

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Boi Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2011 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisazioni.....	3
Provenienze Ventennali.....	4
Formalità pregiudizievoli.....	7
Descrizione	8
Confini	8
Consistenza.....	8
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Dati Catastali	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Composizione lotto.....	24
Titolarità.....	24
Stato di occupazione	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Patti.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Stima / Formazione lotti	25
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2011 del R.G.E.....	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.837,36	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	35

All'udienza del 03/01/2024, il sottoscritto Ing. Boi Alessandra, con studio in Piazza Attilio Deffenu N.12 - 09100 - Cagliari (CA), email ingalessandraboim@gmail.com, PEC alessandra.boim@ingpec.eu, Tel. 070 304036, Fax 070 304036, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ballao (SU) - Via Cagliari n. 50, piano T (Coord. Geografiche: 39° 32' 53.43" N - 9° 21' 33.30" E)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta agli atti la certificazione notarile del 30.04.2011 a firma del dott. Antonio Garau.

Per il periodo successivo alla data della certificazione, e fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (**allegato 4**).

*

Si rileva che nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione e in entrambe le formalità pregiudizievoli, l'immobile oggetto di stima risulta essere in capo al sig. **** Omissis **** per la quota di 6/10 e alla sig.ra **** Omissis **** per la quota di 4/10, in comunione dei beni.

Come esaminato nel capitolo dedicato alla "provenienza ventennale" la piena proprietà dell'immobile risulta in capo al sig. **** Omissis **** per la quota di 2/10 come bene personale e di 4/10 in regime di comunione legale, e alla sig.ra **** Omissis **** per la quota di 4/10 in regime di comunione legale.

PRECISAZIONI

Nella documentazione catastale acquisita (**allegati 2 e 3**) e in quella depositata agli atti (certificato notarile, atto di pignoramento e relativa trascrizione) l'immobile risulta ubicato nella via Cagliari senza indicazione di numero civico.

Nel progetto approvato con Licenza di costruzione del 03.12.1976, l'immobile è sito nella via Cagliari n. 46 (**allegato 7**).

In occasione del sopralluogo è stato accertato che l'immobile è dotato di due accessi distinti, uno pedonale e uno carrabile, ubicati rispettivamente nella via Cagliari n.50 e nella via Rio Bintinoi n.57.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/04/1975 al 12/07/2002	**** Omissis ****	Atto di vendita per scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/04/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2002 al 30/06/2004	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari	12/07/2003	27539	19868
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2004 al 24/07/2004	**** Omissis ****	Atto di vendita per scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Ricetto	30/06/2004	17391	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari	06/07/2004	24551	17137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2004	**** Omissis ****	Atto di ratifica per scrittura privata			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Enrico Ricetto	24/07/2004	18114	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari	06/08/2004	29594	20598
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che il certificato notarile depositato agli atti è stato redatto in data 30.04.2011.

La scrivente, in giorno 23.04.2024, ha effettuato ulteriori ricerche (**allegato 4**) presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Cagliari-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di verificare l'eventuale esistenza di trascrizioni e/o iscrizioni di atti successivi alla data di redazione del suddetto certificato.

Dalle ricerche non è emersa nessuna formalità successiva a tale data.

Nel certificato notarile agli atti viene precisato che, in riferimento alla successione per causa di morte del sig. **** Omissis **** del 12.07.2002, non risultano trascritti atti di provenienza in capo al de cuius per l'immobile censito al fg. 30, mapp. 163.

Tuttavia, in seguito all'esame dei singoli passaggi di proprietà riportati nel certificato, si evince che il sig. **** Omissis **** ha acquistato, in data 25.04.1975, un terreno in Comune di Ballao della superficie di 365 m2, sul quale è stato edificato il fabbricato attualmente censito al fg. 30, mapp. 163 (oggetto di stima), con Licenza di Costruzione del 03.12.1976 intestata allo stesso sig. **** Omissis ****.

In seguito alla successione del 12.07.2002 di cui sopra, la piena proprietà dell'immobile (fg. 30, mapp. 163) passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (figli) per la quota di 2/10 ciascuno.

Con atto di vendita per scrittura privata del 30.06.2004 le quote di proprietà pari a 8/10 del suddetto immobile passano dalla Ditta **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****, coniugato in regime di comunione dei beni.

Pertanto in tale data il sig. **** Omissis **** risulta titolare di una quota pari a 8/10 in regime di comunione dei beni con la sig.ra **** Omissis **** (quota acquisita per atto di vendita del 30.06.2004) e di una quota pari a 2/10 in regime di bene personale (quota acquisita in seguito alla successione del 12.07.2002).

*

Con riferimento al suddetto atto di vendita del 30.06.2004, in data 24.07.2004 viene redatto dal Notaio Enrico Ricetto un atto di ratifica per scrittura privata (Rep. n. 18114), in cui vengono dettagliatamente esaminati tutti i passaggi di proprietà del bene oggetto di stima, così come di seguito riepilogati:

1) Con scrittura privata a titolo di vendita del 25.04.1975 la proprietà del terreno in Comune di Ballao di 365 m2 passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

2) Su tale terreno il sig. **** Omissis **** ha edificato un immobile censito in Catasto al fg. 30, mapp. 163, con Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Ballao in data 03.12.1976.

3) Il sig. Cruccas Salvatore## è deceduto in data 09.05.1976 lasciando a succedergli i sigg.:

- **** Omissis **** (coniuge);

- **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (figli).

4) La sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 08.01.1985, lasciando a succederle i sigg.:

- Ibba Giovanni (parte acquirente della scrittura privata del 25.04.1975 (vedi punto 1) (coniuge);

- **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (figli).

5) Il sig. **** Omissis **** è deceduto in data 11.12.1995, lasciando a succedergli i sigg.:

- **** Omissis **** (coniuge);

- **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (figli).

6) La sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 27.02.2001, lasciando a succederle i sigg.:

- **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e Cruccas Ignazio## (figli);

- **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (nipoti - figli della sig.ra **** Omissis ****);

- **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (nipoti - figli del sig. **** Omissis ****).

7) Il sig. **** Omissis **** è deceduto in data 12.07.2002, lasciando a succedergli i sigg.:

- **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (figli), ciascuno titolare di una quota di proprietà pari a 2/10.

8) In data 30.06.2004, mediante atto di vendita (Rep. n. 17391) le sig.re **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno ceduto le quote di proprietà dell'immobile censito al fg. 30, mapp. 163, pari a 8/10, al sig. **** Omissis ****, coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra **** Omissis ****.

***N.B.:**

Nel medesimo atto il sig. **** Omissis **** ha dichiarato inoltre di essere già titolare di una quota pari a 2/10 dello stesso immobile, acquisita mediante l'atto di successione di cui al punto 7).

9) Alla luce di quanto esposto, i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** (12.12.1954), **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** (21.04.1967), **** Omissis **** e **** Omissis ****, in qualità di eredi del sig. **** Omissis ****, hanno dichiarato di ratificare l'operato delle sig.re **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** in occasione dell'atto di compravendita del 30.06.2004, Rep. n. 17391 (di cui al punto 8), riconoscendo che l'atto così ratificato è da intendersi come compiuto anche in loro nome, conto e interesse.

***N.B.1:**

Nella tabella riepilogativa sono stati indicati i passaggi di proprietà relativi al sig. **** Omissis **** a partire dal 25.04.1975, data in cui lo stesso acquisisce il terreno su cui viene edificato l'immobile oggetto di stima.

***N.B.2:**

Nell'atto di ratifica del 24.07.2004 (Rep. n. 18114), viene precisato che il sig. **** Omissis **** ha acquistato, in data 25.04.1975 dal sig. **** Omissis ****, la proprietà del terreno in Comune di Ballao di 365 m2.

Tale superficie non trova però riscontro nei frazionamenti indicati nello stesso certificato:

- Con nota di variazione dell'UTE (senza data) il mappale 19 di 5.070 m2 da origine al mappale 19a di 4.530 m2.
- Con nota di variazione dell'UTE (senza data) il mappale 19a di 4.530 m2 da origine al mappale 19 di 1.950 m2.
- Con nota di variazione dell'UTE del 16.07.1983 il mappale 19 di 1.950 m2 da origine al mappale 19c di 807 m2.
- Con nota di variazione dell'UTE del 19.02.1988 il mappale 19c di 807 m2 viene frazionato, dando origine, tra gli altri al mappale 19c, sostituito dal definitivo mappale 163 di 350 m2.
- Con nota di variazione dell'UTE del 28.09.1988 il fabbricato edificato sull'area distinta con il mappale 163 viene censito al NCEU al fg. 30, mappale 163.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 23/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Cagliari il 06/07/2004
Reg. gen. 24552 - Reg. part. 4034
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 15/02/2011

Reg. gen. 4392 - Reg. part. 3093

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note:

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

La data del 23.04.2024 sopra indicata corrisponde a quella in cui la scrivente ha effettuato ulteriori ricerche (**allegato 4**) presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Cagliari-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di verificare l'eventuale esistenza di trascrizioni e/o iscrizioni di atti successivi alla data di redazione del certificato notarile (30.04.2011) depositato agli atti.

Tali ricerche hanno confermato l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (**allegato 4**).

*

Secondo quanto indicato in entrambe le formalità pregiudizievoli l'immobile oggetto di stima risulta essere in capo al sig. **** Omissis **** per la quota di 6/10 e alla sig.ra **** Omissis **** per la quota di 4/10.

Come esaminato nel capitolo dedicato alla "provenienza ventennale" la piena proprietà dell'immobile risulta in capo al sig. **** Omissis **** per la quota di 2/10 come bene personale e di 4/10 in regime di comunione legale, e alla sig.ra **** Omissis **** per la quota di 4/10 in regime di comunione legale.

DESCRIZIONE**CONFINI**

L'immobile oggetto di stima confina a Nord-Est e a Sud-Ovest rispettivamente con i lotti censiti al foglio 30, particelle 418 e 543, entrambi edificati e di altra proprietà.

A Sud-Est e a Nord-Ovest ha affaccio sulle pubbliche vie, rispettivamente via Cagliari e via Rio Bintinoi da cui ha accesso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,45 mq	103,44 mq	1	103,44 mq	2,83 m	T
Ripostiglio	6,86 mq	7,70 mq	1	7,70 mq	2,83 m	T



Portico	13,40 mq	14,96 mq	0,40	5,98 mq	2,83 m	T
Balcone	9,50 mq	10,60 mq	0,30	3,18 mq	2,83 m	T
Cortile 1 (anteriore)	87,00 mq	94,06 mq	0,15	14,11 mq	0,00 m	T
Cortile 2 (posteriore)	145,06 mq	151,90 mq	0,10	15,19 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				149,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda dell'immobile consente la divisione dello stesso in due unità immobiliari distinte, ciascuna con ingresso indipendente.

Si ritiene che il frazionamento dell'immobile non sia agevole e non sia vantaggioso in termini economici.

Come si evince dalla planimetria relativa al frazionamento (**allegato 12**) redatta dalla scrivente, è possibile dividere l'immobile nelle seguenti unità:

• **Unità immobiliare 1:** Bilocale di superficie lorda residenziale pari a 52,25 m2, comprendente soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale (> 14,00 m2), disimpegno e bagno.

Sono di pertinenza dell'unità immobiliare, il ripostiglio di superficie lorda pari a 7,70 m2 con accesso solo dal cortile, un balcone di superficie lorda pari a 10,60 m2 e il cortile con superficie lorda pari a 151,90 m2.

L'ingresso a tale unità immobiliare è garantito dall'accesso carrabile ubicato nella via Bintinoi al n.c. 57.

• **Unità immobiliare 2:** Bilocale di superficie lorda residenziale pari a 51,20 m2, comprendente soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale (> 14,00 m2), ripostiglio, disimpegno e bagno.

Sono di pertinenza dell'unità immobiliare, un portico di superficie lorda pari a 14,96 m2 e il cortile con superficie lorda pari a 94,06 m2.

L'ingresso all'unità immobiliare è garantito dall'accesso pedonale ubicato nella via Cagliari n. 50.

Si precisa che entrambe le nuove unità immobiliari risultano conformi a quanto previsto dalla L. 13/89 e s.m.i.; infatti è garantita l'accessibilità e la visibilità.

***N.B.:**

Con riferimento alla normativa vigente occorre garantire i parcheggi per le nuove unità immobiliari risultanti dal frazionamento.

Nella fattispecie la Legge Regionale n.8 del 2015 e precisamente l'art 12 (Integrazioni all'art.15 della L.R. 23 del 1985 - Parcheggi privati), conferma al comma 2 che "Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallone di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria".

Lo stesso articolo tuttavia, al comma 6, precisa che "Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale (omissis....)".

Date le caratteristiche dell'immobile esaminato e la presenza di due aree cortilizie distinte, ubicate rispettivamente a Nord-Ovest e a Sud-Est del lotto, è possibile associare, a ciascuna unità, uno stallo nell'area cortilizia antistante, così come rappresentato nella planimetria redatta dalla scrivente (**allegato 12**).

Nel caso dell'unità immobiliare 2 sarà tuttavia necessaria la realizzazione di un nuovo accesso carrabile dalla via Cagliari.

*

Come detto, si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile in natura in quanto la quantità e la tipologia delle lavorazioni previste per la suddivisione dello stesso in due unità immobiliari distinte (vedi tavola demolizioni-nuove costruzioni e computo metrico redatti dalla scrivente - **allegato 13**), rendono l'intervento economicamente non vantaggioso.

In particolare, i costi da sostenere per la realizzazione del frazionamento, calcolati mediante il Prezziario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna (aggiornato all'anno 2023) e indicati nel computo metrico redatto dalla scrivente (**allegato 13**), ammontano complessivamente a 22.417,44 €

Si precisa inoltre che a tale importo dovranno essere aggiunti gli oneri per gli adempimenti tecnici consistenti in progetto di frazionamento, direzione dei lavori, pratica edilizia (SCIA), agibilità (per ciascuna unità), Attestato di Prestazione Energetica e accatastamento delle due nuove unità.

Si stima che i costi da sostenere possano ammontare a circa 5.500,00 €.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Sono presenti alcune filature rispettivamente nella parete perimetrale della cucina e nel solaio del soggiorno; si rilevano inoltre tracce di infiltrazioni d'acqua nell'intradosso del solaio della camera 1 e del soggiorno, provenienti dal lastrico solare, di cui alcune apparentemente pregresse. L'infiltrazione nel solaio della camera 1 (**foto 19 - allegato 1**) sembrerebbe invece recente.

Alcune soglie e la pavimentazione dei gradini di accesso al balcone sono danneggiati.

Le pensiline del prospetto Nord-Ovest presentano tracce di umidità.

Come detto nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive", il cortile retrostante è privo di finiture e l'impianto elettrico non è a norma.

PARTI COMUNI

L'immobile esaminato, rappresentato da una casa unifamiliare costruita in aderenza su un lato con altro fabbricato e con recinzione confinante con i lotti laterali edificati, è priva di parti in comune con altre unità immobiliari, intese come parti condominiali.

Si tratta di un fabbricato edificato all'interno di un lotto di esclusiva pertinenza con accessi privati dalla via Cagliari n.50 e dalla via Rio Bintinoi n.57.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	163			A2	5	5 vani	123	271,14	T	SI

Corrispondenza catastale

Nella visura storica e nella planimetria catastale, l'immobile è ubicato nella via Cagliari snc.

Come verificato durante il sopralluogo l'immobile è invece sito nella via Cagliari n. 50.

Più precisamente, il bene stimato è dotato di due accessi distinti, uno pedonale nella via Cagliari n.50 e uno carrabile nella via Rio Bintinoi n.57.

CORRISPONDENZA VISURE STORICHE

Per quanto riguarda le incongruenze rilevate nella visura storica (**allegato 2**) e relativamente alla procedura per l'aggiornamento e adeguamento della stessa, si rimanda a quanto dettagliatamente esaminato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale".

Come precisato nel capitolo citato, i costi da sostenere per l'aggiornamento della visura storica si stimano in **500,00 €**.

CORRISPONDENZA PLANIMETRIA CATASTALE

Nella planimetria catastale (**allegato 3**) risulta errata la rappresentazione grafica del Nord.

Esaminando la planimetria di confronto redatta dalla scrivente (**allegato 10**), tra la planimetrie catastale (**allegato 3**) e lo stato rilevato (**allegato 9**), emergono le seguenti incongruenze:

1. minime difformità delle misure planimetriche totali del fabbricato;
2. minime variazioni della posizione dei tramezzi;
3. minime variazioni della posizione degli infissi e delle porte interne;
4. minima variazione dell'altezza interna;
5. attuale presenza di un caminetto e relativa canna fumaria, ubicato nel soggiorno-pranzo;
6. attuale presenza di un locale adibito a ripostiglio nel lato Sud-Ovest del fabbricato;
7. attuale presenza di due tettoie, ubicate rispettivamente nel cortile anteriore (lato via Cagliari) e nel cortile posteriore (lato via Rio Bintinoi);
8. variazione della dimensione del balcone ubicato nel prospetto Nord-Ovest del fabbricato;

9. difformità di forma del lotto;

10. variazione della posizione dell'accesso al lotto dalla via Cagliari;

11. attuale presenza di un nuovo accesso al lotto dalla via Rio Bintinoi.

Si ritiene che le minime difformità rilevate di cui ai **punti 1), 2), 3), 4) e 9)** non siano significative e verosimilmente ascrivibili a incongruenze nella rappresentazione grafica.

Per le difformità di cui ai punti **5), 6), 7), 8), 10) e 11)** si rimanda a quanto argomentato nel capitolo dedicato alla "regolarità edilizia". Pertanto, esclusivamente previa regolarizzazione edilizia dell'immobile sarà possibile procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si precisa, come sopra detto, che anche l'indirizzo dell'immobile e la rappresentazione grafica del Nord dovranno essere oggetto di modifica.

I costi da sostenere per l'aggiornamento della planimetria catastale si stimano in **800,00 €**, compresi gli oneri.

*

REGOLARIZZAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Per tutto quanto detto, i costi da sostenere per la presentazione, presso il Catasto Fabbricati, della pratica necessaria per gli adempimenti citati ovvero aggiornamento visura storica (€ 500,00) e planimetria catastale (€ 800,00), risultano pari a **1.300,00 €** (comprendenti oneri tecnici, spese vive e oneri da corrispondere all'Agenzia delle Entrate).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 163 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Piano T Graffato SI
Dal 01/01/1992 al 12/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 163 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Piano T Graffato SI
Dal 12/07/2002 al 25/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 163 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Piano T
Dal 25/08/2003 al 30/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 163 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 271,14 Piano T Graffato SI
Dal 30/06/2004 al 30/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 163

4) Con Nota presentata con Modello Unico n. 17137.1/2004 in atti dal 07.07.2004 viene registrato l'atto di compravendita del 30.06.2004, Rep. n. 17391.

La piena proprietà dell'immobile oggetto di stima passa dalla Ditta **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno titolare di una quota pari a 1/5, alla Ditta **** Omissis **** per la quota di 8/10 in regime di comunione dei beni, e alla Ditta **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuna titolare di una "quota da verificare".

*N.B.: è evidente l'incongruenza in quanto la proprietà passa interamente alla Ditta **** Omissis **** (4/5 in comunione dei beni e 1/5 bene personale).

5) Con denuncia nei passaggi per causa di morte del sig. **** Omissis **** n. 4963.1/2003 del 12.07.2002 (Pratica n. 359698 in atti dal 25.08.2003), l'immobile in oggetto passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** Ibbi Antonio Ignazio **** Omissis **** Ibbi Ivonne **** Omissis **** Ibbi Loredana **** Omissis **** Ibbi Rossella **** Omissis **** Ibbi Susanna ##, ciascuno per la quota pari di 1/5.

*N.B.: è evidente l'incongruenza (rispetto a quanto riportato nella relazione notarile e qui nel capitolo dedicato alla "titolarità dell'immobile") in quanto il soggetto contro è solo **** Omissis ****.

6) Con variazione del 01.01.1992 viene inserita in visura la rendita catastale dell'immobile.

In tale data la piena proprietà è intestata alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis ****.

*N.B.: per l'incongruenza rilevata si rimanda al precedente punto 5).

7) All'impianto meccanografico del 01.01.1990 l'immobile in oggetto risulta in capo alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis ****.

*N.B.: per l'incongruenza rilevata si rimanda al precedente punto 5).

8) Con classamento automatico n. 18/B1/1988 del 28.09.1988, in atti dal 11.02.1992, l'immobile viene censito al Catasto Fabbricati al fg. 30, mapp. 163, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani.

Per tutte le incongruenze rilevate si ritiene necessario l'aggiornamento della visura storica.

Il costo per tutte le rettifiche nei passaggi di proprietà e per l'inserimento del numero civico è quantificato in € **500,00**, compresi gli oneri.

NORMATIVA URBANISTICA

PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Ballao è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), approvato con Deliberazione del C.C. N. 20 del 21/05/1999, pubblicato nel BURAS N. 26 del 23/07/1999, in adeguamento al P.T.P. n. 13

Nell'ambito del P.U.C. il fabbricato ricade all'interno della "**zona B - Completamento residenziale**". Questa zona comprende le parti del territorio urbano totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.

Esse costituiscono l'insieme di quelle zone realizzate mediante l'intervento diretto e prive di standard urbanistici chiaramente definiti.

In particolare, l'immobile esaminato ricade all'interno della "**Sottozona B2 - Completamento esterno**".

Si tratta di zone parzialmente edificate, con una percentuale di completamento molto elevata. Sono quelle zone che concernono le parti urbanizzate esterne al vecchio nucleo urbano e presentano caratteri di eterogeneità,

con opere di urbanizzazione primaria totalmente realizzate e con tessitura urbana già definita; sono pertanto dotate di sufficienti caratteristiche tali da consentirne un intervento edificatorio diretto.

Nelle zone B, disciplinate dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. (**allegato 8**), sono vigenti le seguenti "norme generali".

1) Gli interventi devono tendere alla riqualificazione edilizia ed urbanistica mediante l'impiego di tipi edilizi più organici possibili in rapporto con il tessuto urbano esistente; le tipologie edilizie sono libere, purché validamente inserite nel disegno urbano già definito.

2) L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza massima prevista per le varie sottozone comunque in ottemperanza a quella media degli edifici preesistenti; fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate e piani di recupero con previsioni planovolumetriche.

3) Sono fatti salvi i disposti di cui al 7° ed 8° comma dell'art. 5 del D.A. 20/12/83 n. 2266/U, che di seguito si riportano:

- "Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 20,00, 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 e sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita la realizzazione di aperture nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile".

4) Per gli edifici e le aree libere che non presentino le necessarie condizioni di decoro, il Comune potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione e completamento che si rendessero necessarie.

5) E' ammessa l'occupazione, con costruzioni totalmente interrato, degli spazi liberi esistenti in pertinenza agli edifici, spazi che non siano vincolati a uso pubblico, purché gli ambienti risultanti siano destinati ad autorimesse ed abbiano un'altezza utile interna non superiore a m 2,40.

(... omissis).

6) E' ammessa l'esecuzione di costruzioni accessorie in cortile da inserirsi armonicamente nel contesto dell'intervento edificatorio e sempreché siano rispettati gli indici di edificabilità e il rapporto di copertura; comunque le sopradette costruzioni debbono essere posizionate sul retro del fabbricato e sempre non visibili dalla pubblica via.

7) Tutti gli spazi liberi da costruzioni e interni al lotto di edificazione devono essere opportunamente sistemati a verde e/o giardino con piantumazione di essenze tipiche del luogo.

8) Per ragioni di organicità il Comune può imporre che le recinzioni dei lotti in affaccio alla pubblica via siano effettuate con criteri di omogeneità e uniformità; in particolare sono da escludersi le alte murature cieche; tutte le recinzioni dovranno avere un quota cieca di m 1,20 massima ed una quota a giorno con altezze variabili da m 1,20 a m 1,80 ottenute con elementi finemente lavorati.

9) All'interno di ogni singolo lotto di intervento dovranno essere ricavati idonei spazi per la sosta degli autoveicoli in ragione di 1 m² ogni 10 m³ di costruzione, ai sensi della L.n. 122/89; nel caso di ampliamento di fabbricato esistente la verifica del parametro sopradetto è riferita al solo incremento volumetrico di ampliamento.

10) La sezione minima stradale, nelle zone in cui la maglia viaria non sia ancora compiutamente definita, è stabilita in mt. 7.50.

11) Nei casi in cui il lotto risulti regolarmente edificato e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione potrà rispettare (anche a distanza dai confini inferiore a quella stabilita dalle norme) i fili fissi del piano sottostante, a condizione che sia dimostrata, in fase progettuale, l'impossibilità della realizzazione di una diversa soluzione tecnicamente ed economicamente soddisfacente.

12) Per operazioni di risanamento le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

13) Qualora si operi un restauro, un risanamento od una ristrutturazione è prescritto che l'intervento concerna anche la recinzione, che obbligatoriamente deve attenersi al disposto del precedente punto 10; salvo recinzioni di carattere "storico" che devono essere eventualmente preservate e sottoposte ad interventi mirati previo assenso dell'U.T.C. e parere della C.E..

14) Le quote parti di volumi esistenti (non la globalità), indipendentemente dai parametri utilizzati per la loro realizzazione, sono ricostruibili al 70% di quelli demoliti; eventualmente accorpate e ricomposte, anche con sagome diverse da quelle originarie, previa perizia giurata sullo stato di fatto; salvo per gli interventi totali vale quanto meglio disposto dall'Art. 8.21 del Regolamento Comunale di P.U.C. .

15) Conservano validità ed efficacia i frazionamenti di lotti preesistenti o che riflettano una situazione di fatto preesistente.

16) E' consentita la costruzione in aderenza sul confine in caso di lotti ineditati, salvo differenti disposizioni particolari di sottozona e comunque previo accordo scritto tra tutte le parti aventi causa.

17) Per gli edifici incompleti nelle strutture e nei paramenti esterni, il Comune potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere di completamento anche solo delle facciate esterne e delle coperture.

18) Le recinzioni dei lotti, a realizzazione di muri di cinta non stradali, potranno avere un'altezza massima cieca di m 2,00; eventualmente attrezzati di quota a giorno a rete metallica o in elementi prefabbricati con altezza massima di m 1,00; quelli prospicienti la pubblica via dovranno avere altezza cieca non superiore a m 1,20, con eventuale recinzione superiore a giorno di altezza variabile tra m 1,20 e m 1,80.

Per le sottozone B2 (in cui ricade l'immobile esaminato) sono vigenti le seguenti "norme particolari", anch'esse indicate dell'art. 10 delle N.T.A. (**allegato 8**).

1) E' consentito l'intervento edilizio diretto a esecuzione di:

- restauro, ristrutturazione e risanamento degli edifici esistenti;
- ampliamento, demolizione, ricostruzione e sopraelevazione degli edifici esistenti;
- costruzione di nuovi fabbricati nei lotti liberi;

tutto nel rispetto dei seguenti indici:

IFF = 2,50 m³/m² con concessione diretta;

IFF = 4,50 m³/m² con piani particolareggiati estesi a subzone contigue o a interi isolati;

RC = 0,60

H = l'altezza dei nuovi interventi non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un limite massimo di 1,5 della larghezza stradale su cui l'edificio si affaccia; comunque il valore massimo è di m 7,50;

DC = m 0,00, m 4,00 per pareti finestrate e m 3,00 per pareti non finestrate; ovvero possibilità di costruzione in distacco o in aderenza; in quest'ultimo caso previo accordo scritto tra tutte le parti aventi causa.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C., la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione, le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

DS = m 0,00 nei tratti di tessuto urbano già definito; con possibilità di arretramento stabilito dalla Amministrazione Comunale per rettifiche ed elargimenti delle sedi viarie (... omissis); in tal caso la porzione di terreno libero risultante dovrà essere ceduta al Comune come suolo pubblico; l'arretramento potrà interessare sia i fabbricati che i muri di recinzione. Nel caso di tessuto urbano non completamente definito gli arretramenti dovranno essere in linea con i fabbricati già presenti, ovvero a non meno di 2,50 m dal bordo stradale e comunque sempre secondo indicazione dell'Amministrazione Comunale.

SML = m 300; sono ammesse edificazioni in lotti di superficie minore solo quando trattasi di lotti interclusi singoli e senza possibilità di incremento planimetrico.

2) Tutte le coperture dei fabbricati dovranno essere definite a tetto inclinato con paramenti in tegole.

3) Sono vietate le chiostrine.

4) Sono ammesse anche le tipologie edilizia del tipo binato, a schiera o in linea

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.) e PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., l'immobile ricade nei seguenti ambiti:

P.P.R.

- Espansioni recenti disciplinate dagli artt. 63, 64, 65, 70, 71, e 72;
- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01 e DM 673 del 2016 disciplinato dagli artt. 9, 57 e 58;
- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti di energetiche rinnovabili - Aree tutelate ai sensi dell'Art. 142 del D. Lgs 42/2004 e Beni identitari ai sensi dell' art. 143 D.Lgs. 42/2004;

AREE TUTELATE REGIONE SARDEGNA

- 150 m dai Fiumi (D. Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933, e fascia di 150 m da sponde e argini) (Aree tutelate Regione Sardegna);

FASCE ART. 30 NA del PAI

- HS4 / Ordine gerarchico (numero di Horton-Strahler) 4 - Profondità L = 75 m (Fasce disciplinate dall'art. 30 del P.A.I.);
- D4 / Danno potenziale molto elevato (Mappa del danno potenziale (PAI - PGRA - Rev. 2023);

MAPPA DEL PERICOLO GEOMORFOLOGICO RAS (PAI-GRA - Rev. 2023)

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) (

MAPPA DEL PERICOLO IDRAULICO RAS (PAI - PGRA - PSFF - Rev. 2023)

- Hi1 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

Mappa del rischio geomorfologico (PAI - PGRA - PSFF - Rev. 2023)

- Rg0 / Rischio idraulico nullo;

Mappa del rischio idraulico (PAI - PGRA - PSFF - Rev. 2023)

- Ri2 / Rischio idraulico medio;

L'immobile ricade inoltre in:

- 4 / Livello di pericolosità 4 - Classificazione sismica;
- DE_13 / Distributore energetico - e-distribuzione S.p.A. - AREA CONVENZIONALE - AC001E01672 - Mappa delle cabine primarie;
- P1 / Pericolosità idraulica bassa - D. Lgs 49/2010 - Mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;
- Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In data 17.04.2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Ballao ha fornito copia della seguente documentazione:

1) Progetto di costruzione di una casa per civile abitazione in Comune di Ballao nella via Cagliari (allegato 6);

- Tavola unica: pianta piano terra e piano primo, prospetto, sezione e parametri di zona;
- Licenza di costruzione del 04.07.1973 (allegato 6).

2) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitazione in Comune di Ballao, via Cagliari n. 46 (allegato 7):

- Domanda per ottenere la licenza di costruzione edile del 03.11.1976;
- Tavola unica: pianta piano terra e piano primo, prospetto, sezione e parametri di zona (allegato 7);
- Licenza di costruzione del 03.12.1976 (allegato 7).

3) All. B - Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) (allegato 8)

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.

Per l'esame della conformità urbanistica dell'immobile oggetto di stima si è proceduto al confronto tra lo stato attuale rilevato (**allegato 9**) e il progetto allegato alla Licenza di Costruzione del 03.12.1976 (**allegato 7**).

Nella planimetria di confronto redatta dalla scrivente (**allegato 11**) emergono le difformità di seguito elencate:

- 1) minime variazioni delle misure planimetriche del fabbricato;
- 2) variazione dell'altezza interna (3,00 m da progetto e 2,83 m da rilievo);
- 3) minima variazione della posizione dei tramezzi;
- 4) variazione della posizione e dimensione degli infissi;
- 5) mancata realizzazione della rampa di scala esterna, del vano scala che conduce al piano primo e dell'unità immobiliare al piano primo prevista nel progetto approvato;
- 6) attuale presenza di un balcone nel prospetto Nord-Ovest del fabbricato;
- 7) attuale presenza di due distinte tettoie ubicate nei cortili, rispettivamente a Nord-Ovest e a Sud-Est del fabbricato;
- 8) variazione delle dimensioni del lotto e dello sviluppo planimetrico del lato prospiciente la via Rio Bintinoi;
- 9) variazione della posizione dell'accesso carrabile ubicato nella via Rio Bintinoi;
- 10) variazione del muro di recinzione prospiciente la via Cagliari;
- 11) variazione della posizione dell'accesso pedonale ubicato nella via Cagliari;
- 12) attuale presenza della canna fumaria relativa al caminetto ubicato nella cucina.

***N.B.1:**

Esaminando la planimetria di progetto del piano terra (**allegato 7**) sono state riscontrate delle incongruenze tra quanto rappresentato graficamente e quanto indicato nelle relative quote.

In particolare la rappresentazione grafica delle aree cortilizie (sia quella prospiciente la via Cagliari, sia quella con affaccio sulla via Rio Bintinoi) non è congrua con le relative quote indicate.

Si precisa che, per l'esame delle difformità edilizie, la scrivente ha tenuto conto delle quote di progetto indicate nella planimetria (**allegato 7**).

***N.B.2:**

Nel progetto approvato con Licenza di Costruzione del 03.12.1976 (**allegato 7**), l'immobile oggetto di stima è ubicato nella via Cagliari n. 46.

Allo stato attuale la numerazione dei civici è stata variata e l'immobile esaminato è individuato al n. 50 della stessa via.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

a) Le minime variazioni delle misure planimetriche del fabbricato di cui al punto 1) sono da considerare trascurabili, in quanto ricomprese nelle tolleranze edilizie del 2% previste dal D.P.R. 380/2001 art.34 bis e dalla L.R. 23/85 art. 7bis.

b) La variazione della posizione dei tramezzi di cui al punto 3), la variazione di posizione e dimensione degli infissi di cui al punto 4), la realizzazione del balcone di cui al punto 6), la variazione del muro di recinzione di cui al punto 10) e la variazione della posizione dell'accesso carrabile e di quello pedonale di cui ai punti 9) e 11), rappresentano opere da realizzarsi con SCIA per manutenzione straordinaria (punto 352.a, allegato B della Delibera G.R. n. 49/2019). Pertanto le difformità potranno essere sanate con una comunicazione di mancata SCIA (punto 357.a) che prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa pari a 500,00 € (L.R. n.8/2015 e s.m.i.).

***N.B.:** Si precisa che la variazione della posizione dell'accesso carrabile rispetto al progetto approvato non è in contrasto con quanto previsto dal "Nuovo Codice della Strada" (Decreto Legislativo n. 285 del 30.04.1992 e s.m.i.).

Infatti, come indicato nella planimetria redatta dalla scrivente (**allegato 9**), viene rispettata la distanza minima dagli incroci pari a 12 m.

c) La variazione dell'altezza interna si ritiene rappresenti una difformità trascurabile.

Infatti nella sezione di progetto viene indicata un'altezza interna, tra il solaio di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura, pari a 3 m. Nell'elaborato grafico non viene però rappresentato lo spessore del massetto interno che, ovviamente, comporta una riduzione della suddetta altezza.

d) La scala esterna, il vano scala e l'unità immobiliare al piano primo indicate nell'ultimo progetto approvato (allegato 7) e attualmente non realizzate (V. punto 5), rappresentano opere per le quali risulta decaduto il titolo edilizio rilasciato dal Comune di Ballao in data 03.12.1976 (**allegato 7**), ai sensi dell'art.15 del D.P.R. 380/2001.

Pertanto l'eventuale realizzazione delle suddette opere, attualmente non eseguite, potrà avvenire esclusivamente previo rilascio di autorizzazione edilizia in conformità alla normativa urbanistica vigente.

e) Le due tettoie realizzate nei cortili di cui al punto 7) rappresentano opere realizzate in assenza di titolo edilizio valido.

Tuttavia, si tratta di opere realizzabili con S.C.I.A. per "tettoie di copertura con superficie non superiore a 30 m²" (punto 352.e, allegato B della Delibera G.R. n. 49/2019). Pertanto la difformità potrà essere sanata con una comunicazione di mancata S.C.I.A. che prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa pari a 500,00 €, già citata.

f) La diversa dimensione e la variazione dello sviluppo lineare del lotto di cui al punto 8) rappresentano degli errori di rappresentazione grafica del progetto originario e pertanto si ritengono difformità trascurabili.

g) La presenza della canna fumaria di cui al punto 12) attualmente rispetta le distanze di legge rispetto ai manufatti attigui. Non è stato tuttavia possibile accertarne l'altezza.

Nel Regolamento edilizio non ci sono indicazioni per le canne fumarie.

Poiché la canna fumaria è assimilata a un volume tecnico, realizzabile con S.C.I.A. edilizia (D.P.R. 380/01 art.22), la regolarizzazione è attuabile con una mancata S.C.I.A., disciplinata come ai punti precedenti.

***N.B.:**

La regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di S.C.I.A. avviene mediante trasmissione all'ufficio SUAPE del Comune di Ballao, di pratica edilizia a firma di un tecnico abilitato.

Si dovrà poi procedere con l'accatastamento dell'unità immobiliare regolarizzata, con la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e con l'Agibilità del fabbricato, previa acquisizione di tutte le certificazioni degli impianti (elettrico, idrico e di condizionamento).

Si stima che gli oneri tecnici da sostenere per la presentazione della pratica, la redazione dell'APE e dell'agibilità ammontino complessivamente a circa **3.000,00 €**.

Per i costi relativi al nuovo accatastamento dell'immobile si rimanda a quanto indicato nel capitolo dedicato ai "dati catastali - corrispondenza catastale".

IMPIANTI

In seguito al sopralluogo è stata accertata l'esistenza dei seguenti impianti tecnologici:

- impianto elettrico ed elettronico;
- impianto idrico sanitario;
- impianto di climatizzazione;
- impianto gas.

Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ballao non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti (DI.CO).

Come precisato nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti", l'impianto elettrico, allo stato attuale, non è certificabile.

E' necessario quindi un intervento di adeguamento dello stesso mediante sostituzione delle parti obsolete e realizzazione di un nuovo quadro elettrico in conformità alla normativa vigente.

Per il nuovo impianto elettrico dovrà essere rilasciata regolare Dichiarazione di Conformità.

Si ritiene che i costi da sostenere per la realizzazione del nuovo impianto, comprese eventuali opere murarie (tracce), relativi ripristini e la redazione della relativa certificazione, ammontino complessivamente a **4.500,00 €**.

In merito all'impianto idrico-sanitario, di climatizzazione e gas sarà necessario effettuare una verifica approfondita da parte di tecnici specializzati e, dove necessario, procedere con l'adeguamento e la sostituzione delle parti obsolete.

Tale intervento al momento non è quantificabile.

Tuttavia si stima che la redazione delle rispettive "Dichiarazioni di Rispondenza e/o Conformità" abbia un costo complessivo pari a **1.200,00 €** (400,00 € per ciascun impianto presente)

RIEPILOGO COSTI DA SOSTENERE

- 500,00 € sanzione pecuniaria per mancata SCIA;

- 3.000,00 € oneri tecnici per la pratica di mancata SCIA (di cui all'art.14 L.R. 23/85 e s.m.i.), APE e agibilità;
- 4.500,00 € per adeguamento impianto elettrico ed elettronico e relativa certificazione;
- 1.200,00 € oneri tecnici per redazione Dichiarazioni di Conformità e/o Rispondenza degli impianti.

Totale costi da sostenere: 9.200,00 €

VOLUMETRIA REALIZZABILE

Come esaminato nel capitolo dedicato alla "normativa urbanistica", l'immobile ricade nella zona B - sottozona B2 per la quale, come indicato nella Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. (**allegato 8**), risultano validi i seguenti parametri urbanistici:

- IFF = 2,50 m3/m2 con concessione diretta;
 - IFF = 4,50 m3/m2 con piani particolareggiati estesi a subzone contigue o a interi isolati;
 - RC = 0,60
 - H = l'altezza dei nuovi interventi non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un limite massimo di 1,5 della larghezza stradale su cui l'edificio si affaccia; comunque il valore massimo è di m 7,50;
- (... omissis).

Come esaminato nella planimetria di progetto allegata alla Licenza di Costruzione del 03.12.1976 (**allegato 7**) il lotto ha una superficie totale pari a 363 m2.

Secondo IFF vigente, con concessione diretta è possibile quindi realizzare una cubatura totale pari a 907,50 m3 (2,50 m3/m2 x 363 m2).

L'attuale volumetria esistente è pari a:

$V = 111,14 \text{ (superficie lorda)} \times 3,39 \text{ m (altezza totale)} = 376,76 \text{ m}^3$.

VOLUME ESISTENTE: 376,76 m3

VOLUME ANCORA REALIZZABILE: 530,74 m3 (907,50 m3 (Volume assentibile) - 376,76 m3 (Volume esistente))

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima, ubicato in Comune di Ballao nella via Cagliari n. 50, sorge all'ingresso del centro abitato, nel lato Est del Paese, raggiungibile percorrendo la S.S. 387 (**foto 1 e 2 - allegato 1**).

L'unità immobiliare in oggetto (**foto da 3 a 33 - allegato 1**) si sviluppa interamente al piano terra e dispone di due cortili distinti, entrambi accessibili dalle pubbliche vie. Uno antistante, con accesso pedonale, ubicato nella via Cagliari n. 50 e uno retrostante, carrabile, ubicato nella via Rio Bintinoi n.57.

La casa unifamiliare è costruita, sul lato Nord-Est, in aderenza ad altro fabbricato e ha recinzione confinante con i lotti laterali edificati.

Struttura e finiture esterne:

L'immobile è costruito in muratura portante in blocchetti di calcestruzzo vibrato e solai realizzati verosimilmente in latero-cemento. La copertura, piana, è disposta su due livelli, sfalsati, protetta in parte da lamiera grecata.

I tramezzi interni sono il laterizio.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati.

Il prospetto posteriore (Nord-Ovest) ha una zoccolatura in trachite posata a "opus incertum".

Gli infissi, privi di vetrocamera e protetti da avvolgibili in PVC sono in legno, essenza Pino di Svezia, come il portoncino d'accesso.

Il portico all'ingresso è pavimentato in marmette, formato 40 x 40 cm.

Il cortile antistante con accesso dalla via Cagliari è in parte coltivato a verde e in parte pavimentato con piastrelle in gres, formato 30 x 30 cm, disposte in diagonale.

Nel suddetto cortile è presente una tettoia in posizione antistante al soggiorno, realizzata con telaio in legno e tavolato in legno, protetto da tegole a coppo.

Il camminamento laterale di unione tra i due cortili è pavimentato con elementi in trachite posati a "opus incertum".

La recinzione del lotto è realizzata con blocchetti in calcestruzzo vibrato. Sul prospetto principale sulla via Cagliari, la recinzione è in muratura rivestita in pietra, sormontata da pilastri rifiniti in mattoni faccia a vista, intercalati da elementi metallici ad aria passante. Il cancello pedonale è in ferro battuto ad aria passante con ante a battente.

Nel lato Sud-Ovest del fabbricato, compreso tra il fabbricato e la recinzione, è presente un locale adibito a ripostiglio-lavanderia dotato di due accessi, uno dal cortile retrostante protetto da cancelletto in legno e uno dal cortile antistante protetto da porta in legno a battente.

Tale locale ha la copertura costruita in travetti e pignatte e un controsoffitto realizzato con tavolato ligneo sostenuto da travi in legno.

Il cortile posteriore (cortile 2), accessibile dalla pubblica via (via Rio Bintinoi) mediante un cancello carrabile in ferro battuto con due ante a battente, è pavimentato in battuto di cemento e comprende un'aiuola piantumata a verde.

Il cortile 2 è inoltre accessibile dal balcone di pertinenza della cucina e della camera 2.

Tale balcone, protetto da parapetto in muratura, con davanzale rifinito con elementi in cotto, è pavimentato con piastrelle in gres, formato 30 x 30 cm. Il battiscopa è dello stesso materiale.

In tale cortile è presente una copertura leggera realizzata con lamiera grecata sostenuta da telaio metallico e un volume tecnico realizzato in legno, totalmente amovibile.

Consistenza:

L'immobile consta di: due camere da letto matrimoniali (> 14,00 m²), soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, portico, balcone e due cortili.

Il balcone è collegato al cortile retrostante mediante tre gradini.

Finiture interne:

La pavimentazione dell'unità immobiliare, eccetto quella del bagno, è realizzata in marmette con elementi in marmo alla veneziana, formato 40 x 40 cm. Il battiscopa è in marmo del tipo Rosso Verona.

La cucina è dotata di camino.

La parete attrezzata è rivestita con piastrelle in gres, formato 10 x 10 cm, fino alla quota di 1,55 m. Una parete è in parte rivestita con mattonelle faccia a vista.

Il bagno è pavimentato con piastrelle monocottura smaltate, formato 15 x 15 cm.

Le pareti, sono rivestite nella parte inferiore con elementi lapidei posati ad "opus incertum" e, nella parte superiore fino alla quota di 1,80 m, con piastrelle in gres formato 15 x 30 cm. Il bagno è attrezzato con lavabo a colonna, wc, bidet e doccia ad angolo. Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria funzionante.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Impianti:

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, non è conforme alla normativa vigente e quindi privo di dichiarazione di conformità (L. 46/90 - D.M. 37/08). Per quanto rilevato, non è presente il quadro elettrico ma solo il contattore esterno ubicato in prossimità del cancello carrabile. L'impianto è quindi privo di interruttore magnetotermico - differenziale di protezione.

L'impianto idrico-sanitario è collegato alla rete pubblica di smaltimento.

L'impianto di condizionamento è costituito da tre pompe di calore in split singolo ubicate rispettivamente nel soggiorno e nelle due camere da letto.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ballao (SU) - Via Cagliari n. 50, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/10)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/10)

Come indicato nell'estratto dell'atto di matrimonio acquisito dalla scrivente (**allegato 5**), il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in data 10.04.1999 in comunione legale dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Cagliari - Sezione Civile del 24.11.2014 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

Con sentenza del Tribunale di Cagliari del 15.06.2016, n. 1848/16, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Pertanto, per quanto sopra detto, si evince che alla data dell'atto di pignoramento (03.02.2011) il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

In data 16.05.2024 la sig.ra **** Omissis **** ha fornito alla scrivente copia del documento prodotto nell'udienza del 02.05.2016 (R.A.C. n. 8597/2013) in cui si legge che "l'abitazione coniugale sita in Comune di Ballao, via Cagliari n. 50, continuerà a essere assegnata alla sig.ra **** Omissis ****".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** e dai due figli **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Come anticipato nel capitolo dedicato alla "titolarità dell'immobile", In data 16.05.2024 la sig.ra **** Omissis **** ha fornito alla scrivente copia del documento prodotto nell'udienza del 02.05.2016 (R.A.C. n. 8597/2013) in cui si legge che "l'abitazione coniugale sita in Comune di Ballao, via Cagliari n. 50, continuerà a essere assegnata alla sig.ra **** Omissis ****".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è conoscenza dell'esistenza di vincoli o oneri inerenti all'immobile esaminato.

PATTI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di patti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente sul portale dell'Agenzia Regionale per il Sostegno all'Agricoltura (ARGEA) della Regione Sardegna risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ballao (SU) - Via Cagliari n. 50, piano T
L'immobile oggetto di stima, ubicato in Comune di Ballao nella via Cagliari n. 50, è composto da un fabbricato che si sviluppa al solo piano terra con due cortili di esclusiva pertinenza, uno antistante e uno retrostante, dotati rispettivamente di accesso pedonale dalla via Cagliari n. 50 e di accesso carrabile dalla via Rio Bintinoi n. 57. Sui lati Sud-Ovest e Nord-Est l'immobile confina con lotti edificati di altra proprietà. Il fabbricato sorge all'ingresso del centro abitato di Ballao, sul lato est del Paese,

raggiungibile percorrendo la S.S. 387. Si tratta di una zona a vocazione prevalentemente residenziale servita da piccole attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 163, Categoria A2, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 69.337,36

STIMA A VALORE DI MERCATO

Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m²); si intende per superficie commerciale la superficie lorda comprensiva cioè dei tramezzi e delle tamponature esterne (calcolate al 50% se in comune con altra unità immobiliare o parte condominiale) e sommata alle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazze, cantine ecc.) risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti di ragguaglio. Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione.

È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni). Nella fattispecie è stata estesa la ricerca agli ultimi quattro anni per carenza di dati. Tale metodologia, denominata in estimo MCA (Market Comparison Approach), che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Per la determinazione del valore di mercato è stata effettuata la ricerca di immobili comparabili nella piattaforma STIMATRIXCITY al fine di acquisire i relativi atti di compravendita.

Tuttavia tale ricerca non ha consentito di individuare un numero di compravendite tale da poter applicare il metodo di valutazione MCA.

E' stato infatti reperito un solo atto di compravendita di un immobile ubicato nella via Sulis n. 8, di categoria catastale A/2, composto da piano S1, T, 1 e 2, con superficie pari a 168 m² ed edificato in virtù di Licenza Edilizia rilasciata nell'anno 1977 (**allegato 14**).

Il valore commerciale di vendita indicato nell'atto è pari a 50.000,00, corrispondente a un valore unitario di 297,62 €/m².

*

Si è proceduto inoltre alla valutazione dell'immobile tramite la piattaforma professionale BorsinoPro, con riferimento alla precisa ubicazione e alle sue peculiari caratteristiche (**allegato 14**).

Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 52.958,00 € e 55.728,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 383,75 €/m² e 403,82 €/m².

***N.B.:** la superficie commerciale calcolata dalla piattaforma è pari a 138,00 m², diversamente da quella calcolata dalla scrivente pari a 149,60 m² (indicata nel capitolo dedicato alla "consistenza dell'immobile").

Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati:

• le "agenzie immobiliari" hanno fornito, per immobili ubicati nel centro abitato di Quartucciu, in normali condizioni di manutenzione, valori compresi tra 350,00 €/m2 e 600,00 €/m2;

• il "borsinoimmobiliare.it" fornisce, per abitazioni in stabili di qualità nella media di zona (fascia media), i seguenti valori:

- valore minimo pari a 466,00 €/m2;
- valore medio pari a 519,00 €/m2;
- valore massimo pari a 572,00 €/m2.

• la "FIAIP" (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) non fornisce alcun valore per immobili ubicati nel centro abitato del Comune di Ballao.

A completamento delle ricerche effettuate, esclusivamente a titolo esplorativo, sono stati esaminati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Nel periodo relativo al 2° semestre 2023, per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, ricadenti nella zona OMI B1/centrale/Centro abitato, l'OMI fornisce valori compresi tra 500,00 €/m2 e 600,00 €/m2.

Per individuare il valore unitario di riferimento si è considerato il valore medio tra i seguenti valori acquisiti:

- Stimatrixcity (atto di compravendita): 297,62 €/m2;
- BorsinoPro: 393,78 €/m2 (valore medio);
- Agenzie immobiliari: 475,00 €/m2 (valore medio);
- Borsinoimmobiliare.it: 519,00 €/m2 (valore medio);

***N.B.:** nel calcolo sono esclusi i valori OMI non considerabili ai fini della stima.

Pertanto il valore unitario calcolato è pari a 421,35 €/m2

Valore commerciale dell'immobile: 421,35 €/m2 x 149,60 m2 = 63.033,96 €

VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE ANCORA EDIFICABILE

L'immobile oggetto di stima, secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Ballao, può essere oggetto di un ampliamento volumetrico pari a 530,74 m3, così come indicato nel capitolo dedicato alla "regolarità edilizia".

La possibilità di trasformazione edilizia costituisce un valore aggiunto all'attuale condizione dell'unità immobiliare esaminata e, pertanto, si ritiene opportuno procedere con la valutazione del valore commerciale del manufatto ancora edificabile, calcolato come differenza tra il valore del bene trasformato (Vbt) e il costo della trasformazione (Ct).

Come detto, l'incremento volumetrico massimo sarà pari a 530,74 m3, corrispondente a una superficie lorda di 176,90 m2.

Nel calcolo del valore del bene trasformato (Vbt), è stato preso in considerazione il valore commerciale derivante dalla media tra:

- il valore massimo fornito dalle agenzie interpellate: 600,00 €/m2;
- il valore massimo fornito dal Borsinoimmobiliare.it: 572,00. €/m2;
- il valore massimo fornito dall'O.M.I.: 600,00 €/m2.

Si ricava un valore medio unitario pari a 590,66 €/m2 arrotondabile a € 600,00 €/m2.

Da cui:

Valore del bene trasformato (Vbt): 600,00 €/m2 x 176,90 m2 = 106.140,00 €

Vbt: 106.140,00 €

Per il calcolo del costo di costruzione del nuovo volume, sono stati presi, come primo riferimento, i valori forniti dal Prezzario DEI (Genio Civile) per l'anno 2019, relativi a tutto il territorio nazionale, per tipologie di "Edificio residenziale di tipo medio e di pregio - Edificio Unifamiliare".

Secondo tali dati, tenuto anche conto delle effettive caratteristiche del fabbricato esaminato, il costo di costruzione sarebbe pari a 750,00 €/m2.

Tuttavia, considerata la zona in cui è ubicato l'immobile e i relativi costi di costruzione praticati da imprese artigiane locali, si ritiene opportuno applicare al valore DEI una riduzione almeno pari al 25%. Pertanto si ricava un costo di costruzione pari a 562,50 €/m2.

Da cui: Valore del costo di trasformazione (Ct): $562,50 \text{ €/m}^2 \times 176,90 \text{ m}^2 = 99.506,25 \text{ €}$

Oltre a tale importo dovranno essere considerati inoltre gli oneri urbanistici e gli oneri tecnici per il progetto e la direzione dei lavori, l'accatastamento del fabbricato modificato, la redazione dell'APE e dell'agibilità.

Per tutto quanto detto, si ritiene che la possibilità di ampliamento costituisca un valore aggiunto per l'immobile quantificabile nel 10% del valore calcolato.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra valutato, il valore commerciale dell'immobile si desume dal seguente calcolo:

Valore commerciale totale: 63.033,96 € (Valore commerciale dell'immobile calcolato con il metodo "a valore di mercato") + 6.303,40 € (Incremento del 10% per la potenzialità edificatoria) = 69.337,36 €

Da cui deriva un valore unitario pari a: 463,485 €/m2 ($= 69.337,36 \text{ €} / 149,60 \text{ m}^2$)

VALORE COMMERCIALE TOTALE: 69.337,36 €

VALORE UNITARIO: 463,485 €/m2

A tale importo dovranno essere dedotti i costi per la regolarizzazione delle difformità catastali che ammontano a 1.300,00 € (capitoli dedicati ai "dati catastali-corrispondenza catastale" e "cronistoria catastale") e delle difformità urbanistiche pari a 9.200,00 € (capitolo dedicato alla "regolarità edilizia")

Pertanto il valore commerciale dell'immobile al netto dei costi di cui sopra è pari a: $69.337,36 \text{ €} - 1.300,00 \text{ €} - 9.200,00 \text{ €} = 58.837,36 \text{ €}$

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (AL NETTO DEI COSTI): 58.837,36 €

Valore unitario (al netto dei costi): 393,298 €/m2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ballao (SU) - Via Cagliari n. 50, piano T	149,60 mq	463,49 €/mq	€ 69.337,36	100,00	€ 69.337,36
				Valore di stima:	€ 69.337,36

Valore di stima: € 69.337,36

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	9.200
Regolarizzazione catastale	€	1.300

Valore finale di stima: € 58.837,36

Per la stima dell'unità immobiliare è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato calcolato dalla media tra:

- il valore unitario dell'unico atto di compravendita significativo reperito;
- il valore medio ottenuto con l'ausilio della piattaforma professionale BorsinoPro che si basa sostanzialmente sulla comparazione di dati di compravendite recenti di immobili prossimi a quello oggetto di stima e con caratteristiche analoghe;
- il valore medio tra quelli suggeriti dalle agenzie immobiliari;
- il valore medio ottenuto tramite la piattaforma professionale Borsinoimmobiliare.it.

Il valore commerciale dell'immobile così ottenuto è stato aumentato del 10% (da calcolo) per la cubatura ancora disponibile.

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.

Cagliari, li 22/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Boi Alessandra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Foto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura storica (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria catastale (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Ricerche Conservatoria (Aggiornamento al 23/04/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto matrimonio (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Licenza di costruzione del 04.07.1973
- ✓ N° 7 Altri allegati - Progetto e Licenza di costruzione del 03.12.1976
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stralcio N.T.A. del P.U.C.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria con difformità tra stato attuale e planimetrica catastale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Planimetria con difformità tra stato attuale e progetto approvato con Licenza di costruzione del 03.12.1976
- ✓ N° 12 Altri allegati - Progetto di frazionamento e computo metrico
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 14 Altri allegati - Atto Comparabile e valutazione BorsinoPRO

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ballao (SU) - Via Cagliari n. 50, piano T
L'immobile oggetto di stima, ubicato in Comune di Ballao nella via Cagliari n. 50, è composto da un fabbricato che si sviluppa al solo piano terra con due cortili di esclusiva pertinenza, uno antistante e uno retrostante, dotati rispettivamente di accesso pedonale dalla via Cagliari n. 50 e di accesso carrabile dalla via Rio Bintinoi n. 57. Sui lati Sud-Ovest e Nord-Est l'immobile confina con lotti edificati di altra proprietà. Il fabbricato sorge all'ingresso del centro abitato di Ballao, sul lato est del Paese, raggiungibile percorrendo la S.S. 387. Si tratta di una zona a vocazione prevalentemente residenziale servita da piccole attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 163, Categoria A2, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Ballao è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), approvato con Deliberazione del C.C. N. 20 del 21/05/1999, pubblicato nel BURAS N. 26 del 23/07/1999, in adeguamento al P.T.P. n. 13. Nell'ambito del P.U.C. il fabbricato ricade all'interno della "zona B - Completamento residenziale". Questa zona comprende le parti del territorio urbano totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. Esse costituiscono l'insieme di quelle zone realizzate mediante l'intervento diretto e prive di standard urbanistici chiaramente definiti. In particolare, l'immobile esaminato ricade all'interno della "Sottozona B2 - Completamento esterno". Si tratta di zone parzialmente edificate, con una percentuale di completamento molto elevata. Sono quelle zone che concernono le parti urbanizzate esterne al vecchio nucleo urbano e presentano caratteri di eterogeneità, con opere di urbanizzazione primaria totalmente realizzate e con tessitura urbana già definita; sono pertanto dotate di sufficienti caratteristiche tali da consentirne un intervento edificatorio diretto. Nelle zone B, disciplinate dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. (allegato 8), sono vigenti le seguenti "norme generali". 1) Gli interventi devono tendere alla riqualificazione edilizia ed urbanistica mediante l'impiego di tipi edilizi più organici possibili in rapporto con il tessuto urbano esistente; le tipologie edilizie sono libere, purché validamente inserite nel disegno urbano già definito. 2) L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza massima prevista per le varie sottozone comunque in ottemperanza a quella media degli edifici preesistenti; fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate e piani di recupero con previsioni planovolumetriche. 3) Sono fatti salvi i disposti di cui al 7° ed 8° comma dell'art. 5 del D.A. 20/12/83 n. 2266/U, che di seguito si riportano: - "Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 20,00, 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 e sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita la realizzazione di aperture nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile". 4) Per gli edifici e le aree libere che non presentino le necessarie condizioni di decoro, il Comune potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione e completamento che si rendessero necessarie. 5) E' ammessa l'occupazione, con costruzioni totalmente interrato, degli spazi liberi esistenti in pertinenza agli edifici, spazi che non siano vincolati a uso pubblico, purché gli



ambienti risultanti siano destinati ad autorimesse ed abbiano un'altezza utile interna non superiore a m 2,40 . (... omissis). 6) E' ammessa l'esecuzione di costruzioni accessorie in cortile da inserirsi armonicamente nel contesto dell'intervento edificatorio e semprechè siano rispettati gli indici di edificabilità e il rapporto di copertura; comunque le sopraddette costruzioni debbono essere posizionate sul retro del fabbricato e sempre non visibili dalla pubblica via. 7) Tutti gli spazi liberi da costruzioni e interni al lotto di edificazione devono essere opportunamente sistemati a verde e/o giardino con piantumazione di essenze tipiche del luogo. 8) Per ragioni di organicità il Comune può imporre che le recinzioni dei lotti in affaccio alla pubblica via siano effettuate con criteri di omogeneità e uniformità; in particolare sono da escludersi le alte murature cieche; tutte le recinzioni dovranno avere un quota cieca di m 1,20 massima ed una quota a giorno con altezze variabili da m 1,20 a m 1,80 ottenute con elementi finemente lavorati. 9) All'interno di ogni singolo lotto di intervento dovranno essere ricavati idonei spazi per la sosta degli autoveicoli in ragione di 1 m² ogni 10 m³ di costruzione, ai sensi della L.n. 122/89; nel caso di ampliamento di fabbricato esistente la verifica del parametro sopraddetto è riferita al solo incremento volumetrico di ampliamento. 10) La sezione minima stradale, nelle zone in cui la maglia viaria non sia ancora compiutamente definita, è stabilita in mt. 7.50. 11) Nei casi in cui il lotto risulti regolarmente edificato e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione potrà rispettare (anche a distanza dai confini inferiore a quella stabilita dalle norme) i fili fissi del piano sottostante, a condizione che sia dimostrata, in fase progettuale, l'impossibilità della realizzazione di una diversa soluzione tecnicamente ed economicamente soddisfacente. 12) Per operazioni di risanamento le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente. 13) Qualora si operi un restauro, un risanamento od una ristrutturazione è prescritto che l'intervento concerna anche la recinzione, che obbligatoriamente deve attenersi al disposto del precedente punto 10; salvo recinzioni di carattere "storico" che devono essere eventualmente preservate e sottoposte ad interventi mirati previo assenso dell'U.T.C. e parere della C.E.. 14) Le quote parti di volumi esistenti (non la globalità), indipendentemente dai parametri utilizzati per la loro realizzazione, sono ricostruibili al 70% di quelli demoliti; eventualmente accorpati e ricomposti, anche con sagome diverse da quelle originarie, previa perizia giurata sullo stato di fatto; salvo per gli interventi totali vale quanto meglio disposto dall'Art. 8.21 del Regolamento Comunale di P.U.C.. 15) Conservano validità ed efficacia i frazionamenti di lotti preesistenti o che riflettano una situazione di fatto preesistente. 16) E' consentita la costruzione in aderenza sul confine in caso di lotti ineditati, salvo differenti disposizioni particolari di sottozona e comunque previo accordo scritto tra tutte le parti aventi causa. 17) Per gli edifici incompleti nelle strutture e nei paramenti esterni, il Comune potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere di completamento anche solo delle facciate esterne e delle coperture . 18) Le recinzioni dei lotti, a realizzazione di muri di cinta non stradali, potranno avere un'altezza massima cieca di m 2,00; eventualmente attrezzati di quota a giorno in rete metallica o in elementi prefabbricati con altezza massima di m 1,00; quelli prospicienti la pubblica via dovranno avere altezza cieca non superiore a m 1,20, con eventuale recinzione superiore a giorno di altezza variabile tra m 1,20 e m 1,80. Per le sottozone B2 (in cui ricade l'immobile esaminato) sono vigenti le seguenti "norme particolari", anch'esse indicate dell'art. 10 delle N.T.A. (allegato 8). 1) E' consentito l'intervento edilizio diretto a esecuzione di: - restauro, ristrutturazione e risanamento degli edifici esistenti; - ampliamento, demolizione, ricostruzione e sopraelevazione degli edifici esistenti; - costruzione di nuovi fabbricati nei lotti liberi; tutto nel rispetto dei seguenti indici: IFF = 2,50 m³/m² con concessione diretta; IFF = 4,50 m³/m² con piani particolareggiati estesi a subzone contigue o a interi isolati; RC = 0,60 H = l'altezza dei nuovi interventi non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un limite massimo di 1,5 della larghezza stradale su cui l'edificio si affaccia; comunque il valore massimo è di m 7,50; DC = m 0,00, m 4,00 per pareti finestrate e m 3,00 per pareti non finestrate; ovvero possibilità di costruzione in distacco o in aderenza; in quest'ultimo caso previo accordo scritto tra tutte le parti aventi causa. Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C., la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione, le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50. DS = m 0,00 nei tratti di tessuto urbano



già definito; con possibilità di arretramento stabilito dalla Amministrazione Comunale per rettifiche ed elargimenti delle sedi viarie (... omissis); in tal caso la porzione di terreno libero risultante dovrà essere ceduta al Comune come suolo pubblico; l'arretramento potrà interessare sia i fabbricati che i muri di recinzione. Nel caso di tessuto urbano non completamente definito gli arretramenti dovranno essere in linea con i fabbricati già presenti, ovvero a non meno di 2,50 m dal bordo stradale e comunque sempre secondo indicazione dell'Amministrazione Comunale. SML = m 300; sono ammesse edificazioni in lotti di superficie minore solo quando trattasi di lotti interclusi singoli e senza possibilità di incremento planimetrico. 2) Tutte le coperture dei fabbricati dovranno essere definite a tetto inclinato con paramenti in tegole. 3) Sono vietate le chiostrine. 4) Sono ammesse anche le tipologie edilizia del tipo binato, a schiera o in linea

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.) e PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale - Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., l'immobile ricade nei seguenti ambiti: - P.P.R. • Espansioni recenti disciplinato dagli artt. 63, 64, 65, 70, 71, e 72; • Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01 e DM 673 del 2016 disciplinato dagli artt. 9, 57 e 58; • Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti di energetiche rinnovabili - Aree tutelate ai sensi dell'Art. 142 del D. Lgs 42/2004 e Beni identitari ai sensi dell' art. 143 D.Lgs. 42/2004; AREE TUTELATE REGIONE SARDEGNA • 150 m dai Fiumi (D. Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933, e fascia di 150 m da sponde e argini) (Aree tutelate Regione Sardegna); FASCE ART. 30 NA del PAI • HS4 / Ordine gerarchico (numero di Horton-Strahler) 4 - Profondità L = 75 m (Fasce disciplinate dall'art. 30 del P.A.I.); • D4 / Danno potenziale molto elevato (Mappa del danno potenziale (PAI - PGRA - Rev. 2023); MAPPA DEL PERICOLO GEOMORFOLOGICO RAS (PAI-GRA - Rev. 2023) • Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) (MAPPA DEL PERICOLO IDRAULICO RAS (PAI - PGRA - PSFF - Rev. 2023); • Hi1 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) Mappa del rischio geomorfologico (PAI - PGRA - PSFF - Rev. 2023) • Rg0 / Rischio idraulico nullo; Mappa del rischio idraulico (PAI - PGRA - PSFF - Rev. 2023 • Ri2 / Rischio idraulico medio; L'immobile ricade inoltre in: • 4 / Livello di pericolosità 4 - Classificazione sismica; • DE_13 / Distributore energetico - e-distribuzione S.p.A. - AREA CONVENZIONALE - AC001E01672 - Mappa delle cabine primarie; • P1 / Pericolosità idraulica bassa - D. Lgs 49/2010 - Mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; • Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900.

Prezzo base d'asta: € 58.837,36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2011 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.837,36

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ballao (SU) - Via Cagliari n. 50, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 163, Categoria A2, Graffato SI	Superficie	149,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Sono presenti alcune filature rispettivamente nella parete perimetrale della cucina e nel solaio del soggiorno; si rilevano inoltre tracce di infiltrazioni d'acqua nell'intradosso del solaio della camera 1 e del soggiorno, provenienti dal lastrico solare, di cui alcune apparentemente pregresse. L'infiltrazione nel solaio della camera 1 (foto 19 - allegato 1) sembrerebbe invece recente. Alcune soglie e la pavimentazione dei gradini di accesso al balcone sono danneggiati. Le pensiline del prospetto Nord-Ovest presentano tracce di umidità. Come detto nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive", il cortile retrostante è privo di finiture e l'impianto elettrico non è a norma.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima, ubicato in Comune di Ballao nella via Cagliari n. 50, è composto da un fabbricato che si sviluppa al solo piano terra con due cortili di esclusiva pertinenza, uno antistante e uno retrostante, dotati rispettivamente di accesso pedonale dalla via Cagliari n. 50 e di accesso carrabile dalla via RioBintinoi n. 57. Sui lati Sud-Ovest e Nord-Est l'immobile confina con lotti edificati di altra proprietà. Il fabbricato sorge all'ingresso del centro abitato di Ballao, sul lato est del Paese, raggiungibile percorrendo la S.S. 387. Si tratta di una zona a vocazione prevalentemente residenziale servita da piccole attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** e dai due figli **** Omissis **** e **** Omissis ****. Come anticipato nel capitolo dedicato alla "titolarità dell'immobile", In data 16.05.2024 la sig.ra **** Omissis **** ha fornito alla scrivente copia del documento prodotto nell'udienza del 02.05.2016 (R.A.C. n. 8597/2013) in cui si legge che "l'abitazione coniugale sita in Comune di Ballao, via Cagliari n. 50, continuerà a essere assegnata alla sig.ra **** Omissis ****".		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 15/02/2011

Reg. gen. 4392 - Reg. part. 3093

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note:

