TRIBUNALE DI ORISTANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° R. 18/2019: [redacted]

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Consulente Tecnico: Arch. Andrea Costa
via Cagliari 107 Oristano
tel. 3922085337
email: architettocosta@tiscali.it P.E.C. a.costa@archor.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Premessa:

Io sottoscritto arch. Andrea Costa, con studio in Oristano in via Cagliari 107, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Oristano al N°54 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Oristano nella Categoria Ingegneri e Architetti, dichiaro che in data 29/7/2019 sono stato nominato dal Giudice dott.ssa Paola Bussu come consulente tecnico nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al numero R. 18/2019.

Sviluppo delle Operazioni

A seguito delle ispezioni presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Palmas Arborea (OR), presso il N.C.E.U di Oristano e presso la Conservatoria di Oristano – Agenzia del Territorio per la verifica dei dati forniti, in data 20/1/2020 ho proceduto al sopralluogo presso le due abitazioni sottoposte a pignoramento. Si trovano entrambe a Palmas Arborea: la prima casa si trova nella via Grazia Deledda N. 35 (che è la strada principale del paese) precisamente 180 metri dopo la Chiesa Parrocchiale di Sant'Antioco Martire. La seconda casa si trova in via Murrocu n° 11, ovvero nella prima traversa a sinistra per chi arriva dalla strada principale Santa Giusta-Palmas, nelle vicinanze del Parco Comunale attrezzato.

Il primo sopralluogo è stato svolto nell'immobile di via Grazia Deledda al N. 35:

Una volta giunto nel luogo in cui si trova l'abitazione sita in via Grazia Deledda n° 35, ho incontrato la [redacted] che mi ha consentito di accedere e visitare all'intero fabbricato interessato.

Dopo aver effettuato il sopralluogo e le dovute verifiche, mi sono trasferito presso l'abitazione sita in via Murroccu n° 11 ove ho incontrato [redacted] che mi hanno consentito di effettuare il sopralluogo e le dovute verifiche all'intero fabbricato interessato. Dalle analisi dei documenti forniti, da quelli raccolti, dai rilievi fotografici e dalle informazioni prese sul posto, si riportano qui di seguito le risposte ai quesiti così come formulati dal verbale di incarico:

1.Verificare la completezza della documentazione *di cui all'art. 567, 2° comma del C.P.C* ***(estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure il certificato notarile*** *attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, ecc). Acquisire, ove non depositati, le mappe indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

4. Procedere – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito in NCEU laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile*; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima.*

5 . Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

6. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dichiarare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.*

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. Accertare se l'immobile è libero o occupato; *acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c..*

10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

11. Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli *o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

12. Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e degli oneri di sanatoria in presenza di abusi edilizi, *nonché considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data dì trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà – ad eccezione dell'ipotesi in cui in data anteriore al provvedimento di assegnazione risulti iscritta ipoteca in favore del creditore procedente o di un creditore intervenuto nell'esecuzione, fattispecie quest'ultima nella quale l'immobile deve essere stimato e subastato come libero).*

13. ***Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determinare la misura dello sconfinamento,*** *stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

14.

Qui di seguito si elencano i beni sottoposti a pignoramento:

- Fabbricato sito in Comune di Palmas Arborea, via Grazia Deledda censito al NCEU foglio 8 Mappale 778 sub 3 - Via Grazia Deledda N. 35 Piano T1 Categ. A2 cl 4 vani 9 superficie catastale Mq 225 (edificato su area distinta in Catasto al Foglio 8 mappale 778 ex 146 acquistata da [redacted]);
- Fabbricato sito in Comune di Palmas Arborea, Via Murrocu 11 censito al NCEU al Foglio 6 mappale 2470 - piano S-1-2 categoria a2 - cl4 - vani 7.5 r.c.e. 445.44 (edificato su area distinta in catasto al Foglio 6 con mappale 2470 ex 160 di mq 240);

Allo scopo di facilitare l'esposizione della consulenza tecnica si ritiene opportuno dividerla in tre parti

A) ABITAZIONE DI VIA DELEDDA 35 - PALMAS ARBOREA
B) ABITAZIONE DI VIA MURROCU 11 - PALMAS ARBOREA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A) ABITAZIONE DI VIA DELEDDA 35

FABBRICATO SITO IN COMUNE DI PALMAS ARBOREA, VIA GRAZIA DELEDDA CENSITO AL NCEU FOGLIO 8 MAPPALE 778 SUB 3 - VIA GRAZIA DELEDDA N. 35

RISPOSTA AI QUESITI

1) Estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure il certificato notarile

Ispezione Ipotecaria

Immobile Foglio 8 particella 778 sub 3 (ex 146)

1) Iscrizione del 23/9/2009 - Registro Particolare 1348 Registro Generale 6662 Pubblico Ufficiale Venturi Alfonso Repertorio 47359/14209 del 21/9/2009

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

1. annotazione n.398 del 1/6/2010 - erogazione a saldo

2) Trascrizione del 21/4/2016 - Registro Particolare 1607 Registro Generale 2043

Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 730/2016 del 15/3/2016

Atto per causa di morte - accettazione espressa dell'eredità

3) Iscrizione del 22/05/2018 Registro Particolare 306 Registro Generale 2971

Pubblico Ufficiale Tribunale di Oristano repertorio 119/2018 del 24/04/2018

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

4) Trascrizione del 3/04/2019 Registro Particolare 1554 Registro Generale 1918 Pubblico Ufficiale di Oristano repertorio 212 del 19/3/2019

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

2) Descrivere previo necessario accesso l'immobile pignorato

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE Foglio 8 particella 778 sub 3 (ex 146)

L'immobile sottoposto a pignoramento si trova a Palmas Arborea, nella Via Grazia Deledda al n° 35; per chi percorre la strada proveniente da Santa Giusta l'immobile si trova a 180mt sul lato sinistro rispetto alla Chiesa Parrocchiale di Sant'Antioco Martire. Il lotto di terreno di pertinenza di tutta la proprietà è di circa 290 mq.

Il fabbricato, realizzato verso il 1978, si compone di un piano terra e un piano primo. Attualmente il piano terra è costituito da una ampia zona di ingresso, disimpegno/corridoio, bagno, cucina e camera (con altezza interna di mt 2,98), da una veranda prospettante sulla via principale ed una zona destinata a garage. Sempre al piano terra, ma posto sul confine posteriore del lotto, insiste un locale di sgombero di altezza media interna di mt 2,9, con superficie coperta di mq 21,39 circa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e da due tettoie adiacenti della superficie complessiva di mq 16.53 circa;

Per mezzo di una scala interna si accede al piano primo costituito da disimpegno, soggiorno-pranzo, bagno e tre camere, l'altezza interna è di mt 2,90, vi sono due balconi posti in aggetto sul prospetto posteriore e una verandina su quello principale. La copertura del fabbricato è a doppia falda con il colmo leggermente sfalsato in altezza.

Stante alle attuali verifiche i materiali impiegati per la costruzione risultano essere stati i seguenti: fondazioni in calcestruzzo armato, pilastri in c.a., vespaio in ciottolame; muratura in blocchi pieni da cava dello spessore di cm 25 al piano terra, muratura in forati doppio UNI al piano primo, muratura in blocchi forati di cemento dello spessore di cm 25 che delimitano perimetralmente l'andamento delle falde di copertura del fabbricato; i solai di calpestio e di copertura con stati realizzati con struttura mista di laterizi e c.a., manto di copertura in lastre ondulate di cemento amianto (eternit);

I tramezzi interni sono in mattoni laterizi forati da cm 8; l'intonaco interno al civile e tinteggiato di bianco; al piano terra pavimenti interni sono stati realizzati con mattonelle in marmo a pezzature differenti con zone di diverso materiale, mentre lo zoccoletto battiscopa è in marmo. La cucina è stata pavimentata in laminato, al piano primo i pavimenti sono in gres ceramico come pure il battiscopa, il rivestimento della zona cottura e bagni sono in piastrelle di gres ceramico, il rivestimento della scala interna in lastre di granito; entrambi i bagni sono dotati di apparecchi igienico sanitari quali: lavabo, vaso igienico, cassetta di scarico w.c., boiler elettrico da lt 80, piatto doccia al piano terra e vasca da bagno al piano primo, tra i due servizi il più datato risulta essere quello al piano primo. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con partiture di semplice vetro (non vetrocamera) e sistema di oscuramento con avvolgibili in pvc con azionamento manuale a cinghia, L'ingresso al garage è delimitato da un cancello in ferro zincato lavorato a mano; l'impianto elettrico, realizzato sottotraccia ai tempi della costruzione, non risulta attualmente conforme con le Leggi vigenti in materia; l'impianto idrico-sanitario è stato rifatto nel bagno del piano terra diversi anni fa, come pure l'allaccio fognario interno che attraverso i pozzetti già esistenti convoglia le acque nere alla rete esterna comunale, Per quanto riguarda il riscaldamento e il raffrescamento risultano posizionate n° 4 pompe di calore caldo/freddo di cui n° 1 al piano terra e n° 3 al piano primo e una stufa a legna e un camino.

Si è potuto constatare che internamente il fabbricato non presenta lesioni statiche, ma alcune porzioni di umidità nelle parti alte dell'intradosso tra parete e soffitto intermedio (vano scala, camera piano terra e piano primo) a confine con il lato sinistro del fabbricato. Esternamente il fabbricato versa oggi in condizioni di degrado e di mancata manutenzione. L'edificio risulta essere incompleto all'esterno in quanto non si è mai provveduto a realizzare l'intonaco delle facciate. La muratura perimetrale a vista lascia trasparire la bassa qualità costruttiva dell'immobile (posa in opera delle murature non a perfetta regola d'arte) e dei materiali impiegati in tutta la costruzione della casa. E' inoltre evidente una situazione di degrado degli spazi aperti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che circondano perimetralmente tutto il piano terra. Tutte le facciate esterne, le sporgenze della copertura e i balconi risultano prive di intonaco e di qualsiasi rivestimento di protezione dall'acqua; questa condizione continua a far sì che aumentino progressivamente i segni di degrado e di cedimento in più punti, soprattutto nello sfaldamento del mattone a vista e del calcestruzzo. Il cortile, le verande e i balconi non sono stati pavimentati in quanto è presente solo un battuto di cemento.

Allo scopo di eseguire una stima dell'immobile che possa essere completa ed attendibile è necessario calcolare la superficie commerciale complessiva del fabbricato.

Descrizione	**Superficie**	**Coeff di riduzione/moltiplicatore**	**Sup utile**
Piano Terra	83.70	100%	83.70
Piano Primo	123.44	100%	123.44
Veranda Piano Terra	6.74	60%	4.04
Veranda Piano Primo	4.86	60%	2.91
Balconi piano 1°	11.63	25%	2.90
Cortile	167.21	20%	33.44
Garage	32.10	35%	11.23
		TOTALE	**261.66 mq**

Nelle tavole in allegato è possibile trovare le planimetrie in cui si evidenzia lo stato assentito nelle due concessioni edilizie e il reale stato di fatto del fabbricato.

Il metodo di calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.)

Il metodo di calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo la Norma UNI 10750:2005

4. Procedere – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito in NCEU

L'abitazione risulta già regolarmente accatastata. Le planimetrie depositate non sono conformi allo stato di fatto (vedi paragrafi precedenti e successivi, vi sono difformità nelle tramezzature interne)

5) Utilizzazione prevista dallo strumento comunale

L'edificio ricade all'interno del perimetro previsto dal PUC definito come "centro di antica e prima formazione" (deliberazione del Consiglio Comunale n°17 del 12/06/2007) in cui sono previste ovviamente destinazioni d'uso residenziali. Il fabbricato rispetta quindi tale previsione del Piano Urbanistico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6) Conformità del bene con le autorizzazione o concessioni amministrative

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha eseguito un accesso agli atti presso il locale Ufficio Tecnico del Comune di Palmas Arborea. Il predetto ufficio ha prontamente rilasciato al sottoscritto alcune copie degli elaborati di progetto e delle due concessioni edilizie rilasciate a [redacted]

- Licenza di costruzione n.65 del 19/10/1976
- Richiesta autorizzazione edilizia per variante del 17/12/1976 prot. 98/UT
- Licenza di costruzione edilizia in variante N. 94 del 31/5/1977
- Abitabilità del 24/6/1977

Dal sopralluogo presso l'immobile è emerso quanto segue:

Rispetto al progetto approvato e in variante le modifiche sostanziali interne risultano essere di modesta entità: al piano terra è stato demolito il tramezzo interno che delimitava l'ingresso con una camera; è stata realizzata una apertura del varco per collegare la cucina con una camera adiacente. É stata inoltre realizzata una nicchia tra disimpegno e zona cucina, è stato eliminato il muro garage verso il prospetto posteriore. Al piano primo non risultano esserci difformità interne ad eccezione dell'ampliamento della portafinestra situata nella veranda della via principale; nella camera lato cortile al posto delle due finestre è stata realizzata una portafinestra ed un balcone. Dal rilievo eseguito risultano esserci delle strutture irregolari che sono state costruite in aderenza al confine posto sul lato posteriore della strada. Si tratta di un locale di sgombero dell'altezza media interna di mt 2,90, della superficie coperta di mq 21,39 circa e da due tettoie adiacenti della superficie complessiva di mq 16.53 circa. Non vi è traccia alcuna di queste strutture nei progetti approvati o in successive autorizzazioni e si ritengono pertanto irregolari. Con l'aiuto della Geometra Manuela Murrocu, responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palmas Arborea si sono cercate ulteriori concessioni o altri dispositivi autorizzativi intestati agli esecutati o relativi all'immobile che potessero sanare le difformità precedentemente descritte. Nulla è stato trovato a tal proposito.

Tali difformità possono quindi essere così riassunte:

1) lievi difformità dei prospetti rispetto alla licenza edilizia

2) differenze nella partizione interna dei locali

3) realizzazione abusiva di volumi posti sul retro del lotto.

Vista la presenza delle predette difformità in data 20/3/2020 il sottoscritto CTU ha richiesto al Comune di Palmas Arborea di quantificare le sanzioni da applicare per la sanatoria degli abusi edilizi elencati. L'Ufficio Tecnico Comunale ha risposto con Prot. 3046 del 17.06.2020 in cui richiede della documentazione tecnica per dare luogo ad un accertamento di conformità che andrebbe redatto ad hoc ma si tratta di un procedimento che sula dai compiti del CTU.

Tuttavia ai fini della stima finale del fabbricato si conferma che le difformità edilizie di cui ai punti 1 e 2 si riferiscono a difformità edilizie sanabili con una procedura di accertamento di conformità e/o

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

messa in ripristino e che presuppone la redazione di una pratica edilizia e il pagamento di una sanzione amministrativa.

Per quanto concerne le difformità rispetto alle planimetrie catastali non vi sono sanzioni da emettere in quanto sono state compiute ben oltre i 5 anni. Vi sono invece i costi vivi dell'aggiornamento di mappa e dei Tributi catastali da eseguire a seguito delle regolarizzazioni delle difformità.

COSTI RELATIVI ALLA MESSA IN REGOLA DEI DUE IMMOBILI.

I costi di messa in ripristino delle opere irregolari sono i seguenti:

1) per quanto concerne le difformità dei prospetti e delle differenti partizioni interne dei locali è possibile procedere con un accertamento di conformità e messa in ripristino. Questa procedura ha dei costi relativi innanzitutto alla redazione di una pratica edilizia per il quale va incaricato un tecnico abilitato il cui compenso potrebbe essere stimabile sui € 3000,00. Vanno aggiunti bolli, versamenti comunali per circa € 300. Le sanzioni da applicare partono da circa € 500, si applica inoltre la sanzione per il danno paesaggistico (vista la presenza di un vincolo del P.P.R. Regionale). Per quanto riguarda riguarda i volumi abusivi questi andranno demoliti: in questo caso le spese da sostenere riguardano le opere di demolizione, di trasporto e di conferimento a discarica quantificabili in circa € 5000,00.

7) Dichiarare se è possibile vendere il bene in uno o più lotti:

Si sconsiglia una eventuale divisione dell'abitazione in lotti più piccoli in quanto ne risentirebbe il valore stesso dell'immobile.

8) Dichiarare se il bene pignorato è solo pro-quota.

L'immobile è stato pignorato per l'intero e la proprietà attualmente risulta essere: 4/6 di [redacted] 1/6 [redacted] e 1/6 [redacted]

9-10) Stato di possesso dell'immobile

Alla data odierna l'abitazione risulta occupata dalla signora [redacted]

11) Esistenza o meno di vincoli artistici o storici

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici o oneri di natura condominiale, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

L'immobile ricade all'interno del cosidetto "Centro di prima e antica formazione" introdotto dal Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna. In quanto tale vi è quindi su tutta l'area un vincolo paesaggistico del quale tenere conto per qualsiasi tipo di intervento su esterni, facciate etc (obbligo quindi di relazione paesaggistica)

12) Valore commerciale dell'immobile.

Si tratta di determinare il valore di mercato degli immobili in comune commercio, cioè il più probabile prezzo che i beni potrebbero raggiungere, in una libera contrattazione, qualora fossero immessi sul mercato per la vendita.

Al fine di valutare l'immobile nelle sue attuali condizioni si è fatto riferimento ai coefficienti di riduzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per età e condizioni della costruzione introdotti dal testo *"Come si stima il valore degli immobili"* Editrice il Sole 24ore, 2014.

L'immobile oggetto della presente perizia si trova a pochi passi dal centro di Palmas Arborea per il quale sono in corso una serie di interventi edilizi di riqualificazione del tessuto urbano. La stima del valore di mercato dell'edificio viene negativamente influenzata dalle cattive condizioni in cui si trova e dalla presenza delle sopradette difformità. La mancanza dell'intonaco, delle pavimentazioni esterne dei terrazzi contribuiscono a considerare l'immobile come "incompleto" e di conseguenza con un valore a metro quadro piuttosto basso. Da considerare anche la bassa qualità dei materiali e della costruzione in generale.

Il valore commerciale per una struttura edilizia di questo tipo (al lordo delle riduzioni e delle spese per la messa in ripristino) è di € 550,00mq

Considerando quindi i due immobili in oggetto, il loro valore di partenza ed i costi da sostenere per la messa in regola avremo quindi:

IMMOBILE: casa sita in via Grazia Deledda 35 – Palmas Arborea	
Valore- base dell'immobile: Mq 261,66 x €/mq 550,00 =	€ 143.913,00
Compenso per redazione di accertamento di conformità	-€ 3.000,00
Bolli e spese vive accertamento di conformità	-€ 300
Sanzioni da corrispondere (cifra minima)	€ 1.000,00
Demolizioni delle parti abusive	-€ 5.000,00
variazione catastale	-€ 1.000,00
VALORE RESIDUO	**€ 133.613,00**

VALORE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA GRAZIA DELEDDA:

€ 133.613,00 diconsi *CENTOTRENTATREMILASEICENTOTREDICI/00*

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione relativa a questo immobile, di aver evaso pienamente l'incarico ricevuto dal Sig. Giudice, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Oristano, novembre 2021

Arch. Andrea Costa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B) ABITAZIONE DI VIA MURROCU 11

Fabbricato sito in Comune di Palmas Arborea, Via Murrocu 11 censito al NCEU al Foglio 6 mappale 2470 - piano S-1-2 categoria a2 - cl4 - vani 7.5 r.c.e. 445.44 (edificato su area distinta in catasto al Foglio 6 con mappale 2470 ex 160 di mq 240);

RISPOSTA AI QUESITI

1) Estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure il certificato notarile

Ispezione Ipotecaria

Immobile Foglio 8 particella 778 sub 3 (ex 146)

1) Iscrizione del 14/9/2009 - Registro Particolare 1289 Registro Generale 6508 Pubblico Ufficiale Equitalia Sardegna Repertorio 2150/2009 del 07/09/2009
Ipoteca Legale derivante da da iscrizione a ruolo art 77 DPR 602/73
1.- annotazione. 703 del 7/10/2009 (cancellazione totale)

2) Iscrizione del 23/9/2009 - Registro Particolare 1348 Registro Generale 6662 Pubblico Ufficiale Venturi Alfonso Repertorio 47359/14209 del 21/9/2009
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.
1. annotazione n.398 del 1/6/2010 - erogazione a saldo

4) Trascrizione del 3/04/2019 Registro Particolare 1554 Registro Generale 1918 Pubblico Ufficiale di Oristano repertorio 212 del 19/3/2019
Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

2) Descrivere previo necessario accesso l'immobile pignorato

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE Foglio 6 particella 2470 (ex 160)

L'immobile sottoposto a pignoramento si trova a Palmas Arborea, nella Via Murrocu al n° 11 (è la prima traversa a sinistra proveniente dalla strada principale Santa Giusta-Palmas Arborea nelle vicinanze del Parco Comunale attrezzato). Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato è di 240 mq perfettamente rettangolare e si trova in zona C1 nella lottizzazione P.E.E.P. 167, confinante con la proprietà [redacted] da un lato e proprietà [redacted] dall'altra e da due strade, quella con ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

principale sulla Via Murrocu e posteriormente su Vico Murrocu. I lavori per la realizzazione del fabbricato hanno avuto inizio nell'anno 2004; la casa rientra nella tipologia della cosidetta "schiera". Il fabbricato si sviluppa su tre piani di cui due fuori terra. Il Piano Seminterrato a cui si accede attraverso una rampa esterna è destinato a locale di sgombero dove si trova un bagno e una cavedio a protezione del muro controterra. Il Piano Rialzato dell'abitazione, al quale si accede dal lato Via Murrocu, ha una altezza interna di mt. 2,78 ed è destinato alla zona giorno e comprende una zona d'ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, bagno di servizio, vano scala interno di collegamento alla zona notte, balcone e veranda aperta lato cortile. Il Piano Primo ha una altezza interna di mt. 2,70 e comprende tre camere da letto, disimpegno, bagno e due balconi. L'immobile è dotato di due aree scoperte: una sulla Via Murroccu in cui si trova l'ingresso principale con vialetto e un piccolo giardino, mentre l'area retrostante è destinata a parcheggio esterno e corte di servizio dell'abitazione. La copertura del fabbricato è a doppia falda con sporgenze su entrambi i prospetti.

Allo stato attuale i materiali impiegati per la costruzione risultano essere: struttura portante con fondazioni continue e pareti in calcestruzzo armato per il contenimento del terreno nella parte seminterrata, pilastri in c.a., vespaio in ciottolame; muratura in blocchi tipo Poroton dello spessore di cm 25; solai di calpestio e di copertura del tipo misto, con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio; tramezzi divisori interni in forati dello spessore di cm 8; manto di copertura in tegole laterizie; intonaco interno rasato a gesso e tinteggiatura lavabile; intonaco esterno al civile tinteggiato; pavimenti interni, battiscopa e rivestimenti bagni con piastrelle in gres ceramico; rivestimento scala interna in lastre di granito; pavimentazione esterna in battuto di cemento; i bagni sono dotati di apparecchi igienici sanitari quali: lavabo, vaso igienico, cassetta di scarico w.c. e piatto doccia; porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio colorato vetrato ma senza vetrocamera con sistema di oscuramento con persiane esterne; l'ingresso retrostante per l'area a parcheggio è delimitato da un cancello in ferro zincato lavorato a mano; per quanto riguarda l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia conforme alle Leggi vigenti in materia come pure l'impianto idrico-sanitario e fognario che convoglia le acque meteoriche e i reflui alla rete urbana passante a bordo lotto; per quanto riguarda il riscaldamento e il raffrescamento risultano posizionati n° 1 termocamino e n° 3 pompe di calore caldo/freddo di cui n° 1 al piano rialzato e n° 2 al piano primo.

Si è potuto constatare che internamente ed esternamente il fabbricato non presenta lesioni statiche ma solamente delle micro fessurazioni in alcuni tratti esterni dovute all'accostamento di materiali diversi fra loro.Nelle pareti perimetrali del piano seminterrato vi sono dei tratti di intonaco deteriorato dovuto nel tempo all'umidità da risalita. Esternamente il fabbricato versa oggi in buone condizioni ma è facilmente percepibile che lo stato delle facciate senza una adeguata manutenzione inizia progressivamente a lasciare i segni del tempo.

Allo scopo di quantificare se superfici commerciali sul quale basare la stima dell'abitazione si riporta la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

seguente tabella:

Descrizione	Superficie	Coeff di riduzione/moltiplicatore	Sup utile
Piano interrato	72,37	50%	36,18
Piano rialzato	72,37	100%	72,37
Piano primo	72,37	100%	72,37
Veranda Piano rialz. Fronte stradaVeranda Piano rialz. Fronte strada	14,37	35%	5,02
Veranda Piano rialz. Retro	9,87	35%	3,45
Cortili/aree scoperte	161,12	10%	16,11
Balconi piano primo	7,73	35%	2,70
		Totale	**208,20**

Nelle tavole in allegato è possibile trovare le planimetrie in cui si evidenzia lo stato assentito e il reale stato di fatto del fabbricato.

Il metodo di calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.)

Il metodo di calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo la Norma UNI 10750:2005

4. Procedere – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito in NCEU

L'abitazione risulta già regolarmente accatastata. Le planimetrie depositate non sono conformi allo stato di fatto in quanto la situazione del seminterrato nei disegni è differente dallo stato reale.

5) Utilizzazione prevista dallo strumento comunale

L'edificio ricade all'interno di una lottizzazione (Zona C) in cui si prevede la destinazione d'uso residenziale. L'edificio oggetto della presente perizia rispetta le norme della lottizzazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6) Conformità del bene con le autorizzazione o concessioni amministrative

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha eseguito un accesso agli atti presso il locale Ufficio Tecnico del Comune di Palmas Arborea. Il predetto ufficio ha prontamente rilasciato al sottoscritto alcune copie degli elaborati di progetto e delle due concessioni edilizie rilasciate a [redacted]

- Permesso di costruire N.776 DEL 20/3/2003

Dal sopralluogo presso l'immobile è emerso quanto segue:

Rispetto al progetto approvato le modifiche sostanziali interne risultano essere di modesta entità: al Piano Seminterrato non sono stati realizzati i tramezzi che dividevano il locale di sgombero con la cantina, un setto in muratura e la porta esterna d'ingresso che ha avuto una nuova posizione; al Piano Rialzato non sono stati realizzati i tramezzi che separavano il vano scala-disimpegno con la zona cucina-pranzo e quello interno al bagno di servizio con il lato scala, inoltre, nuova riquadratura di finestra, portefinestra e porta d'ingresso principale; al Piano Primo invece rimane tutto invariato. Per quanto riguarda le modifiche esterne: nel Piano Seminterrato non sono stati realizzati dei gradini esterni di collegamento al cortile posteriore, è stato invece realizzato a prosecuzione del muro di sedime del fabbricato principale una sorta di cavedio a protezione del muro interno con la realizzazione anche di un disimpegno e un bagno, per una superficie coperta in ampliamento di mq 13,84 che sommato alla superficie coperta esistente di mq 69,90 porta la superficie coperta complessiva a mq 83,74; nel Piano Rialzato non è stato realizzato il vano autorimessa con ingresso da Vico Murrocu, nella facciata del prospetto posteriore una porzione di parete risulta sfalsata di mt 1,10 per contenere un balcone e di conseguenza l'arretramento del muro portante in allineamento con quelli degli altri piani; per questa modifica la superficie coperta complessiva del piano rialzato risulta essere di mq 69.90 inferiore a mq 72,96 come da progetto concessionato; nel Piano Primo si hanno solamente modifiche riferite alle sporgenze delle falde di copertura, con un allineamento costante nel prospetto principale e leggermente sfalsato nel solaio intermedio del prospetto posteriore.

Per quanto concerne le difformità rispetto alle planimetrie catastali non vi sono sanzioni da emettere in quanto sono state compiute ben oltre i 5 anni. Vi sono invece i costi vivi dell'aggiornamento di mappa e dei Tributi catastali da eseguire a seguito delle regolarizzazioni delle difformità.

COSTI RELATIVI ALLA MESSA IN REGOLA DEI DUE IMMOBILI.

I costi di messa in ripristino delle opere irregolari sono i seguenti:

1) per quanto concerne le difformità dei prospetti e delle differenti partizioni interne dei locali è possibile procedere con un accertamento di conformità. Questa procedura ha dei costi relativi innanzitutto alla redazione di una pratica edilizia per il quale va incaricato un tecnico abilitato il cui compenso potrebbe essere stimabile sui € 3000,00. Vanno aggiunti bolli, versamenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunali per circa € 300. Le sanzioni da applicare partono da circa € 500. Da un esame della documentazione di progetto approvata risulta che il volume massimo edificabile per questo lotto sia di mc 424,80. Le difformità riscontrate nel seminterrato risultano quindi non sanabili in quanto l'utilizzo del cavedio e la realizzazione del bagno danno origine ad un extra volume che non rientra nel massimale previsto. Per regolarizzare quindi la predetta difformità è necessario chiudere l'accesso al vuoto sanitario (utilizzato come ripostiglio) nonché al bagno. Tale operazione implica la realizzazione di una chiusura muraria che chiude di fatto la possibilità di accedere ai predetti spazi. Le opere previste, inclusa la necessaria demolizione del bagno ammonterebbero a circa € 2500,00.

7) Dichiarare se è possibile vendere il bene in uno o più lotti:

Si sconsiglia una eventuale divisione dell'abitazione in lotti più piccoli in quanto ne risentirebbe il valore stesso dell'immobile.

8) Dichiarare se il bene pignorato è solo pro-quota.

L'immobile è stato pignorato per l'intero e la proprietà attualmente risulta essere: 1/2 [redacted]
1/2 [redacted]

9-10) Stato di possesso dell'immobile

Alla data odierna l'abitazione risulta occupata dai signori [redacted]

11) Esistenza o meno di vincoli artistici o storici

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici o oneri di natura condominiale, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

12) Valore commerciale dell'immobile.

Si tratta di determinare il valore di mercato degli immobili in comune commercio, cioè il più probabile prezzo che i beni potrebbero raggiungere, in una libera contrattazione, qualora fossero immessi sul mercato per la vendita.

Al fine di valutare l'immobile nelle sue attuali condizioni si è fatto riferimento ai coefficienti di riduzione per età e condizioni della costruzione introdotti dal testo *"Come si stima il valore degli immobili"* Editrice il Sole 24ore, 2014.

L'immobile oggetto della presente perizia si trova a pochi passi dal centro di Palmas Arborea all'interno di una lottizzazione realizzata circa 18 anni fa. La stima del valore di mercato dell'edificio viene negativamente influenzata dalla presenza delle sopradette difformità

Il valore commerciale per una struttura edilizia di questo tipo (al lordo delle riduzioni e delle spese per la messa in ripristino) è di € 900,00mq

Considerando quindi il valore di partenza ed i costi da sostenere per la messa in regola avremo quindi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IMMOBILE: casa sita in via Marroccu 11 – Palmas Arborea	
Valore- base dell'immobile: Mq 208,20 x €/mq 900,00 =	€ 187.380,00
Compenso per redazione di accertamento di conformità	-€ 3.000,00
Bolli e spese vive accertamento di conformità	-€ 300,00
Sanzioni da corrispondere (cifra minima)	€ 500,00
Ripristino delle parti abusive	-€ 2.500,00
variazione catastale	-€ 1.000,00
VALORE RESIDUO	**€ 180.080,00**

Il valore stimato (arrotondato) dell'immobile è quindi:

€ 180.000,00 diconsi *CENTOTTANTAMILA/00*

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione, di aver evaso pienamente l'incarico ricevuto dal Sig. Giudice , rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione viene depositata in cancelleria secondo la procedura del Processo Telematico.

Oristano, novembre 2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009