

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAUSA: BANCO DI SARDEGNA SpA contro

R.Es. n° 61/2010

GIUDICE: Dott.ssa IELO FLAMINIA

CONSULENTE TECNICO: Dott.Ing. PAOLO BRUCCIANI



RELAZIONE TECNICA SU UNA UNITA' IMMOBILIARE**IN COMUNE DI CAGLIARI**

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Causa civile iscritta al n° 61/2010 del R.E. promossa da:

BANCO DI SARDEGNA SpA contro

1 - PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Brucciani, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 2830 e con studio professionale presso la .bmp Ingegneria s.r.l. con sede in Cagliari nella via Messina n° 38, in data 12/09/2023 veniva nominato dal G.E. Dott.ssa Ielo Flaminia Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato. In data 11/10/2023 tramite il portale "Procedure.it" accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

L'incarico ricevuto contenuto nel verbale viene qui brevemente riassunto:

- 1) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 2) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel



pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza,

distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

5) 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);

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

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

8) 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;

9) 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;

10) 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;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

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

- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"
- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2 - GENERALITA'

In ottemperanza all'incarico conferito in data del 12/09/2023 dal Signor Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo del Tribunale di Cagliari e relativo all'acquisizione dei sotto elencati elementi su un fabbricato ed un'area urbana siti in Teulada, nonché alla causa iscritta al n° 61 del ruolo generale delle esecuzioni civili per l'anno 2010, il sottoscritto in data del 25/09/2023 ha scaricato dal portale la documentazione agli atti per la loro verifica.

Dall'Atto di Pignoramento immobiliare, si è ricavato quanto segue.

Gli immobili oggetto della perizia sono i seguenti:

- a) Fabbricato sito in Teulada, via Cagliari, della superficie di mq 135, confinante con proprietà x, con proprietà y e con la piazza comunale, composto da piano seminterrato in pilotis e cantina ed un piano rialzato con due camere, cucina, soggiorno-pranzo, ripostiglio, disimpegno e balcone, contraddistinto al N.C.E.U.: Sezione H, Foglio 1, mappale 217, sub 2 mq 94 e sub 5 mq 41
- b) Area Urbana sita in Teulada, via Cagliari, superficie mq 61 confinante con proprietà x, con proprietà y e con piazza comunale, censita al N.C.E.U. al Foglio 1, mappale 217, sub 4.

Il fabbricato è per la quota di 1000/1000 di proprietà dell'esecutato.

L'area urbana è per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'esecutato.

Tramite accordi con l'Istituto Vendite Giudiziarie (custode dell'immobile), sentito l'esecutato, si presero accordi per il sopralluogo che si fissò presso l'immobile per il giorno 04/01/2024 alle ore 10.00.

In data 11-12-2023 si effettuò una prima visita presso il Comune di Teulada per visionare la documentazione presente.

In data 04/01/2024 con alla mano le planimetrie dell'immobile relative all'ultima variante approvata e le planimetrie catastali redatte dall'ing. Mulas nella CTU precedente (anno 2013), il sottoscritto in compagnia della sua collaboratrice ing. Eleonora Rubino e del delegato dall'I.V.G. di Cagliari (Custode Giudiziaro), si recò presso l'immobile per effettuare il sopralluogo.

L'accesso all'immobile ci fu garantito dall'esecutato sig. . Le risultanze del sopralluogo sono riportate nei paragrafi successivi.

In data 15/01/2024 il sottoscritto effettuò una seconda visita presso il Comune di Teulada per discutere sulle difformità riscontrate sull'immobile e sulle possibilità di regolarizzazione.

3 – RISPOSTE AI QUESITI

3.1 – Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato

L'immobile è ubicato a Teulada e vi si accede dalla piazza Emilio Lussu tramite un cancello in acciaio zincato che consente l'ingresso ad un lotto di forma rettangolare; superato il cancello si accede ad un cortiletto zona di passaggio non più comune con la proprietà adiacente in quanto diviso equamente, ma arbitrariamente, con muro divisorio in blocchetti avente una superficie di circa 30 mq (61mq prima della divisione) e sulla destra (come si

può vedere dalle planimetrie allegate) si può accedere al fabbricato che si sviluppa su due livelli (piano terra e primo).

Il fabbricato realizzato in forza di concessione nel 1996 è realizzato con struttura in cemento armato con tamponature in latero cemento. Ad esso si accede tramite porta in pvc a un'anta dalla quale si accede all'ingresso con zona pranzo-soggiorno e piccolo angolo cottura con un totale di quasi 28 mq (se si considera anche l'ingombro della scala superiamo i 30 mq).

Le murature sono intonacate e tinteggiate, gli infissi presenti in pvc, la pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato di dimensioni 30x30. In un angolo della stanza è presente un caminetto. Sulla destra troviamo una scala rivestita in lastre di granito sardo che porta al piano superiore. Sempre al piano terra è presente un'altra porzione di edificio (con accesso sempre dal passaggio comune) costituita da un piano pilotis al grezzo di oltre 51 mq, dove le pareti ed il soffitto non sono intonacati ed il piano di calpestio è costituito dalla platea in cemento armato. Percorrendo sempre il passaggio comune, andando oltre il piano pilotis, troviamo un'area cortilizia di quasi 45 mq con presenza di qualche pianta ed erbacce. Se rientriamo nel pranzo-soggiorno al piano terra e saliamo sulla scala presente arriviamo al piano superiore dove troviamo un soggiorno con caminetto di oltre 30 mq, un disimpegno di quasi 6 mq da cui si può accedere sulla sinistra ad un bagno di quasi 7 mq, sul fronte a due camere da letto rispettivamente di circa 16 mq e 12 mq e sulla destra ad un secondo bagnetto di quasi 4 mq. Dalla camera da letto più grande e dal soggiorno tramite porta-finestra si può accedere ad un balcone di quasi 14 mq. Anche al piano superiore la pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni 30x30 cm. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle 30x20 e 20x20. Diverse pareti presentano macchie di muffa soprattutto nelle parti più alte. Le pareti esterne dell'immobile sono intonacate e tinteggiate, il tetto è a falde inclinate con copertura a coppi.

L'appartamento ha un'altezza interpiano di 2,70 m.

Il livello di finitura interno è medio-basso.

Non esiste un impianto di riscaldamento, nei soggiorni dei due piani è presente un camino, solo in una camera da letto è presente uno split per riscaldamento e condizionamento.

Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) hanno anche le persiane, sono in pvc ed in condizioni accettabili, mentre le porte interne sono in legno tamburato verniciato.

La struttura dell'edificio si presenta nel suo complesso in discrete condizioni di conservazione e non presenta segni di lesioni.

Le murature perimetrali dell'intero edificio evidenziano una scarsa manutenzione, in quanto mostrano presenza di muffe e distacchi di tinteggiatura.

I confini catastali attuali sono a nord con proprietà di cui al Foglio 1 – mapp. 106, ad est con la piazza Emilio Lussu, a sud con proprietà di cui al Foglio 1 – mapp. 217 – sub 3, ad ovest con proprietà di cui al Foglio 1 – mapp. 294.

I dati catastali attuali sono:

Abitazione piazza Emilio Lussu n.1, piano terra e primo, Sezione H, Foglio 1, mappale 998, sub 1, cat A3, classe 2, rendita 371,85.

Area urbana Sezione H, Foglio 1, mappale 217, sub 4, sup. 61 mq.

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

I dati contenuti nel pignoramento non sono aggiornati, ma consentono l'identificazione del bene. Dal sopralluogo risulta che l'abitazione ha ingresso dalla piazza E. Lussu al civico 1

e non dalla via Cagliari come indicato nel pignoramento e si erige nell'area dapprima accatastata come area urbana mappale 217 sub 2 e sub 5 poi fusa dando origine al sub 6.

Dal 2013, come si può notare nella visura allegata, l'immobile risulta accatastato al foglio 1 mapp 998 sub 1.

L'area urbana mappale 217 sub 4 consistente in un passaggio comune di 61 mq (con proprietà pari ad $\frac{1}{2}$).

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

Il fabbricato risulta regolarmente accatastato al foglio 1 mapp 998 sub 1. L'area urbana mappale 217 sub 4 consistente come già detto in un passaggio comune di 61 mq (con proprietà pari ad $\frac{1}{2}$), attualmente risulta divisa equamente, ma arbitrariamente senza alcuna autorizzazione, tra le due abitazioni tramite un muro divisorio in blocchetti. Nella visura catastale l'intestazione di tale area urbana risulta a nome di .

Nonostante sia stata fatta la successione non è stata fatta la voltura in catasto.

Altra nota evidente: tale area urbana mapp 217 sub 4 risulta in visura pari a 41 mq invece di 61 mq, per sistemare le cose occorrerebbe fare un'istanza in bollo per rettifica della superficie.

3.4 - *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o*

modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria;

L'immobile ricade in zona "B" residenziale di completamento sottozona "B1".

L'immobile è stato edificato in forza di concessione n. 46 del 21/08/1996 e autorizzazione alla variante del 06/03/1997 rilasciata dal Comune di Teulada a nome di _____, di _____, di _____ e di _____.

Attualmente l'immobile risulta difforme rispetto a tale concessione per:

- disposizione degli spazi interni al piano primo e al piano terra, ma senza aumenti di volumetria.
- Presenza di un muro in blocchetti che divide equamente l'area urbana di proprietà comune con lotto confinante senza alcuna autorizzazione (divisione non presente nel progetto e variante approvati).

Le difformità degli spazi interni possono essere sanate, come confermato anche da colloquio intercorso con l'ufficio edilizia privata del Comune, con un accertamento di conformità, mentre riguardo la presenza del muro in blocchetti risulta più conveniente calcolare la sua demolizione e rimozione piuttosto che effettuare una nuova progettazione per divisione dell'area urbana da presentare al comune di Teulada nonché al Catasto.

Non esiste agibilità rilasciata in quanto mai richiesta all'ufficio edilizia privata del Comune.



3.5 – *Accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” oppure “occupato da terzi”;*

Attualmente l’immobile è occupato dal debitore esecutato (proprietario) e dal figlio.

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

Come riportato al punto precedente, l’immobile è occupato solo dal debitore e dal figlio.

3.7 – *Indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono neanche oneri di natura condominiale.

3.8 – *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;*

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

3.9 – *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;*

Si precisa che i valori unitari utilizzati per la stima sono stati desunti tramite un'indagine effettuata presso agenzie immobiliari della zona e da notizie raccolte nel corso dei sopralluoghi, rapportati poi con le valutazioni riportate nel sito dell'Agenzia delle Entrate.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'appartamento è necessario calcolare la superficie commerciale utile e fissare il valore di mercato unitario.

Per quanto riguarda il primo problema, la superficie commerciale utile viene ottenuta dalla somma delle varie superfici aventi un'incidenza sul totale che è funzione della loro destinazione d'uso: infatti, se si pone uguale a 1 la superficie di tutti i locali destinati ad uso abitativo, le differenti destinazioni d'uso per i vari ambienti che compongono la stessa unità immobiliare vengono ad avere un peso variabile, secondo la seguente tabella:

LOCALI	COEFFICIENTI
Locali abitabili	1,00
Corridoi e ingressi	0,80 - 0,90
Cantine, ripostigli e garage	0,30 - 0,40
Balconi e terrazze a livello	0,25
Giardini e aree di rispetto	0,15

In base a questi coefficienti si può ottenere la Superficie Commerciale Utile, che viene indicata con S.C.U..

Immobile piano primo e secondo			
	Super. reale (mq)	coeff.	S.C.U. (mq)
Locali abitabili	96,68	1,00	96,68
Corridoi e ingressi	5,61	0,85	4,77
Cantine, ripostigli	51,49	0,35	18,02
Balconi e terrazze a livello	13,60	0,25	3,40
Giardini e aree di rispetto	44,65	0,15	6,70
		Totale	129,57
Area urbana	61,00	0,15	9,15
		Totale	9,15

1) Esaminiamo prima il fabbricato di piena proprietà:

in totale quindi si ha: Superficie commerciale utile: mq 129,57.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si sono prese informazioni dalle agenzie immobiliari della zona. Da questa ricerca si è ricavato che il prezzo medio al mq delle case indipendenti in buono/ottimo stato in vendita in tutto il comune è oggi pari a 1.500 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 810 €/mq e 2.240 €/mq di superficie commerciale, mentre è compreso tra 900 €/mq e 2.400 €/mq se si considera la superficie commerciale utile. Le valutazioni riportate nel sito dell'Agenzia delle Entrate fissano per le abitazioni civili un valore unitario riferito alla superficie utile variabile tra 850,00 €/mq e 1.200,00 €/mq. Si sono poi verificate alcune altre fonti. L'Osservatorio FIAIP, per il periodo 2022/2023, fissa, per gli immobili di Teulada in zona centrale in buono stato e abitabili, un valore variabile tra 750,00 €/mq e 1.100,00 €/mq. Nel caso in esame l'immobile non può considerarsi in buono/ottimo stato, in quanto sullo stesso non è stato fatto alcun intervento manutentivo e lo stesso si presenta con le murature perimetrali interne che presentano molte muffe (soprattutto nelle parti alte) e distacchi di tinteggiatura; inoltre non esiste un impianto di riscaldamento, nei soggiorni dei due piani è presente un camino, e solo in una camera da letto è presente uno split per riscaldamento e condizionamento, per di più abbastanza datato.

Inoltre l'immobile ha una discreta superficie per cui la valutazione a mq scende leggermente rispetto ad unità immobiliari più piccole che hanno sicuramente una maggiore richiesta sul mercato.

A fronte di queste considerazioni, vista la necessità di grossi interventi manutentivi si può ritenere congrua l'assegnazione di un valore pari a 900,00 €/mq

Dunque, si ricava:

Superficie commerciale utile x valore unitario = valore di mercato

$$129,57 \times 900,00 = 116.613,00 \text{ €}$$

L'immobile però, come precedentemente riportato, non è rispondente al progetto approvato con concessione edilizia n. 46 del 21/08/1996 e successiva autorizzazione alla variante del 06/03/1997 in quanto, pur non essendoci state variazioni nella volumetria, ci sono state delle modifiche nelle disposizioni dei vani interni sia al piano terra che al piano primo. In questo caso la situazione può essere sanata, come confermato anche da colloquio intercorso con l'ufficio edilizia privata del Comune, con un accertamento di conformità.

I costi da sostenere per tale accertamento sono di € 500,00 oltre alle spese tecniche che possono ragionevolmente considerarsi pari a circa 1.500,00 €. Tali costi devono essere decurtati dal valore di mercato ottenuto in precedenza, ottenendo:

$$116.613,00 - 2.000,00 = 114.613,00 \text{ €}$$

Questo valore viene approssimato a 115.000,00 €, risulta essere il più probabile valore di mercato per l'immobile.

2) Esaminiamo adesso l'area urbana (cortile) di cui l'esecutato ha la proprietà di 1/2:

Facendo le stesse considerazioni riportate in precedenza possiamo considerare tale area come giardino di pertinenza del fabbricato. La superficie commerciale utile applicando il coeff. di 0,15 risulta pari a 9,15 mq. Dunque si ricava:

Superficie commerciale utile x valore unitario = valore di mercato

$$9,15 \times 900,00 = 8.235,00 \text{ €}$$

L'area urbana però, come precedentemente riportato, non è rispondente al progetto approvato con concessione edilizia n. 46 del 21/08/1996 e successiva autorizzazione alla variante del 06/03/1997 in quanto, la stessa è stata arbitrariamente divisa (senza presentare regolare progetto di divisione al Comune di Teulada ed al Catasto) in due parti con muratura in blocchetti. In questo caso la situazione può essere sanata con la presentazione di un nuovo progetto di divisione al Comune e al Catasto o con la demolizione e rimozione del muretto.

Quest'ultima soluzione risulta sicuramente la più economica e veloce. I costi da sostenere per la demolizione e rimozione dovranno essere decurtati dal valore di mercato ottenuto in precedenza.

Demolizione muratura in blocchetti:

La muratura ha una superficie di 25,00 mq con uno spessore di 20 cm, per un totale di 5 mc ed un peso di 3,25 tonnellate. Utilizzando i prezzi del prezziario regionale 2023 abbiamo:

- Demolizione muratura 320,00 €/mc = $320,00 \times 5 = 1.600,00$ €
- Trasporto ad impianto autorizzato 92,00 €/mc = $92 \times 5 = 460,00$ €
- Costi di scarica 15,94 €/t = $15,94 \times 3,25 = 51,80$ €

La somma di tali costi è pari a: € 2.111,80.

Decurtando tali costi dal valore di mercato dell'area si ottiene:

$8.235,00 - 2.111,80 = 6.123,20$ €

Questo valore viene approssimato a 6.000,00 €, risulta essere il più probabile valore di mercato per l'intera area urbana di cui l'esecutato ha la proprietà di 1/2.

Il risultato così ottenuto si ritiene il più aderente possibile alla realtà delle cose, sia sotto il profilo analitico che, e soprattutto, sotto quello pratico, in seguito ad accertamenti ed indagini condotte sul posto e relative a beni aventi caratteristiche del tutto simili all'immobile oggetto di valutazione.

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

Non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione, né spese condominiali (unità immobiliare indipendente).

Si ritiene con quanto sopra di aver assolto all'incarico conferito.

Si allegano:

- Visura storica del 09-01-2024 (allegato 1)
- Planimetria catastale aggiornata al 07-02-2024 (allegato 2);
- Verbale sopralluogo e rilievo planimetrico (allegato 3);
- Progetto approvato e variante (allegato 4)
- Concessione edilizia (allegato 5)
- Rilievo fotografico dell'immobile (allegato 6);

Cagliari, 05 marzo 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Paolo Brucciani