



# TRIBUNALE DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**R.E. n. 53/2021**

Esecuzione promossa da:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO  
DI CAGLIARI**

creditore procedente

Contro

.....

debitore esecutato

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cagliari, lì 20 aprile 2024

il C.T.U.

dott. ing. Sergio Meloni

*Allegati:*

- Allegato 1 - RILIEVO PLANIMETRICO FABBRICATO ED ELABORATI GRAFICI*
- Allegato 2 - RILIEVO FOTOGRAFICO*
- Allegato 3 - VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI*
- Allegato 4 - ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.*
- Allegato 5 - COMPUTO METRICO DEMOLIZIONE FABBRICATO*
- Allegato 6 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA*
- Allegato 7 - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI*
- Allegato 8 - DATI PARAMETRICI PER REDAZIONE COMPUTO METRICO*
- Allegato 9 - VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI*
- RICHIESTE UFFICIO TECNICO COMUNE DI CAPOTERRA*
- RICEVUTE CONSEGNA DOCUMENTI*

## Procedimento di Esecuzione Immobiliare

iscritto al n. 53/2021 del R.G.E.

promosso da:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAGLIARI**  
c/

.....

**1. PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO**

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 07.01.2023 il sottoscritto dott. ing. Sergio Meloni, nato a Cagliari il 01.06.70, libero professionista con studio in Cagliari al n° 3 della via Copernico, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 3597 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, accettava l'incarico di rispondere ai quesiti che qui di seguito si riportano:

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 conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9. accerti se 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 esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

13. determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro 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.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI STIMA.

L'incarico assegnato al sottoscritto CTU è relativo alla stima del seguente immobile, intestato per la quota di 1/1 al sig. .... (codice fiscale .....), sito nel Comune di Capoterra



(CA):

- terreno distinto in catasto al Foglio 5 particella 1827- natura T, via Tirso n. 16; nonché sulle accessioni, pertinenze, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e quant'altro esista e sia reputato immobile ai sensi di legge sugli immobili sopra descritti.



### 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Preso visione degli atti, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

#### ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DI COMPETENZA



- tramite la piattaforma tecnologica Sister dell'Agenzia delle Entrate, a partire dal 15/05/2023 e fino al 03/11/2023, ha effettuato le verifiche catastali degli immobili, e acquisito visure e planimetrie
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capoterra, in data 15.05.2023, ha avviato la procedura per l'esame della documentazione depositata relativa all'unità immobiliare oggetto del pignoramento, terminata in data 10.07.2023; in data 28.11.2023 ha richiesto un incontro con il Responsabile dell'Ufficio Tutela del Paesaggio del Comune di Capoterra per chiarimenti in merito alla conformità urbanistica degli immobili, terminata in data 06.12.2023



#### ACCERTAMENTI PRESSO GLI IMMOBILI

Il sottoscritto ha proceduto, in data 21.11.2023 e successivamente in data 22.11.2023 alla presenza del debitore sig. .... e del Custode giudiziario incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie, sig. ...., previa comunicazione con raccomandata A.R. n. 20064638031-1 del 03/11/2023, ad un esame dettagliato dello stato dei luoghi, ad effettuare le verifiche sulla consistenza degli immobili tramite uno specifico rilievo di dettaglio, valutando la rispondenza con i progetti autorizzati e la presenza di eventuali abusi, nonché a realizzare uno specifico rilievo fotografico.



## 4. SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 199/1996 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

Ubicazione:	Comune di Capoterra, località S'Arrizzeleddu, via Tirso n. 16 piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno con sovrastante fabbricato ad uso residenziale, con presenza di abusive sanabili e abusi non sanabili. C.T.: Foglio 5, particella 1827, seminativo, m <sup>2</sup> 395	Superficie lorda commerciale del fabbricato sanato	205,00 m <sup>2</sup>
Descrizione:	<p>L'immobile in esame è un appezzamento di terreno, distinto al Catasto terreni al Foglio 5 particella 1827 della superficie di 395 m<sup>2</sup>, sito in prossimità della periferia nord est del Comune di Capoterra, località S'Arrizzeleddu, in un quartiere a prevalente destinazione residenziale. Sopra il terreno pignorato risulta edificato un fabbricato cui si accede dalla via Tirso tramite accesso pedonale dai civici nn. 16 e 18 e carrabile dal civico 14, costituito da un villino unifamiliare ad uso residenziale, non accatastato, edificato e ultimato nella prima metà degli anni '80, realizzato su 2 piani fuori terra, circondato su tutti i lati dalle aree cortilizie. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via attraverso un giardino a livello che conduce ad un porticato con tetto inclinato che precede l'ingresso al piano terra, formato da un ampio soggiorno comunicante con la cucina, con un disimpegno che conduce a due vani adibiti a bagno e camera, e con la scala che conduce al piano primo, dove sono presenti un altro bagno, tre camere da letto e un ripostiglio. L'immobile e il giardino pertinenziale presentano un discreto grado di finitura, mentre, nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione risulta appena sufficiente.</p> <p><b>Caratteristiche e destinazione della zona.</b></p> <p>L'immobile, in base alla zonizzazione prevista dal P.U.C. del Comune di Capoterra, ricade in ZONA B, SOTTOZONA B1 – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO, si trova a circa 1,5 km dal centro urbano di Capoterra .</p> <p><b>Caratteristiche dell'immobile:</b> il fabbricato riscontrato in sede di sopralluogo, edificato su un'area della consistenza di circa 395 m<sup>2</sup>, risulta avere una superficie coperta complessiva pari a m<sup>2</sup> 168,48, di cui m<sup>2</sup> 119,91 di superficie lorda per piano, m<sup>2</sup> 29,46 di superficie di porticato e m<sup>2</sup> 19,11 di superficie di garage, edificato in prossimità del confine est.</p> <p>Per sanare le difformità riscontrate si dovrà procedere come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il volume destinato a garage esterno, edificato senza titolo edilizio, e il porticato, edificato difformemente a quanto assentito, potranno essere sanati con una richiesta di Accertamento di Conformità da parte del proprietario.</li> <li>- le difformità volumetriche e di sagoma riscontrate nel fabbricato non sono sanabili e pertanto dovrà essere demolita la porzione edificata in abuso.</li> </ul> <p>Pertanto la configurazione dell'immobile dopo gli interventi di demolizione della porzione edificata in abuso sarà la seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie coperta pari a m<sup>2</sup> 90,00, superficie lorda di m<sup>2</sup> 75,62 per piano (al piano terra tinello con angolo cottura, soggiorno con disimpegno che conduce al bagno e scala di accesso al piano primo, in cui saranno presenti un altro bagno e due camere da letto), con porticato della superficie di m<sup>2</sup> 29,49 e garage edificato in prossimità del confine est.</li> </ul>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato		

## 5. RISPOSTE AI QUESITI.

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto della documentazione allegata alla presente relazione e dei quesiti formulati, il sottoscritto consulente espone quanto segue:

### Quesito n. 2

#### A) Verifiche della completezza della documentazione depositata agli atti.

##### DOCUMENTAZIONE CATASTALE

La documentazione catastale agli atti non risultava depositata.

Si è provveduto ad acquisire sia la visura catastale, storica e attuale, sia l'estratto di mappa dell'immobile oggetto di stima, riportate nell'Allegato 3. Si evidenzia che il fabbricato edificato sul terreno pignorato non risulta accatastrato.

##### ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Agli atti è presente il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c., rilasciato dal notaio dott. Gianmassimo Sechi in data 09/03/2021, completo dei titoli di provenienza ultraventennale.

Da tale certificato risulta che l'immobile in esame è pervenuto al sig. .... in virtù dell'atto di compravendita redatto dal dott. .... in data 13.05.1981, repertorio n. 124950, raccolta n. 11120, trascritto a Cagliari il 21.05.1981, reg. gen. 10803, reg. part. 8966.

Al fine di aggiornare ad oggi il sopracitato certificato, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, sia per persona fisica che per immobile, rilevando le seguenti provenienze e formalità aggiornate al 14.03.2024.

#### B) Elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli.

Sulla base della documentazione acquisita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari relativamente a ....., Codice fiscale ....., nonché relativamente all'immobile sito nel comune di Capoterra, distinto in Catasto Terreni al foglio 5 particella 1827, riportate nell'Allegato 4, si redige il seguente elenco delle trascrizioni ed iscrizioni che gravano sull'immobile in oggetto, sito nel comune di Capoterra (CA):

<p>    <b>ISCRIZIONE CONTRO</b>  del 19/10/2020  Registro Generale 26198  Registro Particolare 3693  <b>IPOTECA GIUDIZIALE</b>  derivante da  <b>DECRETO INGIUNTIVO</b> </p>	<p> <b>ISCRIZIONE CONTRO</b> del 19/10/2020 - Registro Generale 26198 Registro Particolare 3693  <b>IPOTECA GIUDIZIALE</b> di € 25.000,00 derivante da <b>DECRETO INGIUNTIVO</b> di € 15.454,74  P.U.: <i>TRIBUNALE Repertorio 2215 del 06/08/2020</i>  A favore  <i>Banca di Credito Cooperativo di Cagliari Società Cooperativa</i>  Contro:  .....  Unità negoziale:  <i>Immobili siti in CAPOTERRA (CA): Terreno distinto al foglio 5 particella 1827 di are 3.95</i>  <b>SOGGETTO DEBITORE</b> </p>
<p>    <b>TRASCRIZIONE CONTRO</b>  del 09/03/2021  Registro Generale 6839  Registro Particolare 5123  <b>VERBALE DI</b>  <b>PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> </p>	<p> <b>TRASCRIZIONE CONTRO</b> del 09/03/2021 - Registro Generale 6839 Registro Particolare 5123  <b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b>  P.U.: <i>UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 601 del 27/02/2021</i>  A favore  <i>Banca di Credito Cooperativo di Cagliari Società Cooperativa</i>  Contro:  .....  Unità negoziale:  <i>Immobili siti in CAPOTERRA (CA): Terreno distinto al foglio 5 particella 1827 di are 3.95</i> </p>

**Quesito n° 3**

**Descrizione degli immobili pignorati**

**A. FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E AREE ESTERNE PERTINENZIALI**

L'immobile in esame è un appezzamento di terreno, distinto al Catasto terreni al Foglio 5 particella 1827 (ex 1114, già 243/A) della superficie di 395 m<sup>2</sup>, sito in prossimità della periferia nord est del

Comune di Capoterra, località S'Arrizzeleddu, in un quartiere a prevalente destinazione residenziale,

con edificazioni di tipo monofamiliari e plurifamiliari con massimo 3 piani fuori terra.

Sopra il terreno pignorato risulta edificato un fabbricato cui si accede dalla via Tirso, tramite accesso

pedonale dal civico n. 16 e carrabile dal civico 14, e dalla traversa via Tirso, tramite accesso pedonale

dal civico n. 18, costituito da un villino unifamiliare ad uso residenziale, non accatastato, edificato e

ultimato nella prima metà degli anni '80, realizzato su 2 piani fuori terra, confinante a sud con via Tirso,



a ovest con traversa via Tirso, a nord ed est con altrui proprietà.

L'immobile si trova a circa 1,5 km dal centro urbano di Capoterra e risulta raggiungibile tramite la Strada Statale n. 195, per poi percorrere per circa 3,00 km la Strada Provinciale n. 91 e per circa 1,5 km la Circonvallazione di Capoterra, e poi tramite la via Trexenta e la via Amendola per circa 0,5 km.

L'edificio, architettonicamente piuttosto semplice, risulta circondato su tutti i lati da aree cortilizie pertinenziali, mentre sul confine est del lotto è presente un volume in muratura destinato a box auto.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via attraverso un giardino con aiuole e camminamenti pavimentati che conduce ad un porticato con tetto inclinato che precede l'ingresso al piano terra del fabbricato. Distributivamente gli ambienti interni si articolano come segue:

– **PIANO TERRA:** dal porticato esterno si accede al fabbricato attraverso la porta finestra che conduce nel soggiorno, in cui è presente la scala ad "L" di accesso al piano superiore, da cui è possibile l'accesso a tutti i vani del piano, costituiti da cucina, disimpegno, bagno, e ad una camera da letto. In cucina è presente un caminetto in muratura, intonacato e tinteggiato. Si evidenzia che è possibile accedere al fabbricato anche dalla portafinestra che dal porticato esterno conduce in cucina. Tutti gli ambienti al primo terra risultano avere altezza pari a circa 2,85 m.

– **PIANO PRIMO:** tramite la scala interna si giunge al vano che funge da disimpegno per l'accesso alle tre camere presenti al piano, al bagno e al ripostiglio. Gli ambienti al primo piano risultano avere altezze variabili: da un minimo pari a circa 2,32 m, sul lato prospiciente il cortile posteriore, e 2,47 m, sul lato prospiciente il cortile anteriore, ed un massimo al colmo pari a circa 3,72 m.

Le caratteristiche tecnico costruttive e distributive, rilevate durante gli accertamenti, come si evince dalle planimetrie e dalle fotografie allegate alla presente relazione, sono le seguenti:

#### **FABBRICATO**

**STRUTTURE:** strutture mista in cemento armato e muratura portante; solai d'interpiano del tipo misto (travetti in calcestruzzo armato con elementi in laterizio per l'alleggerimento); tamponature e tramezzi in laterizio.

**FINITURE ESTERNE:** pareti esterne intonacate ma non tinteggiate, copertura del porticato ad una

falda protetta con coppi in cotto, copertura del fabbricato a doppia falda protetta con coppi in cotto.

**FINITURE INTERNE COMUNI AI PIANI:** scala di accesso al piano primo con alzate e pedate in granito, così come il battiscopa marca-gradini, e parapetto in legno massello; pareti interne intonacate, lisciate e tinteggiate; pareti dei bagni rivestite a tutta altezza con piastrelle in ceramica; pareti dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in ceramica fino a circa 2,00 metri; pavimenti di tutti gli ambienti rivestiti con piastrelle e battiscopa in ceramica; serramenti esterni in legno con vetro singolo, dotati di persiana a battente in legno con lamelle fisse; porte interne in legno massello con pannelli in fibra di legno.

**IMPIANTI:** antenna per segnali televisivi centralizzata; impianti idrico ed elettrico sotto traccia; alimentazione dei fuochi della cucina con bombola a gas; impianto di riscaldamento assente, mentre nelle due stanze da letto prospicienti la via Tirso sono presenti impianti di riscaldamento/raffrescamento costituiti da n° 2 pompe di calore, ciascuna dotata di unità esterna ed interna a split; bagni dotati di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetteria: wc, bidet, lavabo e doccia in quello del piano terra e wc, bidet, lavabo e vasca da bagno in quello del piano primo; scaldacqua elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile risulta essere collegato alla rete idrica e fognaria comunale.

#### **AREE ESTERNE**

In prossimità del confine est del lotto è presente un volume in muratura destinato a garage, realizzato con solaio in latero cemento ad una falda, protetto con coppi in cotto, della superficie netta interna pari a circa 16,50 m<sup>2</sup>. In aderenza al box auto risulta realizzato un caminetto in muratura, in parte intonacato e tinteggiato e in parte con mattoni refrattari a vista.

Le aree esterne residue, della superficie pari a circa 225 m<sup>2</sup>, costituiscono le aree cortilizie pertinenziali, destinate in parte ad aiuole piantumate e in parte ad aree pavimentate per la circolazione pedonale e carrabile.

La recinzione verso la pubblica via è realizzata con muratura in blocchetti intonacata e tinteggiata, con sovrastanti pannelli modulari in calcestruzzo vibro-compresso, inseriti tra due paletti laterali di sostegno, mentre la recinzione verso le altrui proprietà risulta realizzata con muratura in blocchetti intonacata e tinteggiata di altezza pari a circa 2 metri.

Gli accessi, pedonali e carrabili, sono protetti con cancelli metallici verniciati.

Il camminamento perimetrale del fabbricato risulta pavimentato con mattonelle in cotto, così come il



porticato esterno, mentre la parte di cortile che dal cancello carrabile porta al garage risulta pavimentato con piastrelle in cemento da esterno.

Le aiuole risultano delimitate con muratura in blocchi di laterizio faccia vista.

**CONSIDERAZIONI SULL'IMMOBILE E SULLO STATO DI CONSERVAZIONE:**

*L'immobile e il giardino pertinenziale presentano un discreto grado di finitura, mentre, nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione risulta appena sufficiente, infatti durante il sopralluogo si è riscontrato quanto segue:*

- *I prospetti esterni si presentano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, anche se sono visibili danneggiamenti dell'intonaco nello sporto della copertura a doppia falda;*
- *I prospetti esterni non risultano tinteggiati, pertanto gli intonaci non risultano protetti dagli agenti atmosferici;*
- *La recinzione esterna presenta visibili danneggiamenti dell'intonaco, in particolare nei pilastrini e nelle zone in prossimità dei cancelli, dove risulta a vista anche il ferro d'armatura;*
- *I cancelli metallici risultano in evidente stato di ossidazione;*
- *Gli infissi esterni e le persiane necessitano di importanti interventi di manutenzione;*
- *Sono stati riscontrati danneggiamenti delle pareti del disimpegno al piano terra probabilmente per problemi dell'impianto idrico sanitario dell'adiacente bagno, nonché lesioni e ammaloramenti delle tinteggiature e degli intonaci nella parete verticale adiacente alla scala.*

*Tenuto conto di quanto sopra, si ritiene che l'immobile, nel complesso, necessiti di interventi di manutenzione straordinaria.*

**DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA:**

Sulla base dei rilievi effettuati risultano le seguenti superfici:

**SUPERFICI NETTE**

-	<u>PIANO TERRA</u>		
	soggiorno	m <sup>2</sup>	51,23
	cucina	m <sup>2</sup>	32,57
	bagno 1	m <sup>2</sup>	4,88
	disimpegno	m <sup>2</sup>	4,11
	camera 1	m <sup>2</sup>	10,40
	<i>Totale piano terra</i>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>103,19</u>

ASTE GIUDIZIARIE

PIANO PRIMO

disimpegno	m <sup>2</sup>	29,63
camera 2	m <sup>2</sup>	12,62
camera 3	m <sup>2</sup>	26,45
camera 4	m <sup>2</sup>	16,44
bagno	m <sup>2</sup>	10,84
ripostiglio	m <sup>2</sup>	2,53
<i>Totale piano primo</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>98,51</i>

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

SUPERFICI LORDE

<i>superficie lorda piano terra</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>119,91</i>
<i>superficie lorda piano primo</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>119,91</i>
<i>superficie lorda porticato</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>29,46</i>
<i>superficie lorda garage</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>19,11</i>
<i>superficie lorda area cortilizia</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>226,52</i>

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Quesito n° 4**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Accerti la conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento**

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento non è conforme allo stato riscontrato in fase di sopralluogo, vista l'edificazione realizzata sopra il terreno, però ha consentito di individuare l'immobile pignorato.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Quesito n. 5**

**Verifica della conformità del bene alla documentazione catastale**

Dalla situazione degli atti catastali informatizzati, l'immobile in esame, intestato per il diritto di proprietà per 1/1 a ..... (CF: .....), nato a CAPOTERRA (CA) il 19/09/1957, attualmente risulta così censito, come meglio individuato nelle allegare visure:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

– Terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 5, particella 1827, qualità seminativo di classe 2, della superficie di 395 m<sup>2</sup>, redditi: dominicale € 1,02 e agrario € 0,37.

Dalle ulteriori verifiche eseguite si è riscontrato che il fabbricato, edificato sul terreno pignorato, non risulta accatastato.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



**Quesito n. 6**

**Verifica dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

L'immobile, in base alla zonizzazione del territorio comunale prevista dal Piano Urbanistico adottato dal Comune di Capoterra, ricade in ZONA B, SOTTOZONA B1 – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO, che consente l'uso residenziale e, pertanto, la destinazione d'uso dell'immobile è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

Si riportano di seguito le principali prescrizioni previste dalle norme urbanistiche per la zona in esame:

**Art. 10 - Zona B**

*Le zone B sono articolate in zona B1 confermata dal Programma di Fabbricazione e zona B2 che in linea di generale sono di provenienza dal Piano Regolatore Generale vigente nel periodo 1983-1987 e poi decaduto:*

*ZONA B1 - Completamento residenziale consolidato (i.f.f. 3 mc/mq)*

*ZONA B2 - Completamento residenziale recente (i.f.f. 2,2 mc/mq)*

**Norme comuni a tutte le sottozone**

*Ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente deve essere conformata al principio di armonizzazione e decoro delle architetture e delle facciate, in particolare con riferimento al completamento delle finiture esterne.*

*Nei casi di lotti sui quali insistono più corpi di fabbrica regolarmente assentiti, anche oggetto di condono, è possibile la demolizione e ricostruzione con la conservazione della stessa volumetria e superficie coperta, anche in altra posizione del lotto, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni urbanistiche di zona omogenea*

*Sono consentite all'interno del lotto la realizzazione di costruzioni accessorie pertinenti a servizio dell'edificio principale di volume non superiore al 5% del volume dell'edificio da realizzare;*

*Nelle aree di distacco dal confine, al di fuori delle aree di sedime dei fabbricati, oltre a quanto indicato all'art. 6, punto 13, è consentito realizzare serbatoi purché completamente interrati e volumi tecnici con superficie utile non superiore a 3 mq e altezza massima interna 1,50 metri, realizzati nei limiti delle distanze prescritte dal Codice Civile.*

**Destinazione d'uso non ammesse:**

– attività produttive di tipo industriale di qualsiasi tipo, attività moleste ed inquinanti o che siano classificate insalubri di 1° classe ai sensi del Testo Unico leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n.1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e delle seguenti attività specifiche:

- carceri;
- stalle, scuderie, ricoveri per animali;
- depositi all'aperto.

– **Art. 11 - Zona B1 – Completamento residenziale consolidato**

Gli interventi sono di norma a edificazione diretta si attuano previo rilascio di un provvedimento comunale autorizzatorio in base ai seguenti parametri:

**Disposizioni relative alla fabbricabilità.**

- Indice di fabbricabilità fondiaria 3,0 mc/mq;
- Indice di copertura 0,6 mq/mq;
- Altezza massima: 10,50 metri;
- Numero dei piani: 3 fuori terra;
- Distacchi dai confini: la costruzione in distacco dovrà rispettare la distanza di 0,4 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 metri; è ammessa la costruzione in aderenza o sul confine, nel caso in cui il confine sia legittimamente edificato, nel limite del Codice Civile; è ammessa la costruzione sul confine nel caso in cui il lotto confinante non sia edificato previo assenso del confinante nel rispetto delle distanze tra le superfici finestrate;
- Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di 10 metri tra pareti finestrate (ai fini dell'applicazione della norma è sufficiente che almeno una parete sia finestrata); per pareti non finestrate è consentito costruire in aderenza;
- Distanza dall'asse stradale: gli edifici prospicienti la via Cagliari dovranno distare 5,50 metri dall'asse stradale; per gli edifici prospicienti altre vie la distanza dall'asse stradale sarà di 5 metri;
- Lo spazio lasciato libero dall'arretramento di un fabbricato su un lato della strada non potrà andare a vantaggio del proprietario dell'area sul lato opposto ai fini del computo della distanza dall'asse stradale;
- Spazi interni: sono vietate le chiostrine;

*- Al fine di consentire il rispetto dei distacchi prescritti è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà;*

- È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.*

*Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.*

*Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.*

#### **Titoli edilizi fabbricato**

Sulla base della richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto C.T.U. in data 15.05.2023, prot. n. 19344 del 16.05.2023 (Allegato 8), il Comune di Capoterra, con nota del 24.05.2023, prot. 20534 e con nota del 10.07.2023, prot. 26279, trasmetteva le pratiche e i titoli edilizi pertinenti all'edificazione dell'immobile in oggetto (Allegato 6).

Dalla documentazione trasmessa risulta quanto segue:

- l'immobile veniva edificato in forza della Concessione Edilizia n. 186 del 12.06.1982, secondo il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale n. 21 del 19.06.1981;*
- in data 02.09.1983 il sig. .... comunicava al Comune di Capoterra, prot. n. 5357 del 05.09.1983, di avere iniziato i lavori di cui alla Concessione Edilizia n. 186 in data 08.06.1983.*

*Si evidenzia che in data 25.08.1981 veniva stipulata, tra il Comune di Capoterra e il sig. ...., una specifica convenzione per la concessione relativa agli interventi di edilizia convenzionata, trascritta in data 01.09.1981, cas. n. 19139 – art. 16032.*

In data 17.03.1986, inoltre, veniva trasmessa dal Comune di Capoterra la richiesta di versamento delle somme di Lire 420.210 per oneri di urbanizzazione, maggiorata degli aumenti per ritardato versamento nei termini, con ulteriori sanzioni amministrative, pari al 100% qualora non corrisposto entro 240 giorni; non è stato possibile verificare se tale onere sia stato corrisposto al Comune da parte del debitore.

Per l'immobile in esame, per quanto accertato, non risulta richiesto e rilasciato il Certificato di Agibilità.

### Verifica della conformità urbanistica

Il confronto tra la documentazione urbanistica e lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto al momento del sopralluogo, ha permesso di verificare che l'immobile risulta difforme per sagoma, dimensioni e diversa distribuzione degli spazi interni agli elaborati di progetto e a quanto assentito, così come riscontrabile dalla sottostante tabella riepilogativa di confronto:

<b>VOLUMI / SUPERFICI / DISTANZE</b>	<b>Assentite con C.E. n. 186/1982</b>	<b>Riscontrate in sede di sopralluogo</b>
<i>volume complessivo</i>	<i>m<sup>3</sup> 483,00</i>	<i>m<sup>3</sup> 670,95</i>
<i>superficie coperta</i>	<i>m<sup>2</sup> 90,00</i>	<i>m<sup>2</sup> 142,12</i>
<i>superficie lorda piano scantinato</i> <i>superficie netta cantina 26,50 m<sup>2</sup></i> <i>superficie netta garage 18,00 m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup> 55,00</i>	<i>Non realizzato</i>
<i>superficie lorda piano terra</i>	<i>m<sup>2</sup> 75,62</i>	<i>m<sup>2</sup> 119,91</i>
<i>superficie lorda piano primo</i>	<i>m<sup>2</sup> 75,62</i>	<i>m<sup>2</sup> 119,91</i>
<i>superficie lorda porticato</i>	<i>m<sup>2</sup> 14,87</i>	<i>m<sup>2</sup> 29,46</i>
<i>superficie lorda garage P.T.</i>	<i>Non previsto</i>	<i>m<sup>2</sup> 19,11</i>
<i>superficie cortilizia residua</i>	<i>m<sup>2</sup> 305,00</i>	<i>m<sup>2</sup> 226,52</i>
<i>distanza confine posteriore nord</i>	<i>m 5,00</i>	<i>m 3,42 (minima)</i>
<i>distanza confine laterale est</i>	<i>m 5,00 (minima)</i>	<i>m 3,61 (minima)</i>

Risulta pertanto necessario verificare la sanabilità delle difformità sopra riportate, valutando in particolare il rispetto dei distacchi dai confini nord ed est, inferiori al minimo assoluto di 5 metri previsto dal Piano Urbanistico adottato dal Comune di Capoterra e alla distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, stabilita dall'Art. 9 del D.M. n. 1444/1968 ("Limiti di distanza tra i fabbricati").

Al fine di verificare la possibilità di condono dell'accertato abuso edilizio, si evidenzia che l'art. 40 della

Legge n. 47/85, all'ultimo comma stabilisce che: *“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”*:

- dall'analisi delle ortofoto storiche del 1988-1989, reperite sul sito del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza energetica – Geoportale Nazionale, si è riscontrato che l'immobile risultava edificato già all'epoca degli scatti, risalenti al 10.05.1988, pertanto antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 724/1994 del 23 dicembre 1994, nota come 2° Condono Edilizio, che permetteva di sanare le opere abusive ultimate entro il 31 dicembre 1993;
- le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore della Legge n. 724/1994.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate gli abusi non rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui ai capi IV e V della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, come ulteriormente modificato dall'art. 39 della legge n. 724 del 23.12.1994.

Pertanto, tenuto conto che gli abusi riscontrati, secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 380/2001, si configurano come interventi e opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire e non rispettano le inderogabili prescrizioni urbanistiche sulla distanza tra fabbricati antistanti, gli stessi dovranno essere demoliti.

Successivamente all'accertamento degli abusi il Comune provvederà ad emettere l'ordinanza di demolizione delle sole parti abusive; oltre all'ordine di demolizione, il Comune potrà applicare anche una sanzione pecuniaria di importo compreso tra € 2.000 ed € 20.000, in rapporto alla gravità dell'abuso edilizio commesso.

Dopo la notifica dell'ordine di demolizione, il destinatario dell'ordinanza di demolizione potrà intraprendere le seguenti azioni:

- impugnare il provvedimento dinanzi al Tar competente;

- presentare una istanza di sanatoria dell'abuso edilizio (accertamento di conformità), per ottenere il permesso di Costruire in sanatoria, come previsto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, avendo verificato che gli abusi edilizi risultano conformi alla disciplina urbanistica edilizia vigente e passata, mentre per la distanza tra fabbricati sarà il Comune a valutare se, eliminando gli affacci tra edifici antistanti, tramite la chiusura dell'unica finestra presente al secondo piano sulla parete nord, pertanto, possa essere considerata assentibile la distanza dal confine di 3 metri, così come prevista dal Codice Civile;

- dimostrare che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, attraverso la presentazione di una perizia giurata a firma di un tecnico professionista, consistente in un'apposita dimostrazione analitica del pregiudizio arrecato alla parte conforme (strutture e/o impianti); qualora venga constatato che la rimessa in pristino risulta di pregiudizio per la parte conforme, il dirigente o il responsabile dell'ufficio del Comune applicherà una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, come previsto dall'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001.

Sulla base delle argomentazioni sopra riportate, il sottoscritto, cautelativamente, ritiene che per sanare

le difformità riscontrate si dovrà procedere come segue:

- il volume destinato a garage esterno, edificato senza titolo edilizio, il porticato, edificato difformemente a quanto assentito, e la diversa distribuzione interna, essendo conformi alla disciplina urbanistica edilizia vigente e passata, potranno essere sanati con una richiesta di Accertamento di Conformità da parte del proprietario.

- per sanare le difformità volumetriche e di sagoma riscontrate nel fabbricato, dovrà essere demolita la porzione edificata in abuso, tenuto conto che l'eventuale sanabilità o possibilità di sanzione amministrativa sia valutabile, in questo caso, solamente in fase di istruttoria da parte degli uffici Comunali preposti.



## Quantificazione delle spese necessarie alla regolarizzazione delle difformità

Per la quantificazione delle spese necessarie alla regolarizzazione delle difformità volumetriche e di sagoma riscontrate nel fabbricato, si è proceduto alla determinazione dei costi di demolizione di cui dovrà farsi carico l'acquirente del fabbricato, che andranno dedotti dalla valutazione del più probabile valore di mercato del fabbricato residuo.

Tenuto conto della tipologia strutturale del fabbricato, che le difformità volumetriche e di sagoma riscontrate riguardano la parte posteriore del fabbricato, come riscontrabile dalla sovrapposizione planimetrica di quanto assentito e quanto realizzato, si ritiene che la soluzione più vantaggiosa sia tecnicamente che economicamente sia quella di demolire integralmente la parte posteriore del fabbricato, a partire dalla trave di colmo del solaio di copertura a doppia falda, e successivamente ricostruire le pareti portanti perimetrali e i solai di interpiano e di copertura per il ripristino dello stato dei luoghi. Con tale intervento sarà inoltre necessario effettuare tutti gli interventi di adeguamento impiantistico, sia elettrico che idrico, alla nuova configurazione planimetrica.

### Consistenza porzione da demolire:

- Numero piani: 2 (piano terreno e primo)
- Sup. Coperta ( $S_c$ ) =  $m^2 (12,65 \times m 5,56) = m^2 70,34$
- $S_{ip} = m^2 70,46 \times 2 = m^2 140,92$
- Vol. = ( $S_c$ )  $m^2 70,46 \times (H_{media}) m 6,20 = m^3 436,09$
- Muratura portante =  $m^2 (5,56 \times (H_{media}) 6,20) \times 2 + m^2 (12,65 \times (H) (2,86+2,47)) = m^2 136,37$

### Consistenza porzione da ricostruire:

- Numero piani: 2 (piano terreno e primo)
- Sup. Coperta ( $S_c$ ) =  $m^2 ((3,40 \times 5,50) + (4,25 \times 1,38)) = m^2 24,57$
- $S_{ip} = m^2 24,57 \times 2 = m^2 49,14$
- Vol. = ( $m^2 (3,40 \times 5,50) \times (H_{media}) m 6,45$ ) + ( $m^2 (4,25 \times 1,38) \times (H_{media}) m 6,67$ ) =  $m^3 159,73$
- Muratura portante =  $m^2 (3,40 \times (H_{media}) 6,45) \times 2 + m^2 (4,25 \times 6,52) + m^2 (5,50 \times 6,07) = m^2 104,96$

Il dettaglio dei costi degli interventi di demolizione e ricostruzione riparativi sopra descritti sono riportati nell'allegato computo metrico estimativo (Allegato 5), in cui sono indicati i costi unitari e le quantità.

relative ad ogni voce, desunte dai rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi.

Il costo dell'intervento di demolizione è stato ricavato utilizzando, per ciascuna lavorazione i valori unitari presenti nel prezzario della Regione Sardegna versione 2023, mentre per la ricostruzione e rifunzionalizzazione dell'unità immobiliare si sono utilizzati i costi parametrici riportati nel Prezzario "Tipologie Edilizie", edito dalla casa editrice DEI – Tipografia del Genio Civile – Ed. 2019, utilizzando quelli attinenti al nostro intervento. Per la determinazione dei costi parametrici si è utilizzata la scheda A4 "Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio – Villa Tipo A", che riguarda la realizzazione di una villa compatibile a quella in oggetto per caratteristiche e tipologia edificatoria, riportata nell'allegato 5, il cui costo parametrico dovrà essere opportunamente adeguato alle lavorazioni attinenti al nostro specifico intervento, come riportato nella seguente tabella:

DATI DA PREZZARIO DEI - TIPOLOGIE EDILIZIE - SCHEDA A4				STIMA COSTI DI RICOSTRUZIONE		
Cod.	OPERA	COSTO TOT. €	% SU TOT.	% esecuzione	COSTO TOT. €	% SU TOT.
1	Scavi e rinterri	€ 2 295,00	1,03	50,00	€ 1 147,50	0,52
2	Opere in c.a.	€ 18 753,00	8,45	50,00	€ 9 376,50	4,22
3	Vespai e sottofondi	€ 2 295,00	1,03	0,00	€ -	0,00
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	€ 9 414,00	4,24	100,00	€ 9 414,00	4,24
5	Murature e tavolati	€ 40 183,00	18,10	100,00	€ 40 183,00	18,10
6	Intonaci	€ 20 283,00	9,14	100,00	€ 20 283,00	9,14
7	Canne e fognature	€ 4 285,00	1,93	100,00	€ 4 285,00	1,93
8	Rivestimenti e zoccolini	€ 19 516,00	8,79	100,00	€ 19 516,00	8,79
9	Serramenti in legno	€ 34 979,00	15,75	30,00	€ 10 493,70	4,73
10	Opere in ferro	€ 3 214,00	1,45	100,00	€ 3 214,00	1,45
11	Coperture e lattonerie	€ 21 354,00	9,62	75,00	€ 16 015,50	7,21
12	Elementi architettonici decorativi	€ 8 189,00	3,69	0,00	€ -	0,00
13	Impianto di riscaldamento	€ 14 467,00	6,52	0,00	€ -	0,00
14	Impianto idrosanitario	€ 10 639,00	4,79	100,00	€ 10 639,00	4,79
15	Impianto elettrico	€ 12 170,00	5,48	100,00	€ 12 170,00	5,48
<b>Costo Totale</b>		<b>€ 222 036,00</b>			<b>€ 156 737,20</b>	
<b>Costo parametrico al m<sup>2</sup> :</b>		<b>€ 1 500,24</b>			<b>€ 1 059,04</b>	
<b>Costo parametrico al m<sup>3</sup> :</b>		<b>€ 454,99</b>			<b>€ 321,18</b>	

Sulla base delle valutazioni sopra riportate, pertanto si valuta un costo parametrico della ricostruzione delle parti

assentite pari a €/m<sup>2</sup> 321,18, arrotondato a €/m<sup>2</sup> 320,00.

I valori delle voci riportate nell'allegato "computo metrico estimativo" sono relativi ai costi diretti per l'esecuzione degli interventi, comprensivi degli oneri per la sicurezza, cui andrà aggiunta l'IVA, valutata al 10% essendo interventi di manutenzione straordinaria, e le spese tecniche, costituite dai compensi professionali per la progettazione esecutiva degli interventi, la direzione lavori e gli oneri per la predisposizione delle specifiche pratiche amministrative, valutati complessivamente pari al 10% dell'importo dei lavori.

- DEMOLIZIONI	€ 15 960,16
- TRASPORTI E CONFERIMENTO A DISCARICA	€ 2 783,80
- RICOSTRUZIONI	€ 51 116,80
<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>€ 69 859,96</b>
I.V.A. al 10% per manutenzione straordinaria	€ 6 986,00
SPESE TECNICHE per Direzione Lavori: 10% importo lavori	€ 6 986,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 83 831,95</b>

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, pertanto, si ritiene che le spese necessarie alla regolarizzazione delle difformità volumetriche e di sagoma riscontrate nel fabbricato possano stimarsi pari a € 83.831,95, arrotondato a **€ 84.000,00**.

Si evidenzia inoltre quanto segue:

- le indicazioni riportate nella presente relazione sono solo una delle possibili soluzioni esecutive per la demolizione delle parti abusive, le quali potranno essere variate, modificate e/o sostituite a discrezione del progettista degli interventi;
- i prezzi unitari indicati nel computo metrico-estimativo sono suscettibili di modifica sulla base dell'offerta formulata dalla ditta aggiudicataria dell'appalto dei lavori.

Per quanto concerne, invece, la quantificazione delle spese necessarie per la regolarizzazione del volume destinato a garage esterno, edificato senza titolo edilizio, del porticato, edificato difformemente a quanto assentito, e della diversa distribuzione interna, andrà presentata una richiesta di

Accertamento di Conformità, corredata di tutti gli elaborati progettuali e dell'attestazione di versamento di una sanzione pecuniaria di importo non inferiore a € 500,00, così come previsto dall'art. 16 della L.R.

23/85; tale sanzione sarà pari a € 1.000,00 qualora l'abuso sia accertato prima della suddetta comunicazione; il sottoscritto pertanto valuta che i costi per sanare tale opera abusiva, comprensivi degli oneri professionali per l'espletamento delle specifiche pratiche amministrative, possano stimarsi complessivamente pari a € 1.800,00.

Inoltre risulta necessario procedere all'accatastamento del fabbricato e all'esecuzione del tipo mappale, i cui costi, comprensivi delle tasse e degli oneri professionali per l'espletamento delle specifiche pratiche amministrative, possano stimarsi complessivamente pari a circa € 2.000,00.

Per ottenere l'Agibilità dell'immobile pignorato, non presente agli atti del Comune di Capoterra, si dovrà procedere al deposito telematico nel Portale SUAPE della Regione Sardegna della "Dichiarazione Asseverata di Agibilità", presentata tramite dichiarazioni congiunte da parte del proprietario e da parte di un tecnico incaricato, ciascuno per le proprie competenze. Il sottoscritto valuta che gli oneri professionali per l'espletamento della procedura di deposito della "Dichiarazione Asseverata di Agibilità", possano stimarsi complessivamente pari a € 3.000,00.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate, l'importo totale delle spese necessarie alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate possono stimarsi complessivamente pari a € 90.200,00 (diconsi euro novantamiladuecento/00).

#### **Quesito n. 7**

##### **Verifica della possibilità di vendita dei beni pignorati in uno o più lotti**

Vista la natura dell'immobile in esame, si ritiene che lo stesso debba essere venduti in unico lotto

#### **Quesito n. 8**

##### **Verifica della possibilità di divisione dei beni pignorati in natura**

Dagli accertamenti effettuati risulta che gli immobili pignorati sono di proprietà esclusiva del sig.

.....

**Quesito n. 9**

**Accertare se l'immobile sia libero o occupato e sulla base di quale titolo**

Al momento del sopralluogo il fabbricato ad uso residenziale risulta utilizzato come propria abitazione

dal sig. .... e dalla famiglia.

**Quesito n. 10**

**Accertare se l'immobile è abitato dal coniuge separato o dall'ex coniuge**

L'immobile risulta non abitato dal coniuge separato o ex coniuge.

**Quesito n. 11**

**Verifica dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;**

I beni pignorati non risultano sottoposti ad alcun vincolo.

**Quesito n. 12**

**Verifica della presenza di gravami 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;**

I beni pignorati non sono gravati da censo, né da livello, né da uso civico.

**Quesito n. 13**

**Determinazione del valore commerciale**

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio della superficie lorda commerciale praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita di immobili simili quello in esame, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (stato di conservazione e di manutenzione, tipo di finiture, salubrità e sicurezza dei locali, funzionalità distributiva, ubicazione rispetto al centro urbano, accessibilità e distanza dalla strada,



condizioni locali di mercato). Il parametro di riferimento ( $\text{€}/\text{m}^2$ ) è applicato alla superficie lorda commerciale determinata precedentemente.

Le indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nel Comune in esame hanno permesso di riscontrare che attualmente, sul mercato locale, risultano presenti immobili con tipologia simile quello in oggetto, sia di nuova costruzione che da ristrutturare. Gli operatori immobiliari consultati, a conoscenza delle dinamiche di mercato relative alla compravendita di immobili ubicati nel Comune di Capoterra, avendo considerato l'esatta ubicazione del bene in esame e le caratteristiche del fabbricato, riportano, per immobili simili a quelli in oggetto, quotazioni oscillanti tra 1.100,00 e 1.400,00  $\text{€}/\text{m}^2$ .

A titolo comparativo si è verificato che le quotazioni immobiliari riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al secondo semestre 2023, attribuiscono ad immobili residenziali in zona Periferica/PERIFERIA ABITATO del Comune di Capoterra, tipologia ville e villini, un valore oscillante tra 1.200,00 e 1.500,00  $\text{€}/\text{m}^2$ .

Sulla base di quanto sopra esposto, in considerazione delle peculiarità intrinseche dell'immobile, si è ritenuto di stimare quale congruo un valore medio di mercato pari a 1.300,00  $\text{€}/\text{m}^2$  per gli immobili comparabili.

Tale valore andrà aggiornato con dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e della commerciabilità del bene, così come di seguito determinati:

- Coefficiente di zona: tenuto conto che l'immobile si trova in prossimità di zona periferica del Comune di Capoterra, in un contesto di tipo residenziale, caratterizzato da villette uni e bifamiliari con buon livello di finitura e manutentivo, si attribuisce un coefficiente di zona pari a 1,05;
- Coefficiente di edificio: tenuto conto della tipologia di fabbricato, della sua superficie e delle caratteristiche di finitura, si attribuisce un coefficiente di edificio pari a 0,95;
- Coefficiente di manutenzione: tenuto conto del mediocre stato di manutenzione e conservazione, si

attribuisce un coefficiente di manutenzione pari a 0,90;

- Coefficiente di regolarità edilizia: tenuto conto di quanto descritto nello specifico paragrafo e della stima dei comodi negativi per la regolarizzazione, si attribuisce un coefficiente di regolarità edilizia pari a 1,00;
- Coefficiente di commerciabilità: tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della tipologia, della presenza sul mercato locale di immobili con tipologia simile a quello in esame, sia di recente realizzazione che da ristrutturare, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 1,00.

Moltiplicando tra loro i coefficienti correttivi precedentemente determinati, si ottiene il seguente coefficiente correttivo complessivo:  $1,05 \times 0,95 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = 0,898$ , arrotondato a 0,90.

Si stima pertanto che il valore medio di mercato dell'immobile in oggetto risulti pari a:

€/m<sup>2</sup> 1.300,00 x 0,90 = €/m<sup>2</sup> **1.170,00.**

#### **Determinazione superficie lorda commerciale**

Tenuto conto della destinazione d'uso dei vari ambienti, la determinazione della superficie commerciale dell'immobile è stata effettuata sulla base del DPR 138/1998, così come adottato dall'Agenzia del Territorio nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", computando al 100% le superfici coperte a destinazione residenziale, comprensive delle pareti divisorie interne e di tamponamento esterne (queste ultime valutate al 50% se di confine), al 30% le superfici del porticato al piano terra, al 15% le superfici cortilizie (tenuto conto della quasi completa pavimentazione delle stesse), al 25% le superfici del garage, come indicato nella seguente tabella riepilogativa:

Posizione di piano e destinazione d'uso	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente di ragguglio	Superficie lorda commerciale (m <sup>2</sup> )
Locali al piano terra	75,62	100%	75,62
Locali al piano primo	75,62	100%	75,62
Porticato	29,46	30%	8,84
Superfici cortilizie	270,82	15%	40,62
Garage	19,11	25%	4,78
<b>TOTALE SUPERFICI</b>	<b>470,62</b>		<b>205,48</b>



In base a quanto sopra esposto per l'immobile in esame, considerate le sole parti conformi alla situazione concessionata e/o sanabile, si ottiene una superficie lorda commerciale pari a m<sup>2</sup> 205,48, arrotondata a m<sup>2</sup> 205,00.

#### STIMA DELL'IMMOBILE

Sulla base delle valutazioni sopra riportate il valore più probabile di mercato dell'immobile in oggetto risulti pari a: € / m<sup>2</sup> 1.170,00 x 0,90 x m<sup>2</sup> 205,00 = € 239.850,00

Tale valore andrà poi decurtato dei comodi negativi, come precedentemente stimati, per l'ottenimento della conformità urbanistica e catastale dell'immobile:

€ 239.850,00 – € 90.200,00 = € 149.650,00, arrotondato a **€ 150.000,00**.

Pertanto, sulla base delle considerazioni e delle calcolazioni sopra riportate, si stima che il più probabile valore di vendita dell'immobile in esame, costituito da un fabbricato ad uso residenziale su due livelli fuori terra, sito in prossimità della periferia nord est del Comune di Capoterra, località S'Arrizzeleddu, cui si accede dalla via Tirso tramite accesso pedonale dai civici nn. 16 e 18 e carrabile dal civico 14, non accatastato, edificato su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 5 particella 1827 (ex 1114, già 243/A) della superficie di 395 m<sup>2</sup>, come meglio descritto precedentemente, risulti pari a **€ 150.000,00** (diconsi euro centocinquantamila/00).

#### Quesito n. 14

##### **Spese fisse annue di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ed eventuali spese condominiali non pagate**

Non si sono riscontrate spese fisse annue di gestione, manutenzione e condominiali attribuibili agli immobili pignorati.

#### 6. CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto con la presente relazione di consulenza tecnica, il sottoscritto ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia ricevuta e resta a disposizione per eventuali



ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari. La presente relazione viene depositata telematicamente dal sottoscritto, secondo le disposizioni dell'art. 44 del D.L. n. 90/2014, ed inviata in copia al creditore e al debitore con l'invito di far pervenire eventuali note tecniche entro il quindicesimo giorno antecedente l'udienza.



Con osservanza

Cagliari, 20 aprile 2024

Il Consulente Tecnico D'ufficio  
dott. ing. Sergio Meloni



## 7. ALLEGATI

*Allegato 1 – RILIEVO PLANIMETRICO FABBRICATO ED ELABORATI GRAFICI*

*Allegato 2 – RILIEVO FOTOGRAFICO*

*Allegato 3 – VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI*

*Allegato 4 – ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.*

*Allegato 5 – COMPUTO METRICO DEMOLIZIONE FABBRICATO*

*Allegato 6 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA*

*Allegato 7 – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI*

*Allegato 8 – DATI PARAMETRICI PER REDAZIONE COMPUTO METRICO*

*Allegato 9 – VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI*

*RICHIESTE UFFICIO TECNICO COMUNE DI CAPOTERRA*

*RICEVUTE CONSEGNA DOCUMENTI*





## 8. Sommario

1. PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO.....	1
2. DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO. ....	4
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI. ....	5
4. SCHEMA RIASSUNTIVO.....	6
5. RISPOSTE AI QUESITI.....	7
Quesito n. 2.....	7
Quesito n° 3.....	8
Quesito n° 4.....	12
Quesito n. 5.....	12
Quesito n. 6.....	13
Quesito n. 7.....	22
Quesito n. 8.....	22
Quesito n. 9.....	23
Quesito n. 10.....	23
Quesito n. 11.....	23
Quesito n. 12.....	23
Quesito n. 13.....	23
Quesito n. 14.....	26
6. CONCLUSIONI.....	26
7. ALLEGATI.....	27
8. SOMMARIO.....	27

