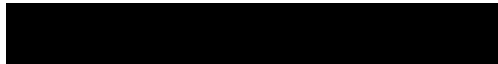


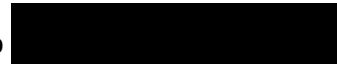
TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAUSA:



contro



n° 89/2021 del R.E.

GIUDICE: Dott.ssa FLAMINIA IELO

CONSULENTE TECNICO: Dott.Ing. FRANCESCO PINNA



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

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Causa civile iscritta al n° 89/2021 del R.E. promossa da:



contro

**1 - PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Pinna, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 2737 e con studio professionale presso la .bmp Ingegneria s.r.l. con sede in Cagliari nella via Messina n° 38, in data 08/09/2022 veniva nominato dal G.E. Dott.ssa Flaminia Ielo Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato e in data 21/09/2022 trasmetteva in via telematica il relativo giuramento.

In data 23/11/2020, a seguito della comunicazione del Sig. Giudice, chiedeva la sospensione delle operazioni peritali in quanto l'immobile oggetto del pignoramento immobiliare risulta essere l'abitazione principale del debitore.

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

- 1) verifica della completezza della documentazione agli atti, predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, acquisizione delle mappe censuarie per la corretta identificazione del bene, dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni e dell'atto di provenienza ultraventennale;
- 2) verifica del deposito del certificato di stato civile dell'esecutato da parte del creditore;
- 3) descrizione dell'immobile pignorato;



- 4) verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
- 5) aggiornamento, se necessario, del catasto;
- 6) indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e verifica della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza di dichiarazioni di agibilità;
- 7) verifica della possibilità di suddividere i beni pignorati in più lotti;
- 8) indicazione dei nominativi dei comproprietari e delle quote spettanti, verifichi la divisibilità e i lotti;
- 9) accertamento dello stato dell'immobile (libero o occupato) e acquisizione del titolo legittimante il possesso o la detenzione, esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato;
- 10) acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indicazione di eventuali vincoli;
- 12) rilevamento di esistenza di diritti demaniali;
- 13) determinazione del valore dell'immobile;
- 14) acquisizione di informazioni su spese fisse di gestione e manutenzione;
- 15) predisposizione della check list dei controlli effettuati.

2 - GENERALITA'

In ottemperanza all'incarico conferito in data del 08/09/2022 dal Signor Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo del Tribunale di Cagliari e relativo all'acquisizione dei sottoelencati elementi su una unità immobiliare sita nel Comune di Assemini, nonché alla causa iscritta al n° 89 del ruolo generale delle esecuzioni civili per l'anno 2021, il sottoscritto in data del 21/09/2022 ha estratto copia della documentazione agli atti per la sua verifica.

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

L'immobile oggetto della perizia è il seguente:

In Comune di Assemini, via Goceano n° 21 al piano primo, immobile ad uso residenziale identificato in N.C.E.U. al foglio 24, part. 712, sub. 4, categoria A/2, vani 8. La proprietà dell'unità immobiliare è del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Dalla visura storica per immobile si è potuto verificare che l'immobile non ha variato i suoi identificativi tranne l'intestazione della ditta a seguito di variazioni degli intestatari.

Si allega alla relazione copia della Visura storica dell'immobile (allegato n° 01) e della planimetria catastale (allegato n° 02).

In data 22/09/2022, per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile, il sottoscritto presentava al Servizio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Assemini richiesta di accesso agli atti. In data 18/10/2022 veniva trasmessa al sottoscritto la documentazione agli atti.

Per fissare il sopralluogo, il sottoscritto prendeva contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie IVG di Cagliari, nominato dal sig. Giudice custode giudiziario del bene in data 08/09/2022. Solamente in data 18/11/2022 il sottoscritto veniva contattato dall'IVG per fissare la data del sopralluogo. A seguito del contatto, veniva fissato il sopralluogo per il giorno 25/11/2022 alle ore 09.00 presso l'immobile pignorato.

Nella data fissata, il sottoscritto ed il suo collaboratore ing. Rummyanka Ivanova si recarono presso l'immobile, per effettuare l'accesso alla presenza del delegato dell'IVG. Di tale accesso si allega il relativo verbale redatto dal delegato dell'IVG (allegato n° 03).

Vediamo ora di dare risposta ai quesiti posti dal Sig. Giudice.

3 – RISPOSTE AI QUESITI

3.1 - Completezza della documentazione agli atti e predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONI

Dalla documentazione agli atti si è ricavato quanto segue.

- 1) L'atto di provenienza ultraventennale è stato indicato nella relazione notarile e risulta essere un Atto di compravendita a rogito notaio F. Contu del 19/06/2000 rep. n° 336870, registrato a Cagliari il 04/07/2000 ai n° 19069/12116 nel quale il sig. [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], e la sig.ra [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED], vendevano al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile in Comune di Assemini nella via Goceano n°21 al piano primo distinta in Catasto al foglio 24, particella 712, subalterno 4 di vani 8 e superficie catastale totale di 194 mq e superficie catastale coperta di 171 mq. Nell'atto i venditori si riservarono vita natural durante il diritto di coabitazione sull'appartamento venduto.
- 2) Atto di compravendita a rogito notaio L. Polli del 28/05/2020 rep. n° 27890/16027, registrato a Cagliari il 12/06/2020 ai n° 13066/9465 nel quale il predetto sig. [REDACTED] vendeva al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile in Comune di Assemini nella via Goceano n°21 al piano primo distinta in Catasto al foglio 24, particella 712, subalterno 4 di vani 8 e superficie catastale di 194 mq.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile e dalla documentazione agli atti si è ricavato quanto segue.

- 1) Ipoteca volontaria di 320.000,00 iscritta il 12/06/2020 ai n° 13069/1948 a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte per il mutuo di € 160.000,00 a rogito notaio L. Polli del 28/05/2020 rep n° 27891/16028, a favore di Intesa San Paolo S.p.A. e contro [REDACTED] sull'immobile oggetto della presente perizia.
- 2) Verbale di pignoramento immobili del 02/03/2021 n° 757/2021 contro [REDACTED], sull'immobile oggetto della perizia e a favore di [REDACTED], trascritto a Cagliari il 09/03/2021 ai n° 6836/5120.

VARIAZIONI CATASTALI

A seguito di tutti i passaggi di proprietà vi sono state anche variazioni catastali che però, ai fini della presente perizia, hanno riguardato la sola variazione di ditta e l'inserimento delle superfici.

3.2 – Descrizione dell'immobile pignorato

L'immobile è un appartamento che fa parte di una palazzina ubicata nella via Goceano n° 21 ad Assemini. L'immobile si trova al piano primo sul lato sinistro per chi guarda la palazzina dalla strada. L'accesso all'appartamento avviene dal civico 21 sulla strada attraverso una rampa di scale. Giunti al pianerottolo del piano primo, qui è presente un unico ingresso, quello dell'immobile oggetto della presente perizia. Dalla porta di ingresso si giunge ad un ampio salone di 29,11 mq che si affaccia su una terrazza che dà al lato strada. Dal salone si passa ad un andito a L di 8,70 mq sul quale si affacciano tutti gli altri vani. Partendo dal lato destro per chi entra nell'andito, si ha un piccolo andito di 3,15 mq che porta ad una stanza da letto di 12,10 mq con affaccio sulla terrazza lato strada. Segue una seconda camera da letto di 20,24 mq, anch'essa affacciata sulla terrazza lato strada. Poi si ha una terza e una quarta camera da letto, rispettivamente di 15,60 mq e 15,18 mq, con affaccio sempre sulla terrazza ma sul lato posteriore della costruzione. Successivamente si hanno due bagni, rispettivamente di 7,29 mq e 4,40 mq. Questi due bagni presentano una finestra il primo e una porta finestra il secondo che però non danno all'esterno ma ad un locale ad uso cucina che si descriverà nel seguito. L'ultimo vano che si affaccia sull'andito è la cucina di 23,75 mq che dà alla terrazza sul lato posteriore. La terrazza indicata in precedenza circonda l'appartamento su tre lati, quello stradale, quello destro e quello posteriore, su questa si trova un locale ad uso cucina di 8,55 mq appoggiato sulle pareti esterne dell'appartamento con una finestra; come detto in precedenza, su questa cucina si affacciano le aperture dei due bagni che, quindi, di fatto sono ciechi. Sulla terrazza davanti alla cucina è, inoltre, presente un loggiato di 28,60 mq aperto su tre lati.

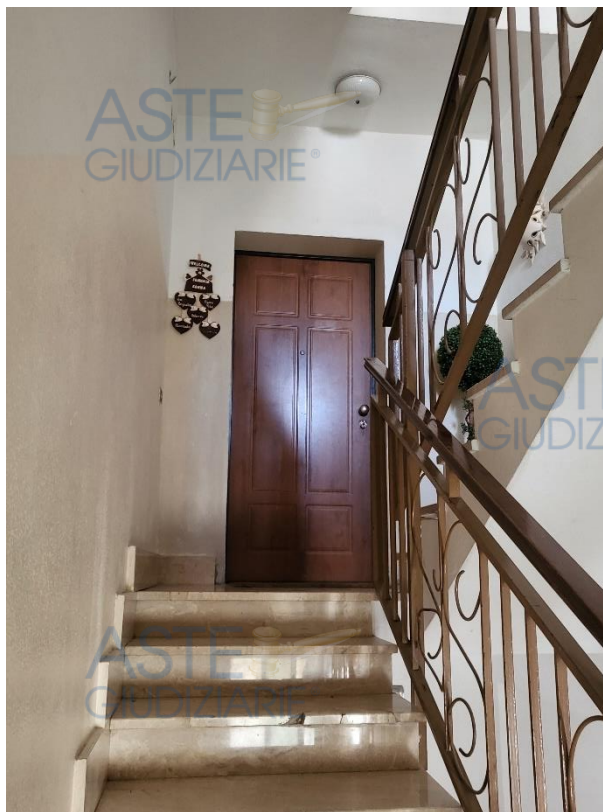
La terrazza, come evidente dalla tavola allegata ha una superficie totale di $(15,61+11,45+28,19+47,34+22,60)$ mq = 125,19 mq.

Le condizioni in cui versa l'unità immobiliare sono ottime. Dunque, si può concludere che non ha necessità di opere di manutenzione di nessun genere.

L'immobile è individuato nelle foto sottostanti e nella planimetria allegata (allegato n° 4).

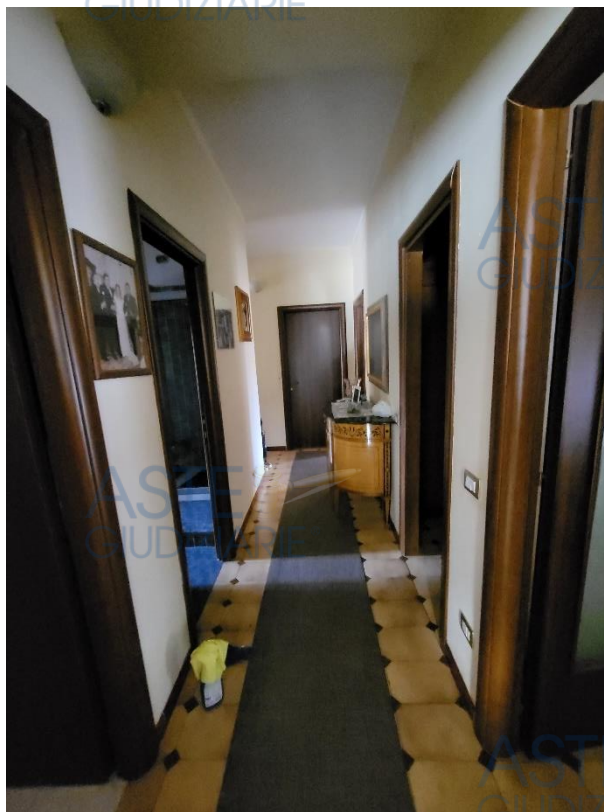


Fotografia 1 e 2: vista dell'appartamento dal lato strada e dal lato posteriore



Fotografia 3 e 4: vista del portone condominiale e della porta di ingresso dell'appartamento





Fotografia 5 e 6: vista del salone e dell'andito

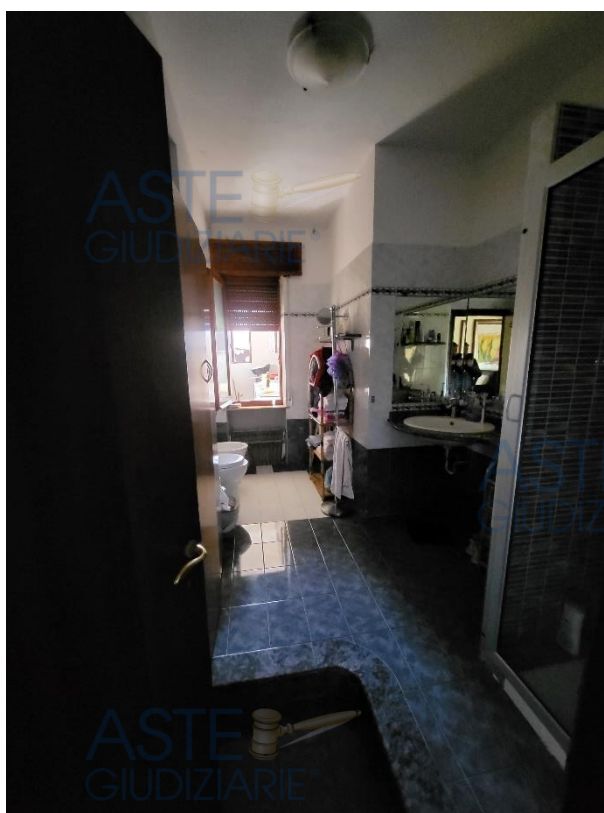
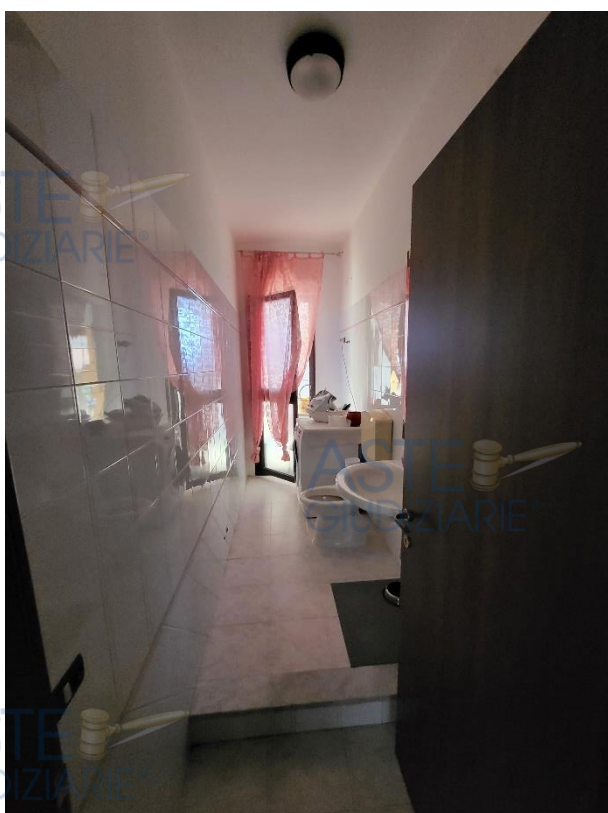


Fotografia 7 e 8: vista del piccolo andito e della prima stanza da letto





Fotografia 9 e 10: vista della seconda e della terza stanza da letto



Fotografia 11 e 12: vista del primo e del secondo bagno con sullo sfondo la seconda cucina



Fotografia 13 e 14: vista della cucina principale e della cucina sulla terrazza



Fotografia 15 e 16: vista del loggiato e della cucina esterna





Fotografia 17 e 18: vista della terrazza lato posteriore e lato strada

3.3 - Verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

In base a quanto affermato in precedenza, si può affermare che vi è coincidenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

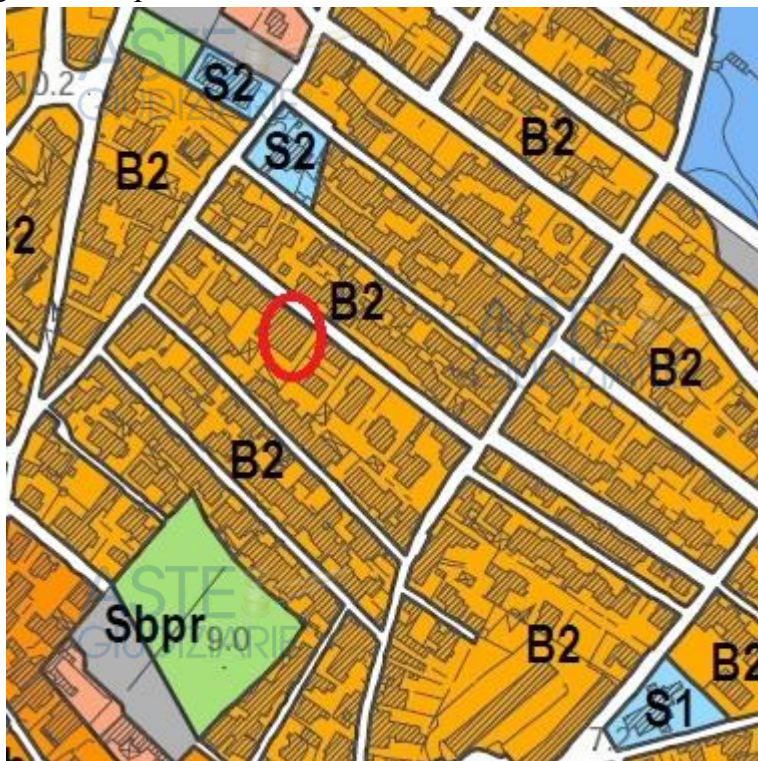
3.4 - Aggiornamento, se necessario, del catasto

Riguardo tale punto, per quanto detto in precedenza, non ci sono differenze tra la situazione catastale agli atti e quella dell'immobile.

3.5 - Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Questa indicazione è stata desunta dal Piano Urbanistico Comunale di Assemini e dai contatti avuti con gli uffici tecnici comunali. Il fabbricato in cui si trova l'immobile in questione è in Zona B2. La fotografia sottostante, desunta dal Piano Urbanistico Comunale

di Assemini ed estratta dal sito istituzionale del Comune stesso, rappresenta la situazione della zona su cui oggi insiste l'immobile; in rosso è evidenziato il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto della perizia.



Fotografia 11: stralcio del PUC di Assemini

3.6 - Verifica della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza di dichiarazioni di agibilità

A seguito dell'accesso fatto presso il Comune di Assemini, si è recuperata la seguente documentazione urbanistica.

L'immobile venne realizzato in base alla Concessione Edilizia n° 206 del 10/08/1981 (allegato n° 5) sulla base del progetto relativo alla costruzione di un fabbricato residenziale, che si allega alla presente relazione (allegato n° 6).

In seguito, venne presentata una domanda di concessione in sanatoria, Concessione rilasciata in data 19/04/1999 al n° 7 (allegato n° 7), per la realizzazione di volumi e superfici differenti da quelle approvate nel progetto originario (allegato n° 8 e 9).

Per quanto riguarda il Certificato di Abitabilità, dagli archivi del Comune di Assemini non è stato possibile ricavare alcuna informazione.

Non risultano presenti in Comune altri documenti, per cui si è desunto che la planimetria allegata alla Concessione in Sanatoria n° 7 rappresenti la situazione autorizzata. Come detto in precedenza, agli atti non risultano dichiarazioni di agibilità della palazzina e della unità immobiliare.

Dal confronto tra la situazione trovata sul posto e quella che risulta dagli atti descritti in precedenza, si può concludere che l'immobile pignorato non risulta essere conforme alle autorizzazioni e concessioni esistenti.

Le differenze sono tre.

- 1) Prima di tutto, la proprietà ha realizzato una seconda cucina sulla terrazza, quindi su una parte scoperta dell'immobile: questo si configura come un incremento di volume rispetto a quello condonato oggetto della Concessione in Sanatoria, oltre che porre questioni di natura igienico sanitaria in quanto i due bagni a servizio dell'unità immobiliare hanno le aperture finistrate che danno proprio su questa cucina.
- 2) Inoltre, sempre nella terrazza è stato realizzato un loggiato aperto su tre lati che si appoggia sulla parete esterna della cucina.
- 3) Infine, è stata variata l'organizzazione interna dell'appartamento con la divisione del preesistente salone per realizzare una stanza da letto a cui si accede da quello che nel progetto approvato era un ripostiglio.

L'eventuale sanabilità delle opere difformi è, nel caso di specie, legato alle seguenti possibilità:

- l'opera da sanare è conforme agli strumenti urbanistici in vigore al tempo in cui è stato commesso l'abuso e al momento della presentazione della domanda di sanatoria (doppia conformità, art. 36 del D.P.R. n. 380/2001);

- le ragioni del credito sono precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (comma 28 art. 32 del D.L. 30/09/2003); nello specifico, le opere siano state realizzate e ultimate entro il 31/03/2003 e le ragioni del credito siano antecedenti al 02/10/2003;
- le opere abusive non possono essere demolite senza incidere sulla stabilità del fabbricato.

Nel caso in esame, sono certamente da escludere gli ultimi due casi in quanto le ragioni del credito risalgono agli anni 2020 (Sentenza Tribunale Ordinario di Cagliari n° 1743/2020 esecutiva dal 25/11/2021) e l'eventuale demolizione non incide sulla stabilità del fabbricato. Dunque, l'eventuale sanabilità delle tre difformità è legata alla cosiddetta "doppia conformità", cioè l'opera difforme deve essere conforme allo strumento urbanistico all'epoca della sua realizzazione e a quello attuale. I tre casi verranno analizzati separatamente. A tal fine si è preso appuntamento con il Responsabile dell'Edilizia Privata del Comune di Assemini che si è incontrato, previo appuntamento, in data 27/02/2023. Dall'analisi della documentazione e dai colloqui avvenuti, si è ricavato quanto segue.

- 1) Per quanto riguarda la cucina sulla terrazza, questo si configura come un incremento di volume. Dalla documentazione allegata alla Concessione in Sanatoria n° 7 si evince che la sanatoria stessa aveva certificato la realizzazione di opere abusive i cui volumi erano ben maggiori di quelli ammissibili. Dunque, non è possibile la loro sanabilità perché non esistono i presupposti per la doppia conformità qualunque sia stata l'epoca di realizzazione della stessa cucina. Si deve concludere che, in questo caso, è necessario il ripristino della situazione autorizzata e, quindi, la demolizione della stessa cucina. L'onere per la demolizione e il ripristino della situazione preesistente verrà determinato nel paragrafo riguardante la stima dell'immobile.
- 2) Per quanto riguarda il loggiato, la situazione dipende da quando questo è stato realizzato. Se la sua realizzazione è precedente all'aprile 2015 (periodo di approvazione del nuovo PUC) l'opera è da considerarsi non sanabile; se invece risale

ad epoca successiva, la sanabilità è possibile anche se a determinate condizioni.

Dunque, è stato necessario risalire alla data di realizzazione attraverso l'utilizzo delle foto satellitari messe a disposizione dalla Regione Sardegna sul Geoportale. Le due fotografie sottostanti mostrano la situazione al 2016 e al 2019.



Fotografia 12 e 13: ortofoto 2016 e 2019 (fonte Geoportale RAS): in rosso è evidenziato il loggiato presente solo nel 2019

Dunque, l'opera abusiva è successiva la 2015 e potrebbe essere sanata. La sua sanabilità dipende da due fattori. Il primo è il mantenimento delle distanze dalle costruzioni contermini: nel caso in esame il loggiato non sporge rispetto all'intera costruzione per cui vengono mantenute le necessarie distanze dalle latre proprietà. Il secondo è, invece, legato a condizioni igienico sanitarie. Infatti, le norme prescrivono che i vani devono essere illuminati e arieggiati da aperture finestrate la cui superficie deve essere superiore ad $\frac{1}{8}$ della superficie stessa del vano. Nel caso in esame, il PUC fissa in 3,00 m la distanza massima dalla finestra di una copertura a loggiato; oltre questa distanza la stessa apertura finestrata non può essere considerata ai fini del calcolo della superficie finestrata. Dunque, la cucina prenderebbe aria dalla sola finestra laterale che, per assecondare la questione suddetta, dovrebbe avere una

superficie pari a 23,75 mq (superficie cucina) / 8 = 2,97 mq. Essendo la finestra larga 1,20 m, la sua altezza dovrebbe essere pari a 2,50 m. Dunque, il loggiato sarebbe sanabile con un Accertamento di conformità per le distanze ma non è sanabile per questioni igienico sanitarie; anche in questo caso è necessaria la sua demolizione per il ripristino della situazione asservita. L'onere per la demolizione e il ripristino della situazione preesistente verrà determinato nel paragrafo riguardante la stima dell'immobile.

3) Infine, vi è la variazione dell'organizzazione interna dell'appartamento con la divisione del preesistente salone per realizzare una stanza da letto a cui si accede da quello che nel progetto approvato era un ripostiglio. In questo caso la situazione potrebbe essere sistemata con un accertamento di conformità ma esiste un problema. L'art. 73 del Regolamento Edilizio prescrive che *“le camere da letto per una persona devono avere lato non inferiore a 2,30 ml”*; nel caso in esame la stanza ha la misura minima di 2,25, quindi inferiore al minimo richiesto. La situazione può però essere sistemata variando la destinazione d'uso del vano da camera da letto a studio. In questo caso è possibile sistemare la situazione con un Accertamento di conformità. L'onere per l'Accertamento di conformità verrà determinato nel paragrafo riguardante la stima dell'immobile.

3.7 - Verifica della possibilità di suddividere i beni pignorati in più lotti

Per quanto riguarda la possibilità di suddividere i beni pignorati in più lotti, si può ragionevolmente affermare che questo non è possibile.

3.8 - Indicazione dei nominativi dei comproprietari e delle quote spettanti

Per quanto riguarda la proprietà dell'immobile oggetto della perizia, questa è di [REDACTED] per una quota pari al 100%.

3.9 - Accertamento dello stato dell'immobile e acquisizione del titolo legittimante il possesso o la detenzione

Dai sopralluoghi effettuati risulta che l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere occupato dal sig. [REDACTED] con la sua famiglia.

3.10 - Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non esistono atti di questo genere.

3.11 - Indicazione di eventuali vincoli

Non risulta essere in atto alcun vincolo sull'immobile.

3.12 - Rilevamento di esistenza di diritti demaniali

Anche per quanto riguarda gli eventuali vincoli demaniali, da una ricerca effettuata presso il Comune e dalle informazioni desunte dalla proprietà, non risultano esistere diritti demaniali sul bene pignorato.

3.13 - Determinazione del valore dell'immobile

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..

	Super. reale (mq)	coeff.	S.C.U.(mq)
Locali abitabili	127,67	1,00	127,67
Corridoi e ingressi	11,85	0,85	10,07
Balconi e terrazze a livello	153,79	0,25	38,45
Cantine, ripostigli e garage	0,00	0,35	0,00
Giardini e aree di rispetto	0,00	0,15	0,00
		Totale	176,19

In totale quindi si ha: Superficie commerciale utile: **mq 176,19**.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si sono prese informazioni dalle agenzie immobiliari della zona, rapportate poi con le valutazioni riportate nel sito dell'Agenzia delle Entrate. Da questa ricerca si è ricavato che il più probabile valore di mercato unitario è di € 1.500,00 per mq di superficie commerciale utile, riferito già ad immobili della stessa età.

Nel caso in esame si ritiene che questo valore non debba essere ritoccato in quanto l'immobile è in ottime condizioni di manutenzione. Si ricava così che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è pari a:

Superficie commerciale utile x valore unitario = valore di mercato

$$176,19 \times 1.500,00 = 264.285,00 \text{ €}$$

Questo valore deve essere ritoccato per tener conto delle opere abusive descritte in precedenza. I prezzi presi in considerazione sono stati desunti dal Prezzario della Regione Sardegna del 2022. Questo rappresenta un riferimento su cui tutte le imprese offrono un ribasso, ma nel caso in esame si considereranno i prezzi indicati considerandoli come comprensivi di tutti gli altri oneri aggiuntivi relativi al ripristino (parcella di un tecnico, eventuali richieste agli Uffici Comunali, direzione dei lavori, etc.). rimane esclusa solo l'IVA.

- 1) Per quanto riguarda la cucina sulla terrazza, il ripristino della situazione preesistente implica queste lavorazioni e questi costi:

Lavorazioni	Unità di misura	Prezzo unitario	Quantità	TOTALE
Demolizione di struttura in muratura e CLS	€/mc	34,72	27,9	968,69 €
Conferimento a discarica	€/t	15,94	41,85	667,09 €
Spicconatura intonaco	€/mq	17,49	16,47	288,06 €
Nuovo intonaco per esterni	€/mq	30,79	16,47	507,11 €
Pavimentazione per esterni	€/mq	38,61	9,3	359,07 €
sistemazione sguinci, angoli, etc.	stima			209,98 €
TOTALE				3.000,00 €
TOTALE IVATO				3.660,00 €

- 2) Per quanto riguarda il loggiato, il ripristino della situazione preesistente implica queste lavorazioni e questi costi:

Lavorazioni	Unità di misura	Prezzo unitario	Quantità	TOTALE
Demolizione di struttura in legno	€/mc	270,31	6,9	1.865,14 €
Conferimento a discarica	€/t	318,78	2,76	879,83 €
Demolizione solaio in legno	€/mq	25,28	29	733,12 €
sistemazione sguinci, angoli, etc.	stima			99,78 €
TOTALE				3.577,87 €
TOTALE IVATO				4.365,00 €

- 3) Infine, vi è la variazione dell'organizzazione interna dell'appartamento. I costi per la regolarizzazione della situazione e la presentazione della pratica sono i seguenti:

Costi Accertamento di conformità	Prezzo unitario
Diritti di istruttoria	500,00 €
Sanzione amministrativa	1.000,00 €
Sanzione per lavori effettuati	500,00 €
Spese tecniche	1.000,00 €
	3.000,00 €

Dunque, si arriva ad un totale per rendere conforme l'immobile alle indicazioni di norma pari a 11.025,00 €. Tale valore va detratto al valore determinato per l'immobile. Si ottiene così:

$$264.285,00 \text{ €} - 11.025,00 \text{ €} = 253.260,00 \text{ €}$$

Questo valore viene approssimato a **253.000,00 €**, che risulta essere il più probabile valore di mercato per l'immobile.

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.

3.14 - Spese fisse di gestione e manutenzione

Data la tipologia di immobile, il suo stato e la proprietà unica si ritiene che non si debbano considerare, in tempi brevi, spese fisse di manutenzione.

3.15 - Predisposizione della check list dei controlli effettuati

La check list è allegata alla relazione.

Si allegano:

- Copia della Visura storica dell'immobile (allegato n° 01);
- Copia della planimetria catastale (allegato n° 02);
- Copia del Verbale di accesso (allegato n° 03);
- Planimetria dell'immobile a seguito di rilievo di dettaglio (allegato n° 04);
- Copia della Concessione Edilizia n° 206/1981 (allegato n° 05);
- Copia del progetto CE n° 206/1981 (allegato n° 06);
- Copia della Concessione in Sanatoria n° 7/1999 (allegato n° 07);
- Copia del progetto CS n° 7/1999 tavola 1 (allegato n° 08);
- Copia del progetto CS n° 7/1999 tavola 2 (allegato n° 09);
- Check List dei controlli (allegato n° 10).

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

Cagliari, 28 febbraio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Francesco Pinna

