissis** **** email **** **Omissis** **** PEC **** **Omissis** ****, Tel. **** **Omissis** ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito secondo le seguenti indicazioni:

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

2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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

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

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

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento 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;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se 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);

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

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

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

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

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) predisponga 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione di cui all'art.567**, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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

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

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

Il sottoscritto, per prima cosa, ha provveduto a spedire agli esecutati copia dell'informativa per il debitore mediante raccomandata in data 27/11/2021.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

In base alla documentazione catastale reperita presso gli uffici del Catasto i beni in oggetto risultano così identificati:

- 1) Immobile ubicato in Serramanna (CA) - via A. De Gasperi snc, piano S1-T-1 identificato nel NCEU al foglio 50 particella 946 (Coord. Geografiche: 39.422126, 8.930027)
- 2) Terreno ubicato in Serramanna (CA) - via A. De Gasperi snc, identificato nel Catasto Terreni al foglio 50 mappale 947 di 10 centiare pascolo (Coord. Geografiche 39.422126, 8.930027)

DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- 50 % Proprietà di [1] abitazione di tipo economico in capo a **** OMISSIS **** (C.F. **** Omissis ****) residente in **** Omissis ****
- 50 % Proprietà di [1] abitazione di tipo economico in capo a **** OMISSIS **** (C.F. **** Omissis ****) residente in **** Omissis ****
- 100 % Proprietà di [2] pascolo in capo a **** OMISSIS **** **** Omissis **** residente in **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1955 al 19/01/1968	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** **** Omissis **** **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****	DENUNCIA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Sanluri	36/275	10167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/02/1955	892	187
		Registrazione			
Dal 19/01/1968 al 03/07/2002	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lonis Giovanni Battista	19/01/1968	10167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/02/1968	2706	2230
		Registrazione			
Dal 03/07/2002	**** Omissis **** nato a **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****	Passaggio di Proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello	03/07/2002	12433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/07/2002	35040	27825
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2007 - Registro Particolare 48254 Registro Generale 9403

Pubblico ufficiale PUXEDDU MICHELE Repertorio 12096/1772 del 29/11/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a SERRAMANNA il 30/12/2008

Reg. gen. 12096- Reg. part. 1772

Importo: € 190.000,00

A favore di

**** **Omissis** ****

Contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

Trascrizioni

UFFICIALE GIUDIZIARIO-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a CAGLIARI il 08/03/2019

Reg. gen. 6828 - Reg. part. 5210 Quota:

INTERA

A favore di **** **Omissis** ****

Contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere al Comune di Serramanna copia dei certificati civili, di residenza e di matrimonio degli esecutati. Dai dati reperiti presso l'ufficio anagrafe e stato civile risulta che gli esecutati risultano risiedere nell'immobile oggetto di esecuzione, e di essere regolarmente coniugati dal **** **Omissis** ****. Non risultano annotazioni a margine.

CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto vista la ridottissima dimensione del terreno di cui al mappale 947 (10mq) ha ritenuto non ci fossero gli estremi per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica anche in considerazione della facilità di definizione della destinazione urbanistica dell'area stessa.

QUESITI N°3,4 E 5

3) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) **accerti la conformità** tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono

la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda -prima di tutto- all'accatastamento 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;**

DESCRIZIONE

Il sottoscritto il giorno 14/12/2021 si è recato presso l'immobile in oggetto e alla presenza del proprietario sig. **** Omissis **** ha provveduto ad effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici. L'immobile è situato nel comune di Serramanna, nella via A. De Gasperi al civico 15a. In alcuni documenti, come anche nell'atto di pignoramento, risulta indicata la via senza il numero civico, non essendo ancora stato assegnato all'epoca della redazione degli stessi.

L'immobile è costituito da un villetta indipendente, ai piani seminterrato, terra/rialzato e primo, composto da soggiorno, pranzo e cucina, 3 camere da letto, e wc al piano terra/rialzato, locali di sgombero, cantina e servizio al piano seminterrato e studio al piano primo, con annessa area cortilizia su tre lati. I vari piani sono collegati da scale interne. L'accesso avviene dalla via A. De Gasperi, tramite rampa di scala esterna. Le quote nei vari ambienti sono variabili vista la copertura a spiovente con falde di varie altezze. La parte seminterrata risulta per la maggior parte al rustico, comprese le scale di collegamento. Anche all'esterno la recinzione risulta ancora da rifinire e intonacare mancando anche della parte metallica delle ringhiere e del cancello carrabile. Il cortile stesso risulta ancora non rifinito. Le facciate esterne risultano intonacate ma non verniciate.

CONFINI

L'immobile è confinante con proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****, e con la via A. De Gasperi.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO IN SERRAMANNA - VIA A. DE GASPERI 15A

Per il computo della **superficie commerciale**, si è utilizzata la norma **Uni 10750 e le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicato dall'agenzia del territorio nel 2016** le quali prevedono, che a tal fine si considerino:

a) la **somma delle superfici interne** comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

b) Superficie scoperta a giardino e similare

La **somma delle quote percentuali di superfici esterne** comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc; effettuato con i criteri seguenti:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- al 2% per superfici eccedenti detto limite. La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

c) Balconi, terrazzi e similari.

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
 - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

d) Pertinenze accessorie

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

Dalle misure effettuate in loco risulta:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata	Altezza
Soggiorno/pranzo	43,52 mq	48,82 mq	1,00	48,82 mq	3,30 m
Cucina	13,24 mq	17,17 mq	1,00	17,43 mq	3,25 m
Servizio Igienico	8,13 mq	10,61 mq	1,00	11,06 mq	3,20 m
Disimpegno	6,41 mq	8,05 mq	1,00	8,05 mq	2,70 m
Camera matrim.	14,91 mq	17,77 mq	1,00	18,14 mq	3,20 m
Camera 1	12,27 mq	14,82 mq	1,00	15,05 mq	3,20 m
Camera 2	12,25 mq	14,55 mq	1,00	14,92 mq	3,20 m
Soffitta	18,63 mq	21,06 mq	0,50	10,08 mq	2,55 m
Cantina	77,14 mq	89,12 mq	0,50	44,56 mq	2,45 m
Cantina	36,86mq	43,14 mq	0,50	21,57 mq	3,00 m
Servizio	7,63 mq	10,10 mq	0,50	5,05 mq	2,45 m
Totale	250,99 mq	295,21 mq	-	215,45 mq	-
Cortile	112,63 mq	112,63 mq	0,10	12,4 mq	-
Veranda	9,80 mq	9,80 mq	0,30	2,88 mq	-
Veranda	9,62 mq	9,62 mq	0,30	3,10 mq	-
Veranda	4,89 mq	4,89 mq	0,30	1,51 mq	2,54 m
Totale superficie omogeneizzata:				232,06 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	
Superficie omogeneizzata complessiva:				232,06 mq	

BENE N° 2 - TERRENO

Il terreno ha dimensioni di circa 10mq. In parte risulta ricadere nel marciapiede del lato nord-est dell'immobile. Sicuramente fa parte di quelle piccole porzioni di mappale rimasti sulla carta dopo i frazionamenti dovuti all'urbanizzazione dell'area. Non ha un confine definito e vista la consistenza viene inserito all'interno del bene 1, non avendo alcun valore reale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1-2 IMMOBILE UBICATO IN SERRAMANNA - VIA A. DE GASPERI 15A

L'immobile risulta in ottime condizioni conservative, essendo di recente costruzione. Risultano ancora da completare delle opere sul lato esterno e nel piano seminterrato. Gli unici ammoloramenti riguardano la recinzione sul fronte strada, sulla quale risultano evidenti segni di umidità di risalita. Per il resto nei piani terra e sottotetto lo stato conservativo risulta ottimo. Al piano seminterrato risultano ancora da completare la pavimentazione e il rivestimento della scala, compresa la ringhiera. All'esterno risultano ancora da verniciare le facciate e da completare tutte le pavimentazioni e parapetti delle verande e delle scale, rivestimenti compresi. Risulta ancora da rifinire, la recinzione esterna comprese le inferriate e i cancelli, e il cortile.

D ATI CATASTALI**BENE N° 1 IMMOBILE UBICATO IN SERRAMANNA - VIA A. DE GASPERI 15A**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	946			A3	3	9 vani	213 mq Totale escluse aree scoperte**: 213 m²	Euro 488,05	S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

BENE N° 2 - TERRENO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento						DATI DERIVANTI DA	
N	Foglio	Part.	Sub.	Porz	Qualità Classe	Superficie MQ ha are ca	Deduz	Reddito			
								dominicale	agrario		
	50	947	-	-	PASCOLO 1	00 10		Euro 0,11	Euro 0,04	Tipo mappale del 29/09/2011 protocollo n. CA0425902 in atti dal 29/09/2011 presentato il 28/09/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 425902.1/2011)	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale risulta sostanzialmente rispondente alla situazione reale. Unica differenza è la destinazione d'uso di un piccolo ambiente al piano seminterrato adibito a bagno e accatastato come ripostiglio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 IMMOBILE UBICATO IN SERRAMANNA - VIA A. DE GASPERI 15A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/2011	**** OMISSIS **** (20/03/1965) **** OMISSIS **** (22/02/1968)	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 946 Categoria A/3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita 488,05€
Dal 09/11/2015	**** OMISSIS **** (20/03/1965) **** OMISSIS **** (22/02/1968)	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 946 Categoria A/3 Cl.3, Cons. 9 vani superficie catastale Totale: 213 m ² Totale escluse aree scoperte**: 213 m ² Rendita 488,05€

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 14/05/1985	**** Omissis ****	Catasto TERRENI Fg. 50, Part 44 PASCOLO 1 SUPERFICIE 16 65 are ca impianto meccanografico del 14/05/1985
Dal 14/05/1985 al 03/07/2002	**** Omissis ****	Catasto TERRENI Fg. 50, Part 44 PASCOLO 1 SUPERFICIE 16 65 are ca impianto meccanografico del 14/05/1985
Dal 20/02/2001	**** Omissis ****	Catasto TERRENI Fg. 50, Part 619 PASCOLO 1 SUPERFICIE 03 05 are ca
Dal 03/07/2002 al 29/11/2011	**** Omissis ****	Catasto TERRENI Fg. 50, Part 619 PASCOLO 1 SUPERFICIE 03 05 are ca
Dal 29/11/2011	**** Omissis ****	Catasto TERRENI Fg. 50, Part 947 PASCOLO 1 SUPERFICIE 00 10 are ca

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 50 particella 619 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 50 particella 946

QUESITI N°6

6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo **strumento urbanistico comunale**; indichi la **conformità** o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, **descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati** e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o **procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile**; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 IMMOBILE UBICATO IN SERRAMANNA - VIA A. DE GASPERI 15A

L'immobile risulta ricadere all'interno del piano di lottizzazione "San Leonardo", approvata con delibera del C.C. n. 59 del 06/08/1998. All'interno di suddetto piano risulta essere identificato come il **lotto n. 30**. L'area del lotto risulta di 305 mq. L'indice di fabbricazione residenziale risulta di 2,55 mc/mq e l'indice di fabbricazione non residenziale di 0,20 mc/mq. In effetti le norme di lottizzazione prevedono che una parte della volumetria abbia destinazione non residenziale, connessa alla residenza. All'epoca della costruzione risultava in zona C1 mentre oggi ricade in zona C3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è stata realizzata in base alla concessione edilizia **n.69 del 2004** rilasciata dal sindaco di Serramanna per la costruzione di un "fabbricato destinato ad uso residenziale". Non risulta essere stata presentata la fine lavori e nemmeno la richiesta di agibilità.

Successivamente risulta agli atti solo una pratica edilizia del 2017 per l'installazione di un impianto solare termico.

Da quanto constatato durante i sopralluoghi, risultano parecchie irregolarità rispetto a quanto assentito.

Nel progetto si descrive il fabbricato come composto da n°2 unità immobiliari destinate a residenziale e direzionale. Ciò nella realtà non risulta vero.

In effetti dal sopralluogo si è rilevata la mancata identificazione della zona direzionale. Nel progetto tale zona risultava avere altresì ingresso indipendente. Nella realtà però tale area è parte integrante dell'immobile residenziale, con destinazione camere da letto, e oltre a non esistere la comunicazione tra i due ambienti, all'esterno non è stata realizzata la scala che ne permetteva l'accesso indipendente. Inoltre non è presente il servizio igienico dedicato, che risulta in effetti solo uno e non diviso in due parti come da progetto.

Risultano altre difformità riguardanti la dimensione e forma del balcone dell'ingresso principale, e del balcone della zona soggiorno-pranzo.

Altro problema rilevato durante il sopralluogo è quello relativo alle distanze dal confine del lotto. Nelle

norme tecniche della lottizzazione si fissa la distanza del filo esterno del fabbricato dai confini sui 2,00m minimi sul fronte e sui 5.00m sulla porzione laterale del cortile interno. Nella realtà ciò risulta rispettato tranne per la parte relativa alla scala di ingresso e alla scala sul cortile interno.

Per costante indirizzo giurisprudenziale, le distanze vanno misurate dalle sporgenze estreme dei fabbricati, dalle quali vanno escluse soltanto le parti ornamentali, di rifinitura ed accessorie di limitata entità e i cosiddetti sporti (cornicioni, lesene, mensole, grondaie e simili) che sono irrilevanti ai fini della determinazione dei distacchi.

Sono rilevanti, invece, anche in virtù del fatto che essi costituiscono "costruzione" le parti aggettanti (quali scale, terrazze e corpi avanzati) anche se non corrispondenti a volumi abitativi coperti, ma che estendono ed ampliano (in superficie e in volume) la consistenza del fabbricato.¹

Per quanto riguarda i prospetti risultano delle differenze sul prospetto principale. Le dimensioni delle finestre del piano seminterrato sono molto più grandi del previsto, e invece che due finestre piccole per i due bagni ne risulta solo una grande.

Nel piano seminterrato risulta la presenza di un ambiente adibito a servizio igienico, che nel progetto risultava esser adibito a locale di sgombero.

Nella concessione era inoltre inserita una prescrizione che riguardava l'autorimessa la quale doveva essere disimpegnata dal resto della costruzione con porta tagliafuoco. Durante il sopralluogo se ne è constatata la non esistenza. A tal fine se ne inserirà il costo di esecuzione nel computo metrico dei costi da decurtare dal valore del bene.

I giorni 26/01/2022 e 11/03/2022 mi recavo presso l'ufficio tecnico del comune di Serramanna al fine di chiarire con il tecnico comunale la situazione urbanistica dell'immobile, e reperire la documentazione disponibile.

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione esistente risultavano la presenza delle difformità sopra riportate per le quali resta da determinare se siano "sanabili" o meno.

Ciò è previsto all'*articolo 34 bis, comma 1, del Testo unico sull'edilizia*:

"Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo."

*Quindi sono abusi edilizi rilevanti tutti quegli interventi che modificano l'unità abitativa in misura **superiore al 2%** rispetto alla planimetria depositata in Comune.*

Gli abusi non sanabili

Nella classificazione degli abusi edilizi, sicuramente i più gravi sono quelli non sanabili, che **non si possono regolarizzare pagando una sanzione amministrativa**. Questo perché gli abusi insanabili **non rispettano il requisito della doppia conformità urbanistica** (conformità alla normativa attuale e a quella vigente al momento dell'esecuzione dell'opera).

Per regolarizzare un abuso non sanabile non è sufficiente pagare una multa, al contrario si deve procedere con *"il ripristino dello stato dei luoghi"*, ovvero la **demolizione**.

In alcuni casi, nonostante l'insanabilità dell'abuso, il Comune può decidere di non procedere alla demolizione coatta applicando, invece, una sanzione economica. Questo accade quando, a seguito di una attenta valutazione tecnica, si riscontra che **demolire le parti abusive potrebbe compromettere la stabilità dell'intero edificio**.

In tale ipotesi, l'ordine di demolizione viene sostituito con una **sanzione pari al doppio del costo di abbattimento**.

¹ "Consiglio di Stato nella sentenza 6613/2021 del 4 ottobre"

Gli abusi sanabili

Sono sanabili gli abusi che non contrastano con il piano regolatore del Comune. È un abuso sanabile l'abbattimento di un tramezzo, la costruzione di una tettoia di legno in terrazzo o in giardino, l'apertura di una porta e ogni altro intervento non comunicato alle autorità comunali.

Come abbiamo anticipato, la legge tollera gli abusi di lieve entità che non alterano la planimetria dell'immobile, entro la soglia del 2%. In caso di difformità più evidenti, invece, si può regolarizzare la situazione in diversi modi:

- chiedere un permesso a costruire in sanatoria (quando sono stati realizzati lavori in assenza di permesso a costruire)
- chiedere la sanatoria, se gli interventi sono stati realizzati senza o in difformità rispetto alla segnalazione certificata di attività (la SCIA)
- presentare una CILA tardiva

Per quanto attiene l'immobile possiamo distinguere le seguenti tipologie di difformità:

1. Modifiche interne inerenti mancata individuazione porzione direzionale e realizzazione accesso indipendente;
 2. Modifiche riguardanti prospetto e destinazione d'uso (bagno piano seminterrato);
 3. Distanze dai confini scala principale;
 4. Modifiche dimensione balcone su cortile interno e scala di accesso allo stesso.
1. Interpellati i tecnici comunali sulla situazione esistente gli stessi hanno asserito che a loro parere la mancanza di accesso indipendente per la zona direzionale non costituisce pregiudizio, e che la mancata costruzione della scala esterna sia stata un bene, visto che in effetti non rispettava le distanze. Per gli stessi tecnici non costituisce pregiudizio nemmeno la richiesta di cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale in accertamento di conformità. In effetti il tecnico mi spiegava che molti proprietari della lottizzazione hanno ceduto la propria quota volumetrica relativa alla porzione direzionale per la costruzione del supermarket. Quindi tali modifiche sono sanabili mediante **accertamento di conformità**
 2. Anche per quanto attiene le modifiche di prospetto e destinazione d'uso, tali fattispecie possono essere sanate mediante **accertamento di conformità**.
 3. Diversa la situazione per quanto attiene la distanza dai confini della scala principale. Tale fattispecie non può essere sanata. A tal fine occorrerà demolire e riportare la distanza ai 2m stabiliti dalle norme di piano. Questo permetterà anche di ridurre la superficie coperta della veranda che superava quanto assentito in concessione. I costi di demolizione sono inseriti nel computo delle spese da sottrarre al valore del bene.
 4. Stessa cosa dicasi per la dimensione del balcone sul cortile interno. Nel progetto originale aveva dimensione tale da non incidere sulla superficie coperta. La sua dimensione attuale invece fa aumentare tale parametro oltre il valore consentito. A tal fine occorrerà intervenire per diminuirne l'incidenza, riportando la superficie utile a quella assentita. Inoltre anche la scala che insiste sul balcone non risulta essere a norma. Infatti dista dal confine con il lotto 31 meno di 75 cm e sporgendo dalla sagoma dell'edificio non rispetta i 5m minimi dal confine con il lotto 29. A tal fine bisognerà sanare la situazione nell'accertamento di conformità. La scelta sarà se demolirla senza ricostruirla o demolirla e ricostruirla in modo che soddisfi la distanza dei 5 metri dal confine e le norme del codice civile per quanto attiene l'affaccio su altro fondo. Si inseriranno tali spese nel computo delle spese da decurtare al valore del bene.

Secondo l'art. 13 della legge 47 del 1985, per il rilascio della concessione in sanatoria con accertamento di

conformità occorre pagare una sanzione pari al doppio del contributo di concessione con riferimento alle porzioni di opera difformi ed al conseguente aumento del valore venale dell'immobile. Nel caso specifico la sanzione sarà presumibilmente compresa tra euro 516,42 ed euro 2.065,84. Si prende il valore medio 1291,13€.

Durante l'analisi documentale presso l'ufficio tecnico del Comune venivo informato del mancato pagamento di una parte degli oneri concessori da parte dei proprietari. Durante invece il sopralluogo del 13-05-2022 il proprietario asseriva di averli regolarmente pagati. Invitavo a tal fine lo stesso a recarsi presso gli uffici tecnici per chiarire la situazione perché il Comune mi aveva avvisato che si riservava in tal senso di poter intervenire nella procedura in atto. Interpellato nuovamente sulla questione il tecnico comunale lo stesso mi informava che la documentazione era stata trovata e che gli oneri risultavano pagati in toto.

Per quanto attiene la possibilità di accedere alla sanatoria delle parti abusive 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. Essendo la data delle ragioni del credito posteriore non è possibile accedere a tale possibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1/2 IMMOBILE UBICATO IN SERRAMANNA - VIA A. DE GASPERI 15A

L'immobile risulta presumibilmente costruito negli anni 2006-2010. La struttura risulta mista, in parte a muratura portante e in parte a scheletro portante con tamponature in laterizio. Nella parte seminterrata si presume che una porzione sia costruita in calcestruzzo. Le finiture interne ed esterne risultano di tipo tradizionale, a calce-cemento, mentre i pavimenti sono in gres porcellanato. Gli infissi sono in pvc, e per quanto riguarda gli impianti, essi risultano sotto traccia. Sono presenti un impianto fotovoltaico e uno solare termico con serbatoio di accumulo e anche un impianto di riscaldamento con fancoil. È altresì presente una caldaia a gpl.

Il cortile risulta ancor in parte da rifinire, come anche la recinzione. mancano le parti in ferro. Da rifinire anche le scale esterne e tutte le verande.

Le facciate esterne dell'immobile risultano intonacate ma non verniciate.

QUESITO 7

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

COMPOSIZIONE LOTTO

Si è identificato un **unico lotto** è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato IN SERRAMANNA- via A. DE GASPERI 15A,
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato IN IN SERRAMANNA- via A. DE GASPERI 15A

QUESITO 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;

TITOLARITÀ

BENE N° 1/2 IMMOBILE UBICATO IN SERRAMANNA - VIA A. DE GASPERI 15A

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

**** **Omissis** **** nato a **** **Omissis** **** e residente in **** **Omissis** **** proprietario per la quota **** **Omissis** ****

e

**** **Omissis** **** nata a **** **Omissis** **** e residente in **** **Omissis** **** proprietaria per la quota 50/100

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/2)
- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/2)

QUESITO 9

Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1/2 IMMOBILE UBICATO IN SERRAMANNA - VIA A. DE GASPERI 15A

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** e loro congiunti.

QUESITO 10

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

Non nella fattispecie

QUESITO 11

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

L'immobile non risulta avere alcun vincolo di tale natura

QUESITO 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;

Non presenti usi civici

QUESITO 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;*

STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA.

Come metodo di analisi ho utilizzato il procedimento **sintetico comparativo**, che permette di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di esperienze di mercato relative a beni assimilabili a quelli oggetto della stima per consistenza, caratteristiche intrinseche (Estensione, posizione, accessibilità) ed estrinseche (Servizi pubblici, stato dei fabbricati e caratteristiche ubicazionali), grado di finitura, dotazione di impianti ed accessori. Per questo motivo ho svolto le indagini per reperire le valutazioni di mercato competenti a beni simili, ossia quei valori che hanno la maggiore probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle transazioni, in condizioni normali e di libero mercato tra domanda ed offerta, documentandomi da riviste specializzate e da agenzie immobiliari per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche; ho inoltre utilizzato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), forniti

dall'Agenzia del Territorio, relativi alla compravendita di immobili a Serramanna il I SEMESTRE 2021(Tab1).

TABELLA 1: fonte osservatorio mercato immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: SERRAMANNA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	850	L	2,7	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	2	2,7	L

IMMOBILE

Per determinare il valore applicabile e consono all'immobile residenziale *de quo*, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono partito dai prezzi riscontrati, praticati e/o proposti sulla base delle esperienze di mercato e dai valori forniti dall'osservatorio immobiliare, ed ho applicato opportuni coefficienti detti **coefficienti di merito** (Questi coefficienti sono dei moltiplicatori che permettono di correggere i valori medi per ottenere le quotazioni degli immobiliare cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, il loro utilizzo contribuisce ad un ribasso e/o ad un aumento della valutazione media) al fine di omogeneizzare i valori in relazione alle plurime variabili che caratterizzano le diverse fattispecie e anche dei **coefficienti correttivi** relativi alla riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia pervizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, nonché le **somme stimate necessarie per la regolarizzazione dell'immobile** e i costi di **demolizione delle parti abusive**.

Il valore normale di un immobile è quindi il prodotto dei seguenti elementi:

- **superficie commerciale** (calcolata secondo le norme UNI 10750 e istruzioni agenzia entrate);
- **valore unitario** determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (Tabella 2) e dalle ricerche presso le agenzie immobiliari;
- **coefficienti di merito** relativi alle caratteristiche dell'immobile.
- **coefficienti correttivi**, relativi alla riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso.

A tutto questo dovranno poi sottrarsi le **spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile** (urbanistica e catastale oneri compresi) e per i costi di **demolizione delle parti abusive**

Per quanto riguarda il valore unitario ho utilizzato come base di partenza il valore fornito dalla tabella 2 fornita dall'agenzia delle entrate tramite l'osservatorio immobiliare e i valori praticati dalle agenzie immobiliari. Il primo oscilla tra i 700,00 e i 800,00 €/mq, mentre il valore medio delle agenzie immobiliari per immobili simili è di 1.100,00€/mq. Facendo quindi una media tra i suddetti valori si ritiene congruo applicare un valore base di **925,00€/mq**.

Per quanto riguarda i **coefficienti correttivi** per essi si è stimata la seguente ripartizione derivante dall'analisi dello stato d'uso e manutenzione e dell'assenza di garanzia per vizi:

DESCRIZIONE	COEFF. CORRETTIVI
Assenza di garanzie per vizi del bene venduto	0,90
Stato d'uso e manutenzione	0,95
Stato di possesso	1
Coefficiente complessivo Cr=(C1xC2xC3)	0,855

Per quanto riguarda i costi di demolizione dal computo metrico allegato si evince una spesa di circa **4393,00€+iva**, arrotondabile quindi a **4.800,00€ (Costi demolizione iva inclusa)**

Mentre per quanto riguarda la pratica edilizia e quella catastale si stima per tali pratiche un costo di:

- **3.000€+1.291,13€** (di sanzioni) per la pratica edilizia di **accertamento di conformità** (imposte, bolli, sanzionicomprese)
- **1.500€** la pratica catastale di aggiornamento planimetria interna una volta eseguiti i lavori. (imposte e bollicompresi)

Desumendo quindi, oneri compresi, una cifra che si stima circa di **5.800,00€ (Costi regolarizzazione)**

Per quanto riguarda i coefficienti correttivi di merito, facendo riferimento alla prassi consolidata in merito alla stima degli immobile ho utilizzato i seguenti:

STATO LOCATIVO		CONTRATTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Abitazioni libere			100%
Abitazioni locatate a canone libero		durata quadriennale	-20%
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi			-5%
PIANO		CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato		-25%	-25%
Piano terra o rialzato		-10% (-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1°		-10%	-10%
Piano 2°		-3%	-15%
Piano 3°		0%	-20%
Piano superiori		+5%	-30%
Ultimo piano		+10%	-30%
Attico		+20%	-25%
STATO DI CONSERVAZIONE		COEFFICIENTE DI MERITO	
Da ristrutturare		-10%	
Buono stato		0,00%	
Ristrutturato		+5%	
Finemente ristrutturato		10,00%	
Piano 3°		0%	
Nuova costruzione		+15%	
LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO	
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente nell'intero arco del giorno	+10%	
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%	
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%	
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%	

ESPOSIZIONE E VISTA			COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica			+10%
Esterna			+5%
Mista			0%
Interna			- 5%
Completamente interna			-10,00%
ETA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%
RISCALDAMENTO			COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo			+5%
Centralizzato			0%
Centralizzato con contabilizzatore			+2%
Assente			-5%

La somma dei coefficienti di merito determina un aumento del **20%** sul valore base.

Per il calcolo del valore dell'immobile può quindi usarsi la seguente formula:

$$Vr = Sc \cdot (Vu + Cm \cdot Vu) \cdot Cr - Cd - Creg$$

Vr_ valore reale dell'immobile espresso in €

Sc_ sommatoria della superficie commerciale in mq

Vu_ valore unitario commerciale espresso in €/ m2

Cm_ coefficiente di merito dell'immobile in %

Cr_ coefficienti correttivi

Cd_ costi demolizione e ricostruzione in €

Creg_ costi regolarizzazione in €

Lotto	Sc (mq)	Vu (€/m2)	Cm (%)	Creg(€)	Cd(€)	Cr(€)
Immobile	232,06	925,00	+20%	5.800,00	4.800,00	0,855

$$Vr = 232,06 \cdot (925,00 \text{€} + 925,00 \cdot 20/100) \cdot 0,855 - 5.800,00 \text{€} - 4.800,00 \text{€} = 209.636,50 \text{€}$$

arrotondabili a 210.000,00€

$$Vr = 210.000,00 \text{€}$$

QUESITO 14

Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non risulta essere presente un condominio.

QUESITO 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

Si allega agli atti

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sestu, li 05/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Viola Filippo



✓ N° 1 - Allegato fotografico

✓ N° 2 – Allegato documentale

- Sommario
- Certificato anagrafico di stato civile **** *Omissis* ****
- Certificato di residenza **** *Omissis* ****
- Estratto atto di Matrimonio
- Certificato di residenza **** *Omissis* ****
- Certificato di stato civile **** *Omissis* ****
- Ispezione ipotecaria
- Visura catastale **** *Omissis* ****
- Visura storica Part. 946
- Visura storica Part. 947
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Concessione edilizia 69/2004
- Tavole concessione
- Relazione tecnica barriere architettoniche
- Relazione tecnica
- Situazione attuale (scala 1:200)
- Confronto ipotesi modifiche accertamento di conformità (scala 1:200)
- Verbale sopralluogo 1
- Verbale sopralluogo 2
- Computo metrico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Villetta a schiera ubicata a Serramanna (CA) - via A. De Gasperi 15a, piano seminterrato rialzato e primo, costituito da soggiorno-pranzo, cucina, 3 camere da letto, disimpegni e wc, locali cantina e servizio nel piano seminterrato e soffitta con annessa area cortilizia su tre lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 946, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ricadere all'interno del piano di lottizzazione "San Leonardo", approvata con delibera del C.C. n. 59 del 06/08/1998. All'interno di suddetto piano risulta essere identificato come il **lotto n. 30**. L'area del lotto risulta di 305 mq. L'indice di fabbricazione residenziale risulta di 2,55 mc/mq e l'indice di fabbricazione non residenziale di 0,20 mc/mq. All'epoca della costruzione risultava in zona C1 mentre oggi ricade in zona C3.

Risulta la presenza di abusi sanabili mediante accertamento di conformità e abusi non sanabili. Questi ultimi sono costituiti dalle scale esterne, le quali dovranno essere demolite e ricostruite secondo quanto permesso nel regolamento edilizio, in modo che rispettino le distanze dai confini.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato in Serramanna (CA) - via A. De Gasperi 15a, identificato nel Catasto Terreni al foglio 50 mappale 947 di 10 centiare pascolo.

Trattasi di residuale porzione dopo il frazionamento, in parte occupata dal marciapiede e dal muro di cinta dell'immobile.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 471/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 e 2 - Fabbricato civile e terreno			
Ubicazione:	Serramanna (CA) - via A. De Gasperi 15a , piani seminterrato, rialzato e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 946, Categoria A3 Terreno Identificato nel Catasto Terreni al foglio 50 mappale 947di 10 centiare pascolo.	Superficie	213 mq fabbricato 10mq terreno
Stato conservativo:	L'immobile risulta in ottime condizioni conservative, anche se in alcuni ambienti risulta ancora al rustico e restano da finire la sistemazione esterna e la tinteggiatura dell'immobile. In particolare la recinzione risulta da completare nelle opere in ferro e nell'intonacatura e tinteggiatura delle parti in muratura. Così anche il cortile con i posti macchina risulta ancora da rifinire. Internamente nel piano seminterrato la scala risulta al rustico e mancano le pavimentazioni e le tinteggiature. Dal punto di vista impiantistico risulta esser dotato di impianto fotovoltaico e impianto solare termico. Il riscaldamento avviene tramite impianto acqua-acqua con terminali a fancoil e termo camino a legna.		
Descrizione:	Villetta a schiera ubicata a Serramanna (CA) - via A. De Gasperi 15a, piani seminterrato rialzato e primo, costituita da soggiorno-pranzo, cucina, 3 camere da letto, disimpegni e wc, locali cantina e servizio nel piano seminterrato e soffitta nel piano primo, con annessa area cortilizia su tre lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		