



**PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**



**IMMOBILI VARI**



**Comune di Gonnosfanadiga**

**IMMOBILE A - N.C.E.U. , Sezione F, Foglio 2, Mappale 123 graffato 128 – Via San Marco n. 87**

**IMMOBILE B - N.C.E.U. , Sezione F, Foglio 2, Mappale 799 – Via Casti n. 44**

**IMMOBILE C - N.C.E.U. , Sezione B, Foglio 13, Mappale 1222, Subalterno 1 – Via dei Calzolari n. 8-6**

**IMMOBILE D - N.C.E.U. , Sezione B, Foglio 13, Mappale 1222, Subalterno 2 – Via dei Calzolari n. 8**

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare n.380/2021**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cocco Silvia xx/xx/

Creditore procedente xxxx S.p.A.

Debitore xxxx xxxx

Cagliari, 09/03/2024

Il C.T.U.

Ing. Simona Mereu



1.	INTRODUZIONE.....	5
1.1.	PREMESSA .....	5
1.2.	ELENCO IMMOBILI DA PERITARE.....	8
1.3.	UBICAZIONE GEOGRAFICA.....	9
2.	RISPOSTE AI QUESITI - IMMOBILE A .....	12
2.1.	QUESITO N. 1 .....	12
2.2.	QUESITO N. 2 .....	12
2.3.	QUESITO N. 3 .....	20
2.4.	QUESITO N. 4 .....	24
2.5.	QUESITO N. 5 .....	25
2.6.	QUESITO N. 6 .....	28
2.7.	QUESITO N. 7 .....	43
2.8.	QUESITO N. 8 .....	43
2.9.	QUESITO N. 9 .....	43
2.10.	QUESITO N. 10 .....	43
2.11.	QUESITO N. 11 .....	44
2.12.	QUESITO N. 12 .....	47
2.13.	QUESITO N. 13 .....	48
2.14.	QUESITO N. 14 .....	55
2.15.	QUESITO N. 15 .....	55
3.	RISPOSTE AI QUESITI - IMMOBILE B .....	56
3.1.	QUESITO N. 1 .....	56
3.2.	QUESITO N. 2 .....	56
3.3.	QUESITO N. 3 .....	61
3.4.	QUESITO N. 4 .....	65
3.5.	QUESITO N. 5 .....	66



3.6.	QUESITO N. 6 .....	69
3.7.	QUESITO N. 7 .....	81
3.8.	QUESITO N. 8 .....	82
3.9.	QUESITO N. 9 .....	82
3.10.	QUESITO N. 10 .....	82
3.11.	QUESITO N. 11 .....	83
3.12.	QUESITO N. 12 .....	86
3.13.	QUESITO N. 13 .....	87
3.14.	QUESITO N. 14 .....	94
3.15.	QUESITO N. 15 .....	94
4.	RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE C.....	95
4.1.	QUESITO N. 1 .....	95
4.2.	QUESITO N. 2 .....	95
4.3.	QUESITO N. 3 .....	101
4.4.	QUESITO N. 4 .....	105
4.5.	QUESITO N. 5 .....	106
4.6.	QUESITO N. 6 .....	109
4.7.	QUESITO N. 7 .....	116
4.8.	QUESITO N. 8 .....	117
4.9.	QUESITO N. 9 .....	117
4.10.	QUESITO N. 10 .....	118
4.11.	QUESITO N. 11 .....	118
4.12.	QUESITO N. 12 .....	121
4.13.	QUESITO N. 13 .....	122
4.14.	QUESITO N. 14 .....	128
4.15.	QUESITO N. 15 .....	128
5.	RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE D .....	129

5.1.	QUESITO N. 1 .....	129
5.2.	QUESITO N. 2 .....	129
5.3.	QUESITO N. 3 .....	134
5.4.	QUESITO N. 4 .....	138
5.5.	QUESITO N. 5 .....	139
5.6.	QUESITO N. 6 .....	140
5.7.	QUESITO N. 7 .....	148
5.8.	QUESITO N. 8 .....	148
5.9.	QUESITO N. 9 .....	148
5.10.	QUESITO N. 10 .....	148
5.11.	QUESITO N. 11 .....	149
5.12.	QUESITO N. 12 .....	152
5.13.	QUESITO N. 13 .....	153
5.14.	QUESITO N. 14 .....	160
5.15.	QUESITO N. 15 .....	160
6.	CONCLUSIONI .....	161

ALLEGATI – Allegato fotografico, planimetria del rilievo, documenti catastali, ipotecari, comunali, ...



## 1. INTRODUZIONE

### 1.1. PREMESSA

La sottoscritta, Dott.ssa Ing. Simona Mereu<sup>(1)</sup>, il giorno 18/01/2023 è stata nominata in qualità di C.T.U. con incarico dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Silvia Cocco, concernente la redazione di una perizia tecnica inerente la stima del valore di mercato e l'analisi di tutti gli ulteriori accertamenti previsti dall'art. 173 bis delle disp. Att. C.p.c., relativi all'immobile oggetto dell'Espropriazione Immobiliare con N. Ruolo G.E. 380/2021. La sottoscritta ha ricevuto l'incarico il 26/01/2023, che ha accettato prestando il giuramento di rito il 26/01/2023.

<u>Espropriazione Immobiliare N. Ruolo G.E. 380/2021</u>	
Debitori	xxxx xxxx nato a xx/xx/xxxx il xx/xx/xxxx
Creditore	xxxx S.p.A. con sede a xxxx

Il pignoramento è stato promosso da **xxxx S.p.A. con sede a xxxx**.

I dati precedenti sono sati tratti dall'atto di pignoramento e dal fascicolo relativo alla procedura.

Di seguito i **quesiti dell'incarico** conferito alla sottoscritta:

1. Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
2. a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;  
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;  
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;  
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

<sup>(1)</sup> Iscritta dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 7186.



e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
4. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
5. proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
6. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
9. accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
12. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
13. determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
14. acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
15. predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;



## 1.2. ELENCO IMMOBILI DA PERITARE

Nella procedura di Espropriazione Immobiliare n. 380/2021 assegnata alla sottoscritta e di cui all'oggetto, è definito l'elenco degli immobili soggetti a pignoramento. Nello specifico l'elenco è costituito da quattro beni immobili siti presso il Comune di Gonnosfanadiga e precisamente, come da atto di pignoramento:

### IMMOBILE A

Fabbricato sito in Gonnosfanadiga (SU), Via San Marco e rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune a Sezione Urbana F, Foglio di mappa 2, Particella 123 graffato Sezione Urbana F, Foglio di mappa 2, Particella 128, Via San Marco snc, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 112 mq, totale escluse aree scoperte 93 mq, Rendita 258,23 Euro.

### IMMOBILE B

Fabbricato sito in Gonnosfanadiga (SU), Via Casti e rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune a Sezione Urbana F, Foglio di mappa 2, Particella 799, Via Casti n. 38, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 95 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, Rendita 206,58 Euro.

### IMMOBILE C

Fabbricato sito in Gonnosfanadiga (SU), Via dei Calzolari e rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune a Sezione Urbana B, Foglio di mappa 13, Particella 1222, Subalterno 1, Via dei Calzolari, Piano S1-T, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 313 mq, Superficie catastale totale 374 mq, Rendita 4.154,43 Euro.

### IMMOBILE D

Fabbricato sito in Gonnosfanadiga (SU), Via dei Calzolari e rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune a Sezione Urbana B, Foglio di mappa 13, Particella 1222, Subalterno 2, Via dei Calzolari, Piano T, Categoria Lastrico solare, Consistenza 280 mq.



**1.3. UBICAZIONE GEOGRAFICA**

L'area, su cui insiste l'immobile oggetto della presente relazione, è situata nella zona meridionale della Sardegna, nello specifico presso il Comune di Gonnosfanadiga (Figura 1).

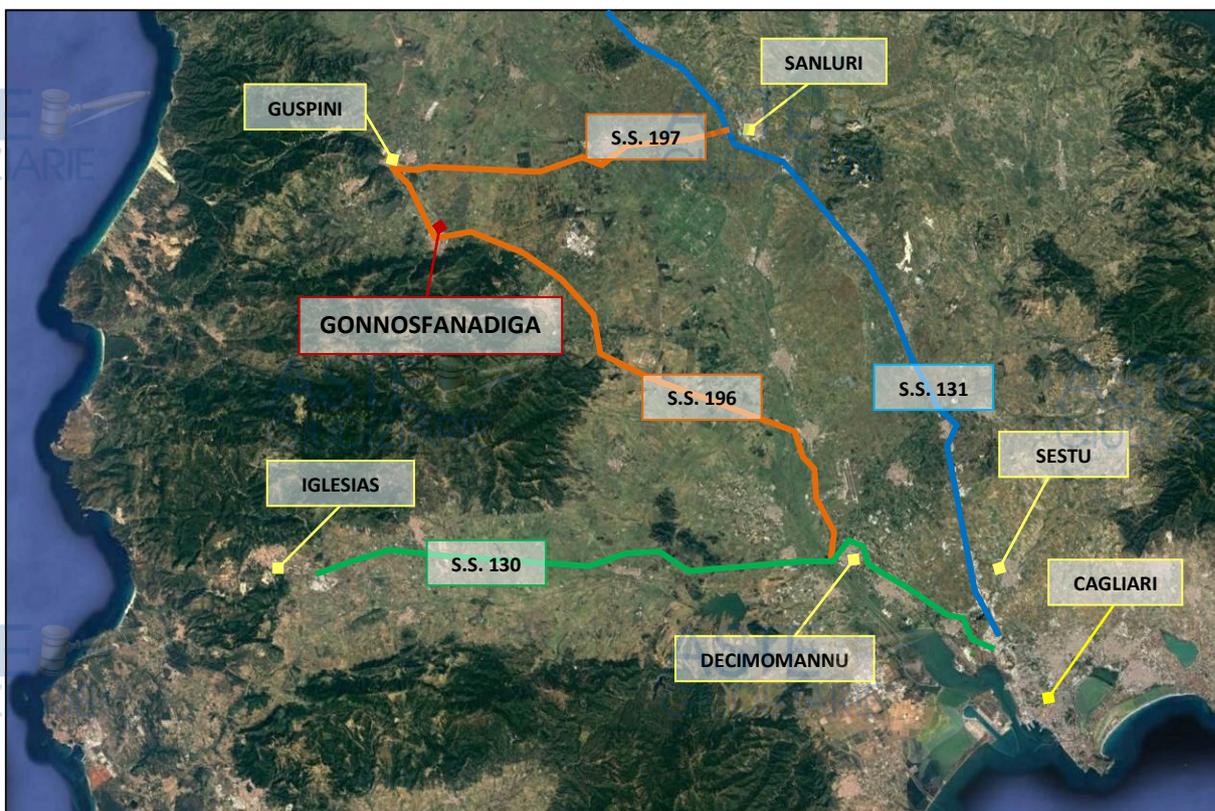
Gonnosfanadiga è un comune di circa 6.000 abitanti distante 62 km dalla Città Metropolitana di Cagliari. Esso risulta collegato al resto del territorio sardo tramite la S.S.196 e 197, che consente il collegamento con al S.S. 131 e la S.S.130.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono quattro e localizzati in:

- Centro storico per quanto riguarda Immobile A (Via San Marco) e Immobile B (Via Casti);
- Zona Industriale/Artigianale nella periferia del centro urbano per gli Immobili C e D (Via dei Calzalai).



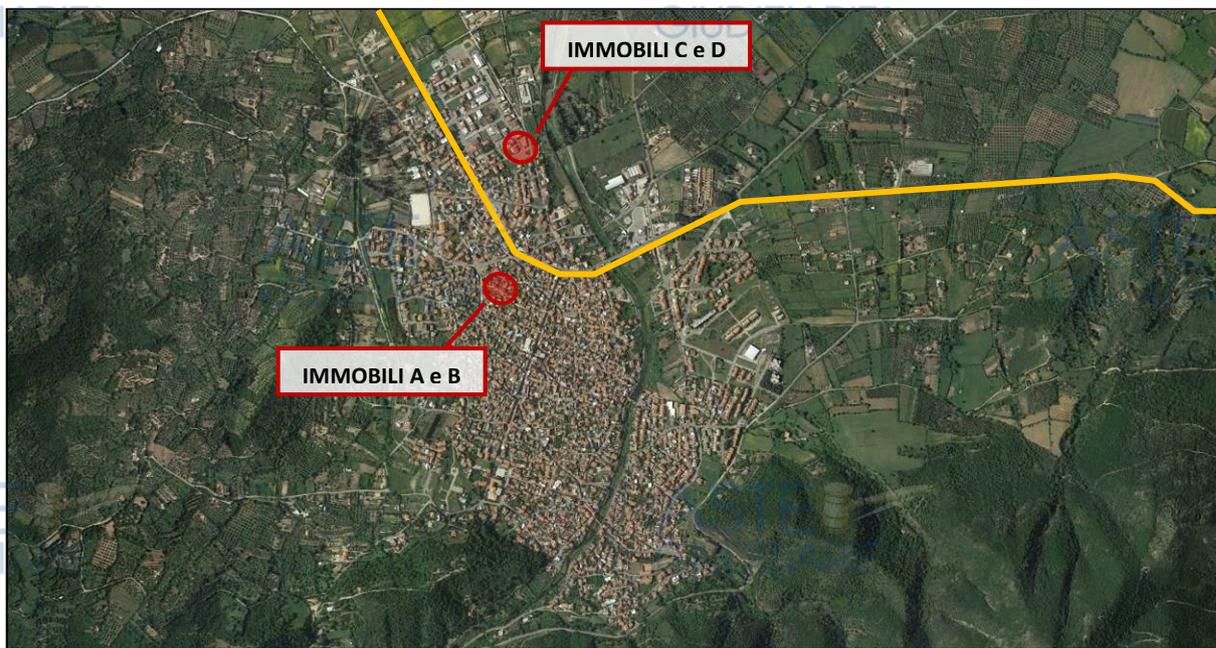
Inquadramento fotografico satellitare del Comune di Gonnosfanadiga (Google Earth).



Ubicazione fotografica del Comune di Gonnosfanadiga (immagine satellitare tratta da Google Earth).

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021  
 RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
 IMMOBILI SITI A GONNOSFANADIGA





Ubicazione fotografica degli immobili nel Comune di Gonnosfanadiga (immagine satellitare tratta da Google Earth).



Ubicazione fotografica degli immobili nel Comune di Gonnosfanadiga (immagine satellitare tratta da Google Earth).

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021  
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
IMMOBILI SITI A GONNOSFANADIGA



Ubicazione fotografica degli immobili nel Comune di Gonnosfanadiga (immagine satellitare tratta da Google Earth).

ASTE GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021  
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
IMMOBILI SITI A GONNOSFANADIGA



**2. RISPOSTE AI QUESITI - IMMOBILE A****2.1. QUESITO N. 1**

**PROVEDA –PRIMA DI TUTTO– A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA PER IL DEBITORE, PREDISPOSTA DA QUEST'UFFICIO**

L'informativa è stata consegnata al debitore xxxx xxxx, contestualmente all'incarico ricevuto dalla sottoscritta, durante il sopralluogo del 31/07/2023 dell'immobile oggetto di pignoramento.

**2.2. QUESITO N. 2**

**VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. [...] SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI.**

All'interno della pratica di Espropriazione Immobiliare è presente la relazione notarile<sup>(2)</sup> in cui sono definite:

- le risultanze inerenti i dati catastali dell'immobile nonché la sua identificazione attuale;
- l'analisi delle proprietà dell'immobile nonché tutti gli atti e formalità che lo riguardano attraverso l'esame dei documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari e delle indagini storiche catastali.

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa.

Dalla certificazione notarile risulta che:

- **IMMOBILE A** è così censito catastalmente:
  - N.C.E.U. Sezione Urbana F, Foglio 2, Part. 123 graffato con Part. 128, Nat. A/3, Cl. 2, Vani 5, Piano T-1, Via San Marco
  - N.C.T. Foglio 602, Part. 1219, Nat. Ente Urbano, 145 mq
  - N.C.T. Foglio 602, part. 123, Nat. Agrumeto, Cl.U, 85 mq

L'immobile A è stato oggetto di variazione del 11/05/2004 Prot. n. CA0178227 variazione rettifica d'ufficio (n. 7011.1/2004), già censito come segue: N.C.E.U. Fg. 2, Part. 128 graffato con Sez. Urb. F, Fg. 2 Part. 123. L'immobile di cui trattasi è un fabbricato cielo/terra edificato su area censita al

<sup>(2)</sup> Redatto dal Notaio xxxx xxxx.



N.C.T. Partita 1, Fg. 602, Part. 1219, Ente Urbano di mq 145 e N.C.T. Fg. 2, part. 123, Agrumeto, Cl. U di mq 85.

Il mappale 1219 è stato originato giusta variazione del 20/07/1986 prot. n. CA0014301 in atti dal 20/01/2004, Tipo mappale 7461786 (n. 74617.1/1986) dall'unione delle seguenti aree:

N.C.T. Fg. 602, Part. 1899, Nat. Ente Urbano, 6 mq (ex Part. 799/a)

N.C.T. Fg. 602, Part. 1900, Nat. Ente Urbano, 8 mq (ex Part. 799/b)

N.C.T. Fg. 602, Part. 1903, Nat. Ente Urbano, 131 mq (ex Part. 799/c, ex Part. 122)

Il mappale 123 risulta catastalmente ancora intestato ai danti causa xxxx xxxx nata a xxxx xxxx il xx/xx/xxxx, xxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx e xxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx, presumibilmente per mancate volture.

L'immobile risulta al 25/01/2022 essere di proprietà di xxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx per il diritto di intera proprietà quali beni personali. La provenienza ventennale dell'immobile è definita come segue:

#### IMMOBILE A

- Anteriormente al ventennio il bene fu oggetto di Atto di compravendita (Notaio xxxx xxxx di Guspini) del 19/02/1993 Rep. N. 33172, dell'immobile sito a Gonnosfanadiga N.C.E.U. Fg. 2, Part. 123 graffato con Part. 128, a favore di xxxx xxxx trascritto a Cagliari il 06/03/1993 ai nn. 3804/5200.
- Compravendita del 28/11/2002 (Notaio xxxx xxxx di Villacidro) Rep. N. 11787; dell'immobile sito a Gonnosfanadiga N.C.E.U. Fg. 2, Part. 123 graffato con Part. 128, contro xxxx xxxx, a favore di xxxx xxxx; trascritto a Cagliari il 13/12/2002 ai nn. 44172/56289.

➤ Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultano le seguenti:

- Iscrizione del 27/10/2006 (nn. 7625/44140), IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (notaio xxxx xxxx di Sanluri) del 25/10/2006 rep. N. 76669/19090 per complessivi 162.000 Euro di cui 108.000 per capitale, durata 25 anni; a favore di xxxx S.p.A. con sede a xxxx, contro xxxx xxxx, debitori non datori risultano xxxx xxxx e xxxx xxxx; gravante sugli immobili A e B oggetto di pignoramento (N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 123 graffato 128 e N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 799).
- Iscrizione del 19/05/2010 (nn. 4491/16997), IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Milano del 21//10/2009, Rep. N. 10669/2010 per complessivi 30.000 Euro di cui 21.049,81 per capitale; a favore di xxxx S.p.A. con sede a xxxx, contro xxxx xxxx; gravante sugli immobili A, B, C e D oggetto di pignoramento (N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 123 graffato 128; N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 799; N.C.T. Sezione Urbana B, Foglio 13, Part. 501 e 508).
- Trascrizione del 19/11/2021 (nn. 27230/36820), nascente da verbale di pignoramento immobili (Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Cagliari) del 02/11/2021 Rep. n. 4211; a favore di xxxx S.p.A. con sede a xxxx, contro xxxx xxxx,



gravante sugli immobili A, B, C e D oggetto di pignoramento (N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 123 graffato 128; N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 799; N.C.E.U. Sezione Urbana B, Foglio 13, Part. 1222, Sub. 1 e 2).

**PREDISPONGA SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI E DI OGNI ULTERIORE ALTRA VERIFICA CHE SI RIVELI NECESSARIA, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDO IN MANIERA CHIARA E ANALITICA SE SUSSISTA LA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI RELATIVAMENTE ALL'ULTIMO VENTENNIO.**

Successivamente alla consultazione della documentazione agli atti e visione di quella reperita dalla sottoscritta, si è predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio che si riferiscono all'immobile oggetto di pignoramento:

- ISCRIZIONE del 04/11/2005 - Registro Particolare 7391 Registro Generale 39485

Pubblco ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI Repertorio 2297/2005 del 09/08/2005 **IPOTECA**

**GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (gravante su Immobile A)**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1494 del 11/05/2017 (SURROGAZIONE)
2. Annotazione n. 2056 del 28/06/2017 (SURROGAZIONE)
3. Annotazione n. 2132 del 03/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1018 del 01/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 27/10/2006 - Registro Particolare 7625 Registro Generale 44140

Pubblco ufficiale xxxx xxxx Repertorio 76669/19090 del 25/10/2006

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (gravante su Immobile A, B)**

- ISCRIZIONE del 19/05/2010 - Registro Particolare 4491 Registro Generale 16997

Pubblco ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10669/2010 del 21/10/2009

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (gravante su Immobile A, B, su terreno degli Immobili C e D)**

- TRASCRIZIONE del 19/11/2021 - Registro Particolare 27230 Registro Generale 36820

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (gravante su Immobile A, B, C e D)**

**ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATE, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER I TERRENI) DI CUI ALL'ARTICOLO 30 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, DANDO PROVA, IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI DETTA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE, DELLA RELATIVA RICHIESTA.**

La sottoscritta si è adoperata nell'acquisizione della documentazione catastale necessaria per una compiuta identificazione del bene: visure catastali storiche al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), planimetria catastale ed estratto di mappa (che si allegano alla presente perizia).

Dall'analisi della documentazione catastale reperita si evince che gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente identificati catastalmente come segue:

**IMMOBILE A****NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO****Dal 09/11/2015 al 22/03/2023 (data di estrazione della visura)**

N.C.E.U. Sezione F, Foglio 2, Mappale 123 graffato 128, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 112 m<sup>2</sup>, Superficie catastale escluse aree scoperte 93 m<sup>2</sup>, Rendita 258,23 €

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Dal 04/02/2008**

N.C.E.U. Sezione F, Foglio 2, Mappale 123 graffato 128, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita 258,23 €

VOLTURA D'UFFICIO del 28/11/2002 Pratica n. CA0059790 in atti dal 04/02/2008 REC, TRASC. N.44172 DEL 2002 VENDITA (n. 2409.1/2008)

**Dal 16/01/2007**

N.C.E.U. Sezione F, Foglio 2, Mappale 123 graffato 128, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita 258,23 €

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2007 Pratica n. CA0020527 in atti dal 16/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2909.1/2007)





**Dal 18/09/2006**

N.C.E.U. Sezione F, Foglio 2, Mappale 123 graffato 128, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita 258,23 €

VARIAZIONE del 18/09/2006 Pratica n. CA0240286 in atti dal 18/09/2006 DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25865.1/2006)

**Dal 11/05/2004**

N.C.E.U. Sezione F, Foglio 2, Mappale 123 graffato 128, Categoria A/6, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 158,04 €

VARIAZIONE del 11/05/2004 Pratica n. CA0178227 in atti dal 11/05/2004 VAR RETTIFICA D UFFICIO (n. 7011.1/2004)

**Dal 01/01/1992**

N.C.E.U. Sezione F, Foglio 2, Mappale 123 graffato 128, Categoria A/6, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 158,04 € - L. 306.000

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

**Dal 30/06/1987 (Impianto meccanografico)**

N.C.E.U. Sezione F, Foglio 2, Mappale 123 graffato 128, Categoria A/6, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 0,28 € - L. 540

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATI**

**Dal 28/11/2002**

xxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx (proprietà per 1/1)

**Dal 19/02/1993**

xxxx xxxx nata a xxxx il xx/xx/xxxx (proprietà per 1/1)

**Dal 15/08/1988**

xxxx xxxx nata a xxxx il xx/xx/xxxx

xxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx

**Da atto del 28/05/1968**

xxxx xxxx nata a xxxx il xx/xx/xxxx





xxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx



xxxx xxxx nata a xxxx il xx/xx/xxxx

**Fino al 28/05/1968**

xxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx



**NUOVO CATASTO TERRENI**



Il fabbricato risulta insistente su due numeri di mappale, come meglio si evince dalla mappa catastale, ovvero i mappali 123 e 1219, identificati catastalmente come segue:

**Dall'impianto meccanografico al 11/04/2023 (data di estrazione della visura)**



N.C.T. Foglio 602, Mappale 123, Qualità Agrumeto, Classe U, Superficie 85 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 2,35, Reddito agrario € 0,64



Intestato dall'impianto meccanografico (14/05/1985) fino all'attualità a: xxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx; xxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx; xxxx xxxx nata a xxxx il xx/xx/xxxx

**Dal 20/01/2004 al 11/04/2023 (data di estrazione della visura)**



N.C.T. Foglio 602, Mappale 1219, Ente Urbano, Superficie 145 m<sup>2</sup>



VARIAZIONE GEOMETRICA del 20/07/1986 Pratica n. CA0014301 in atti dal 20/01/2004 TIPO MAPP.74617/86 (n. 74617.1/1986)





**ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI**

All'interno della fascicolo relativo alla procedura di esecuzione immobiliare è presente la relazione notarile in cui si certifica la storia della proprietà ultraventennale dell'immobile attraverso le indagini catastali e i documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari. La sottoscritta ha provveduto ad estrarre la documentazione ritenuta necessaria (ispezioni ipotecarie telematiche e cartacee, estrazione delle note/titoli inerenti l'immobile oggetto di pignoramento), al fine di ripercorrere la cronistoria delle proprietà fino all'atto ultraventennale, estratto ed allegato alla presente relazione. La successione delle proprietà è la seguente:



**IMMOBILE A**



- TRASCRIZIONE del 06/03/1993 - Registro Particolare 3804 Registro Generale 5200

Pubblco ufficiale xxxx xxxx Repertorio 33172 del 19/02/1993

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

- TRASCRIZIONE del 13/12/2002 - Registro Particolare 44172 Registro Generale 56289

Pubblco ufficiale xxxx xxxx Repertorio 11787 del 28/11/2002

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

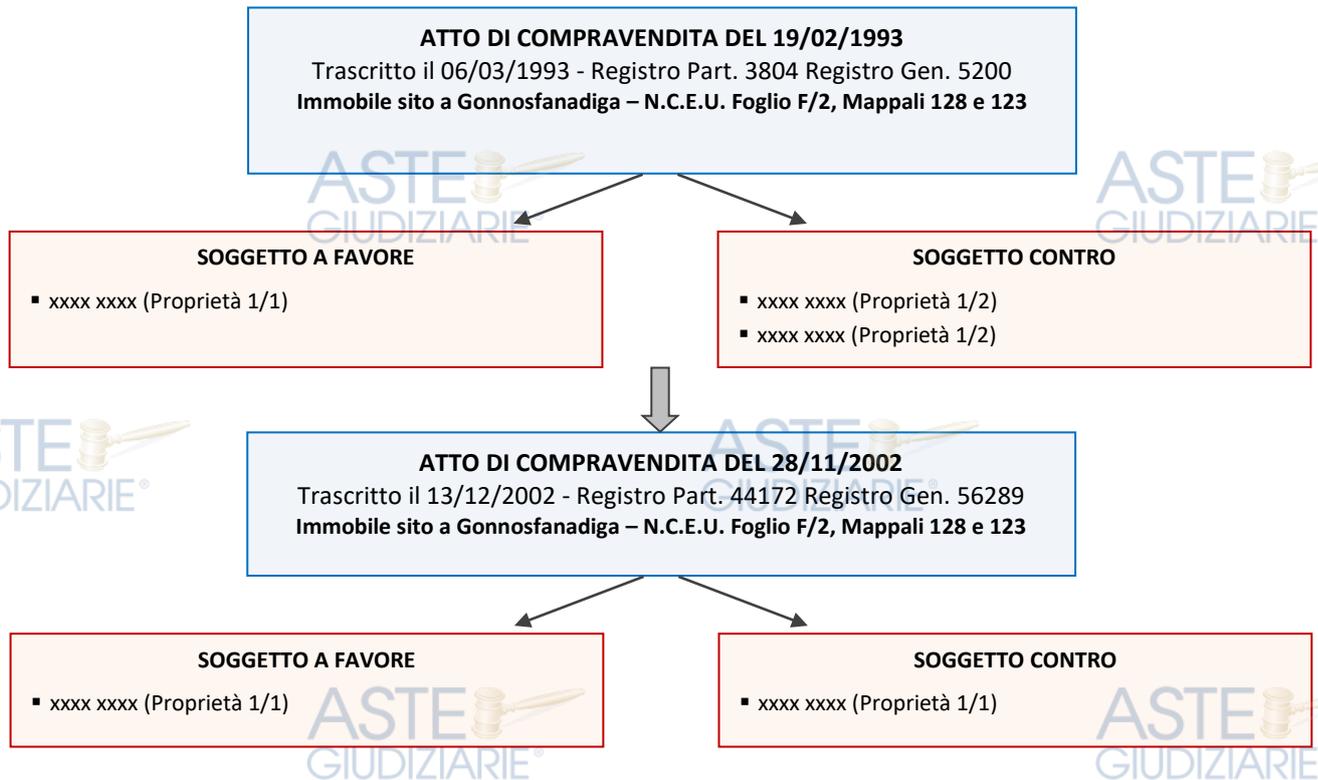
IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE – VIA SAN MARCO N. 87, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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



## SCHEMA SINOTTICO DEL VENTENNIO – IMMOBILE A



**VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBAIA DEPOSITATO IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO...**

Verificata l'assenza del certificato di stato civile dei debitori all'interno del fascicolo, si è proceduto con la trasmissione della richiesta presso il Comune di Gonnosfanadiga in data 22/03/2023. In data 19/05/2023 è pervenuta risposta in merito, da cui si evince che il debitore risulta in stato civile libero (come da documentazione allegata alla presente relazione).

## 2.3. QUESITO N. 3

DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO...



Foto del fabbricato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente relazione tecnica è sito presso il Comune di Gonnosfanadiga, in Via San Marco n. 87. L'ingresso al fabbricato avviene tramite ingresso carrabile/pedonale dalla Via San Marco.

L'unità abitativa è identificata nel N.C.E.U. alla Sezione Urbana F, Foglio 2, Mappale 123-128, Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie totale 112 m<sup>2</sup>, Superficie totale escluse aree scoperte 93 m<sup>2</sup>, Rendita 258,23 €.

Al momento del sopralluogo l'immobile ad uso residenziale risulta costituito da:

- n. 3 vani principali: soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere;
- n. 1 tettoia ad uso deposito;
- n. 1 tettoia ad uso ingresso.
- n. 1 cortile su cui si affacciano i vani principali del fabbricato.

La ventilazione e illuminazione dei vani principali è garantita dalle aperture esterne che si affacciano sul cortile.

Si segnala che: non risulta presente il servizio igienico; il piano primo con affaccio sulla Via San Marco, posizionato in corrispondenza della zona giorno al piano terra, catastalmente risulta compreso nel mappale 123-128 ma attualmente risulta collegato al mappale 799. Tale incongruenza verrà approfondita nei paragrafi dedicati alla parte catastale e urbanistico-edilizia.

#### **STATO CONSERVATIVO**

Esternamente ed internamente il fabbricato si presenta globalmente in insufficiente stato di manutenzione: in particolare si segnala la necessità di urgente manutenzione per la parte residenziale, in particolare per quanto riguarda le finiture, gli impianti tecnologici, inoltre necessità di verifica e consolidamento la parte di solaio relativa alla camera 1, che risulta in fase di sfondellamento, tale verifica sul solaio sarebbe opportuno effettuarla anche sul resto della struttura; la copertura relativa al deposito risulta essere realizzata in eternit per cui sarebbe necessario lo smontaggio, smaltimento e realizzazione di una nuova copertura; per quanto riguarda la zona di ingresso al lotto, esso risulta essere stato oggetto di manutenzione sia per quanto riguarda la copertura stessa che presenta una struttura in legno in buono stato manutentivo che per quanto riguarda le finiture delle pareti, che risultano intonacate ma non tinteggiate. Tutti gli elementi murari non risultano tinteggiati, ma solo intonacati o con blocchi/pietra a vista. Si segnala inoltre l'assenza di un servizio igienico che rende impossibile l'utilizzo ai fini residenziali.

I solai sono di differenti tipi:

- Solaio con struttura in legno e finitura in tegole (coppi) per la tettoia di ingresso.
- Copertura in eternit per la tettoia ad uso deposito;
- Solaio presumibilmente in latero-cemento per la parte residenziale.

Per quanto riguarda il piano primo (che attualmente risulta collegato al mappale 799), lo stesso è stato oggetto di manutenzione interna ed esterna per quanto riguarda le finiture, gli infissi e la copertura che presenta struttura in legno con tavolato e finitura in tegole tipo "coppo".

#### **CORTILE**

Tramite l'ingresso è possibile accedere al cortile di pertinenza del fabbricato oggetto di pignoramento. Esso presenta una forma a L, che risulta in parte pavimentato con battuto di cemento. Sul cortile si affacciano tutti i vani principali della parte residenziale.

#### **MURATURE**

Le pareti di tamponamento (portanti) dell'immobile presentano spessori differenti che variano da 45 a circa 70 cm per la parte residenziale, da 25 a 50 cm per il deposito e l'ingresso, si suppone che le fondazioni

siano in pietra e spiccato in blocchi di calcestruzzo/laterizio per ingresso, deposito, con blocchi di calcestruzzo e ladiri per i muri di recinzione, per quanto visibile in pietra per la parte residenziale, in quanto l'immobile risulta localizzato in centro storico e presenta caratteristiche costruttive tipiche delle costruzioni di inizio novecento. Tali ipotesi sono avvalorate dalla documentazione fotografica allegata. Le murature del fabbricato sono internamente tutte intonacate e tinteggiate, mentre esternamente risultano solamente intonacate.

#### **RIVESTIMENTI**

I pavimenti sono in insufficiente stato di manutenzione e realizzati con piastrelle di varie tonalità sui vani principali. Nella zona cottura sono presenti dei rivestimenti a parete in piastrelle di colore chiaro.

#### **SERRAMENTI**

Gli infissi esterni sono costituiti da: portoncino di ingresso in alluminio per il soggiorno, infissi in legno con vetro singolo e scurini interni per la zona cottura, porta finestra in legno con vetro singolo e avvolgibile in pvc per la camera 1, portoncino in legno e vetro singolo per la camera 2.

Per quanto riguarda il piano primo, gli infissi sono in alluminio con vetro singolo con scurini interni

La porte interne tra soggiorno e camera 1 è in legno a doppia anta.

#### **IMPIANTI TECNOLOGICI**

L'immobile presenta le seguenti tipologie di impianti:

- Impianto citofonico ed elettrico.
- Impianto idrico, che garantisce l'approvvigionamento d'acqua; non sono presenti sistemi di acqua calda sanitaria;
- Impianto di riscaldamento/raffrescamento: assente.

Non sono presenti sistemi di riscaldamento/climatizzazione ed impianti ad energia rinnovabile (tipo solare termico, fotovoltaico, ...)

#### **CONFINI**

Il fabbricato su cui insiste l'immobile risulta delimitato da altre proprietà presumibilmente con immobili ad uso residenziale, e sul prospetto principale dalla Via San Marco.

#### **SUPERFICI**

<b><u>PARTE RESIDENZIALE</u></b>	
Superficie lorda	61 m <sup>2</sup>
Superficie utile	41 m <sup>2</sup>
<b><u>TETTOIA DEPOSITO</u></b>	
Superficie lorda	22 m <sup>2</sup>
Superficie utile	18 m <sup>2</sup>
<b><u>TETTOIA INGRESSO</u></b>	
Superficie lorda	45 m <sup>2</sup>
Superficie utile	35 m <sup>2</sup>
<b><u>CORTILE</u></b>	
Superficie lorda	102 m <sup>2</sup>
Superficie utile	93 m <sup>2</sup>
<b><u>PIANO PRIMO (attualmente collegato al mappale 799)</u></b>	
Superficie lorda	36 m <sup>2</sup>
Superficie utile	24 m <sup>2</sup>

**2.4. QUESITO N. 4**

**ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ:**

- **SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE;**
- **SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE;**
- **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.**

La descrizione del bene presente nell'atto di pignoramento risulta corretta e consente univocamente l'individuazione del bene, unico dato mancante è il numero civico.

Pertanto si può affermare che l'immobile oggetto di pignoramento:

1. È sito presso il Comune di Gonnosfanadiga in Via San Marco n. 87.
2. È identificato presso il N.C.E.U. Sezione F, Foglio 2, Mappale 123 graffato 128, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 112 m<sup>2</sup>, Superficie catastale escluse aree scoperte 93 m<sup>2</sup>, Rendita 258,23 €.
3. Risulta intestato per quota 1/1 a xxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx.

Come già segnalato, la porzione del piano primo relativa alla camera con affaccio sulla Via San Marco, catastalmente fa parte del mappale 123-128 sebbene al momento del sopralluogo risulti collegato al mappale 799. Tale incongruenza verrà approfondita nei paragrafi dedicati alla parte catastale e urbanistico-edilizia.

## 2.5. QUESITO N. 5

**PROCEDA –PRIMA DI TUTTO- ALL’ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACCATASTATI E ANCHE DI QUELLI SOLO IDENTIFICATI D’UFFICIO DAL CATASTO (CC.DD. IMMOBILI FANTASMA), SALVO CHE NON SIANO TOTALMENTE ABUSIVI E DESTINATI ALLA DEMOLIZIONE; PROCEDA OVE NECESSARIO E SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL’ESECUZIONE, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L’AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI SEMPLICI DIFFORMITÀ.**

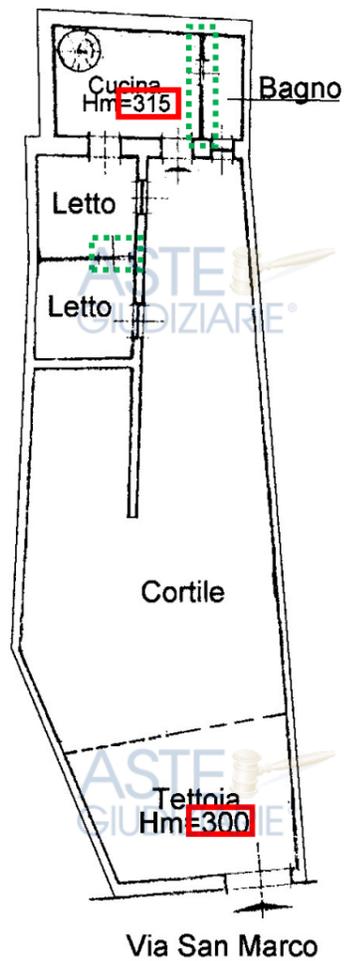
L’immobile risulta regolarmente accatastato, tuttavia sono state riscontrate delle differenze tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato. L’analisi delle conformità/difformità hanno riguardato:

- a. **Sagoma planimetrica.** Nella planimetria catastale l’immobile è rappresentato su due livelli: piano terra e piano primo. Durante il sopralluogo si è notata l’assenza di alcun collegamento col piano primo (la cui sagoma risulta essere in corrispondenza del vano soggiorno/angolo cottura attuali. Il piano primo risulta presente ma collegato all’immobile B sito in Via Casti, oggetto di pignoramento e distinto al mappale 799 (immobile B). In ogni caso la sagoma della planimetria catastale presenta delle discordanze con quanto rilevato allo stato attuale, presumibilmente dovute ad imprecisioni nella rappresentazione grafica in quanto durante il sopralluogo non si è rilevata l’evidenza di interventi di ampliamento/riduzione volumetrica recenti.
- b. **Distribuzione interna.** La distribuzione interna catastale risulta differente con lo stato attuale. Si rilevano infatti le seguenti incongruenze: il piano primo attualmente non è collegato al piano terra ma risulta collegato al mappale 799; la parte residenziale del piano terra attualmente è costituito da soggiorno/angolo cottura da cui si accede alla camera 1, mentre la camera 2 risulta accessibile solo da una porta esterna, rispetto alla planimetria catastale risulta quindi assente il servizio igienico e il collegamento interno tra le due camere.
- c. **Infissi esterni.** Gli infissi esterni appaiono in posizione e dimensioni coerenti con quanto rappresentato nella planimetria catastale.
- d. **Altezze interne.** Attualmente le altezze interne presentano valori differenti rispetto a quanto indicato in planimetria catastale.
- e. **Planimetria lotto.** Nella planimetria catastale, la sagoma dell’intero lotto (mappali al N.C.T. 1219+123) appare coincidente con quanto rilevato con quella del fabbricato su cui insiste l’immobile oggetto di pignoramento.

Al fine di regolarizzare la planimetria catastale, per le difformità suddette, si potrà procedere con l’aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

Si rimanda in ogni caso al quesito sulla regolarità edilizio urbanistica per i dettagli relativi alla regolarizzazione, ovvero alla ulteriori condizioni necessarie affinché l’immobile sia regolare catastalmente e urbanisticamente.

PLANIMETRIA CATASTALE



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



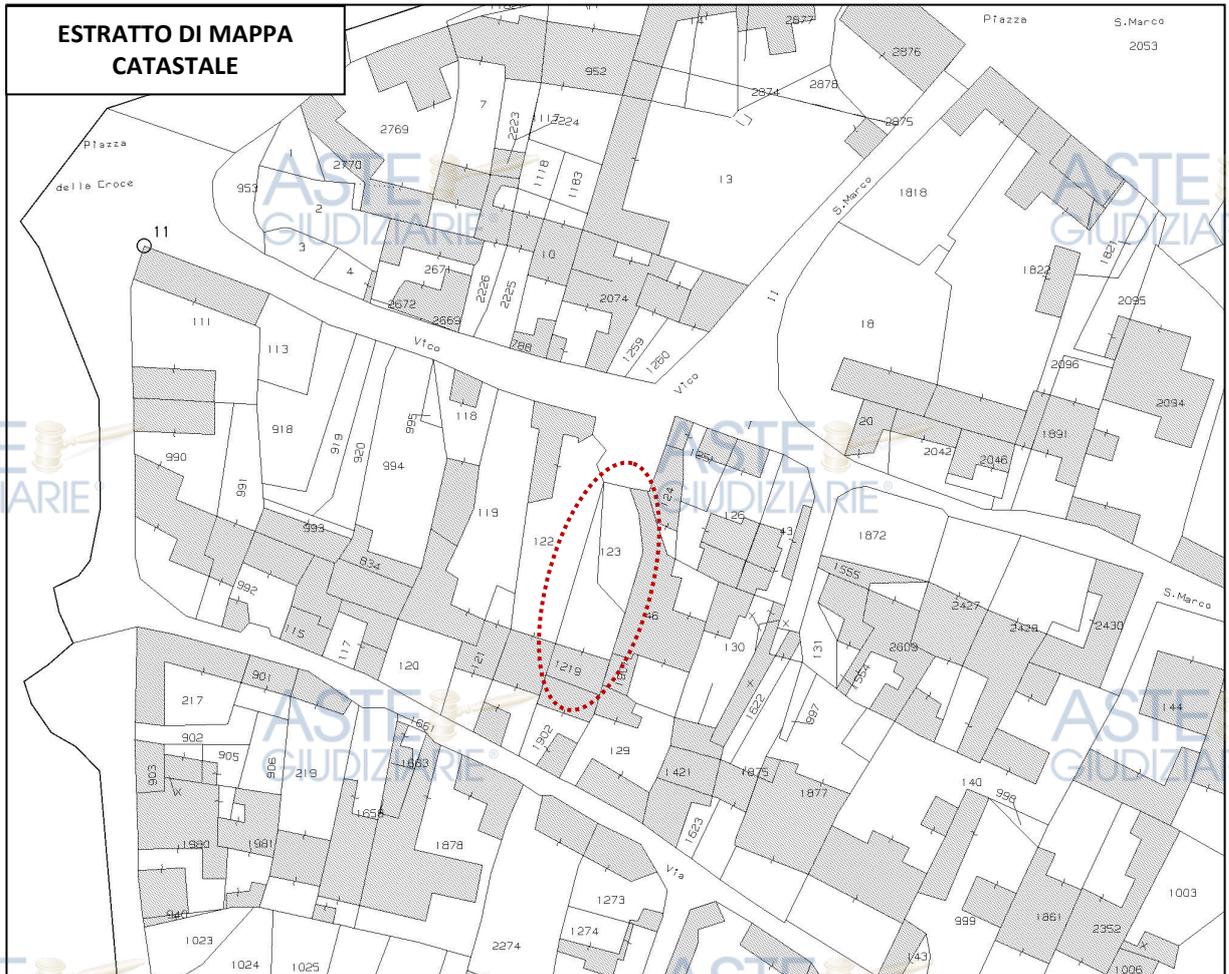
PLANIMETRIA RILIEVO



- Immobile Via Casti n. 44 - N.C.E.U. Fg. F/2 Mappale 799
- Immobile Via San Marco n. 87 - N.C.E.U. Fg. F/2 Mappale 123/128, che risulta, al momento del rilievo, costituito dal solo piano terra.
- Porzione di immobile Via San Marco n. 87 - N.C.E.U. Fg. F/2 Mappale 123-128, al piano primo, che risulta, al momento del rilievo accorpato al mappale 799.

Pianta piano primo

Pianta piano terra



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE – VIA SAN MARCO N. 87, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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



## 2.6. QUESITO N. 6

## INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

L'immobile oggetto della presente perizia ricade in:

**Zona A – Vecchio nucleo**

Come indicato all'art. 3 delle Norme Tecniche di attuazione del P.U.C. del Comune di Gonnosfanadiga:

**“Articolo 3 - Zona A**

*La zona A è la parte più antica dell'abitato, interamente edificata.*

*Sono consentiti con concessione diretta esclusivamente lavori di restauro conservativo o di ristrutturazione purché non vengano modificate le caratteristiche tipologiche e no vengano aumentati superfici e volumi preesistenti. Eccezionalmente, è consentito aggiungere il volume necessario per la realizzazione dei servizi igienici, ove manchino e qualora la realizzazione interna comporti soluzioni inaccettabili, e comunque in misura non superiore a mc 30 lordi.*

*Per qualunque altro intervento è prescritta la preventiva formazione di un piano particolareggiato con apposite norme.*

*I materiali da impiegarsi nel restauro degli esterni dovranno essere esclusivamente quelli tradizionali; è obbligatorio il tetto a coppi.*

*I progetti devono essere corredati della documentazione fotografica dei prospetti esistenti e dai particolari costruttivi dei previsti interventi.*

*Le destinazioni d'uso sono quella residenziale e quelle compatibili con la residenza.”*

Sulla base delle informazioni contenute all'interno del P.P.C.S., specifiche per il fabbricato in esame, sullo stesso è possibile eseguire i seguenti interventi di:

- Manutenzione ordinaria (MO) degli edifici, delle recinzioni e degli accessi;
- Modifiche interne degli edifici;
- Manutenzione straordinaria (MS) degli edifici, delle recinzioni e degli accessi, subordinata al trattamento con intonaco e tinteggiatura omogenea di tutte le facciate dell'unità edilizia, al ripristino della recinzione in pietrame a vista, alla sistemazione del cancello in ferro al restauro del portale sulla via San Marco. La demolizione e ricostruzione (DR2) degli edifici con la medesima localizzazione e modifica delle dimensioni originali, esclusivamente per il manufatto sulla Via San Marco, è ammessa secondo i contenuti prescrittivi del fogli grafici di riferimento normativo 5a e 5b ed è subordinata al reperimento della superficie a parcheggio privato, compreso nel volume dell'unità edilizia e nell'area di pertinenza e agli interventi di MS. Per la DR2 devono osservarsi le seguenti prescrizioni: è consentita la costruzione di due livelli (compreso il livello terra); la copertura deve essere realizzata con tetto a falde e rivestimento con tegole e coppi, anche recuperate, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e deflusso delle acque piovane.

È ammessa la variazione della destinazione d'uso con opere (TV2) ricadenti in interventi di: restauro, risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; ristrutturazione edilizia con aggiunte laterali; ristrutturazione edilizia con sopraelevazione; demolizione e ricostruzione degli edifici (interventi di ricostruzione del medesimo manufatto esistente); demolizione e ricostruzione degli edifici con medesima localizzazione e modifica delle dimensioni originali; demolizione e ricostruzione degli edifici con modifica del sito e delle dimensioni originali.

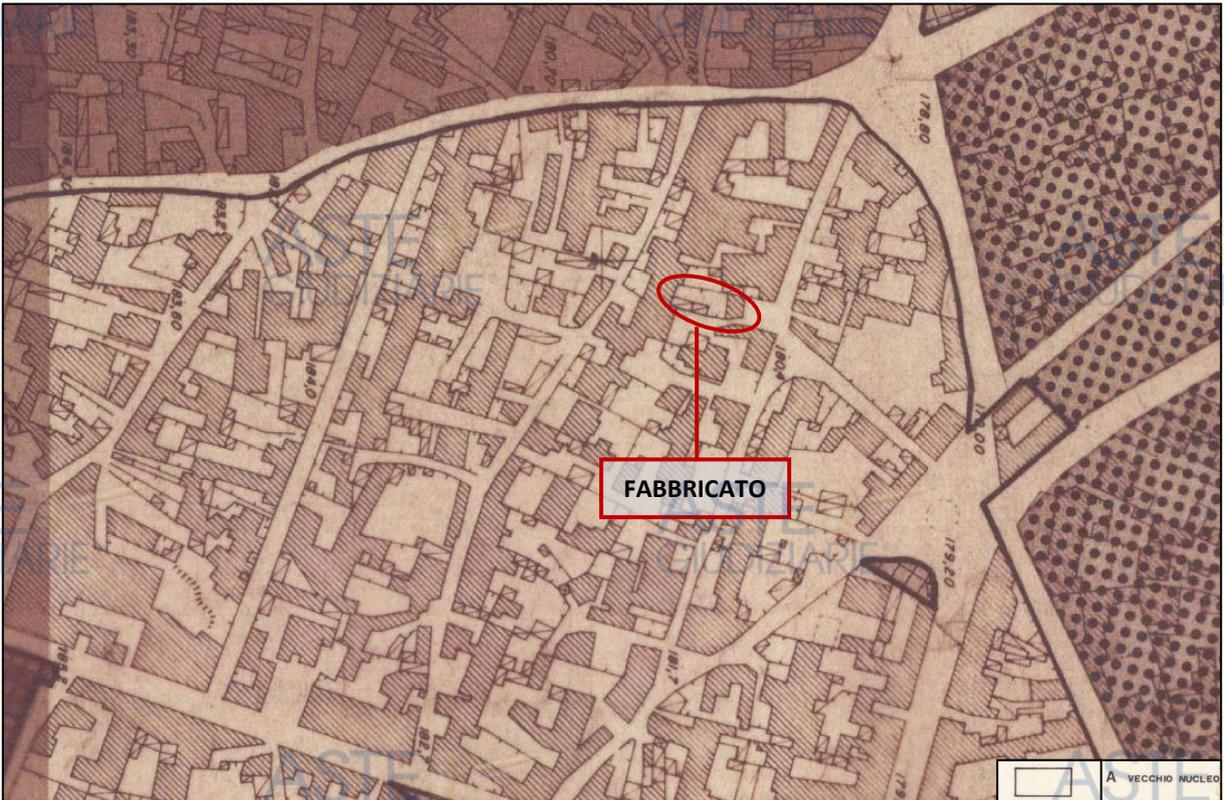
- Sono ammessi interventi di trasformazione con valenza urbanistica e/o ambientale paesaggistica quali: piantumazione (TUP1), pavimentazione (TUP2), realizzazione e adeguamento delle recinzioni (TUP4).

Per quanto riguarda la destinazione d'uso, è ammesso l'uso residenziale (R1), mentre le parti pertinenziali è ammessa la sistemazione a giardino/verde (AP1), la sistemazione con pavimentazione (AP2), la sistemazione a parcheggio privato (AP3).

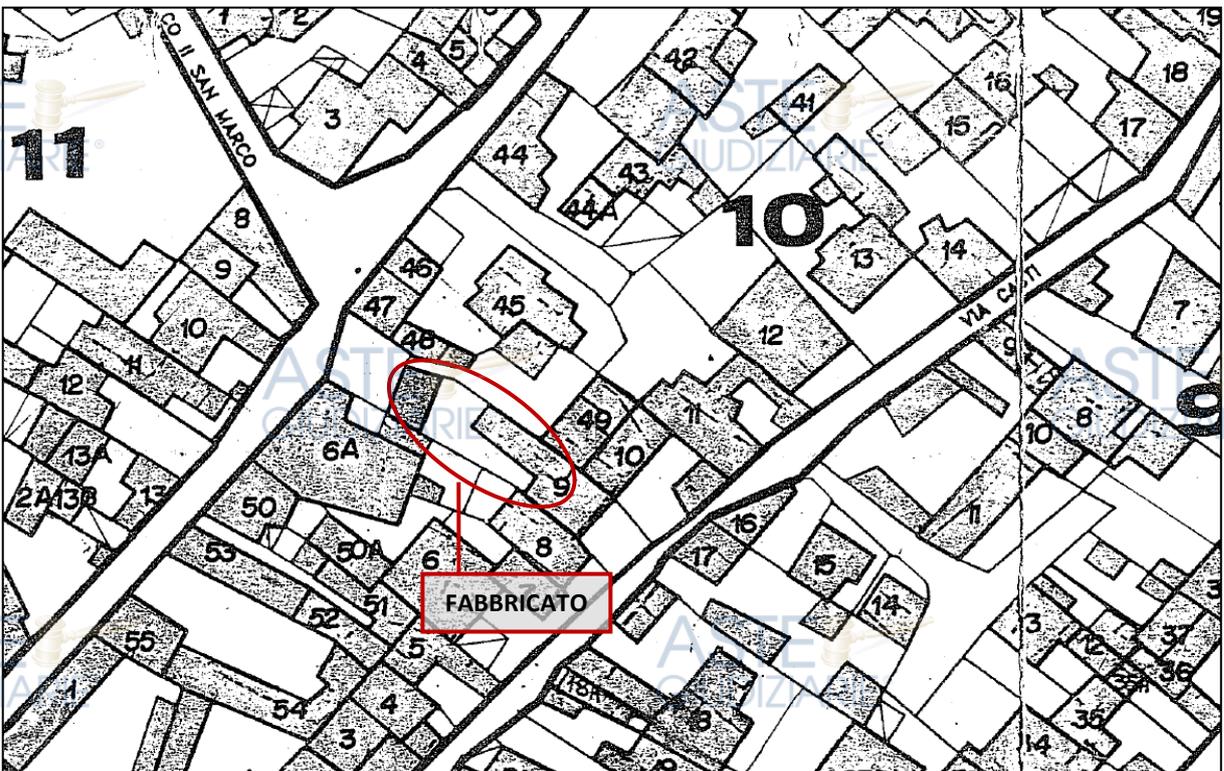
Per ulteriori approfondimenti si rimanda agli elaborati del P.d.F. e del P.P.C.S..

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade inoltre nelle seguenti zone:

- Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI\_PGRI)
  - D4 / Danno potenziale molto elevato
- Per il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.):
  - Aree Organizzazione Mineraria
  - Centri Antica e Prima Formazione
  - SUP - Perimetrazione superata
  - Centri Matrice – Rev. Comuni
  - Approvato con determina n. 1135/D.G. del 19/10/2007
  - Parco Geominerario Ambientale e Storico D.M. 265/01
  - Parco Geominerario Ambientale e Storico D.M. 673 del 2016
- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili:
  - Beni identitari (Art.143 D.Lgs. 42/2004)
  - Beni paesaggistici ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs. 42/2005 - Centro matrice
- Classificazione sismica:
  - Zona di pericolosità 4



Estratto dalla tavola di zonizzazione del Piano di Fabbricazione.

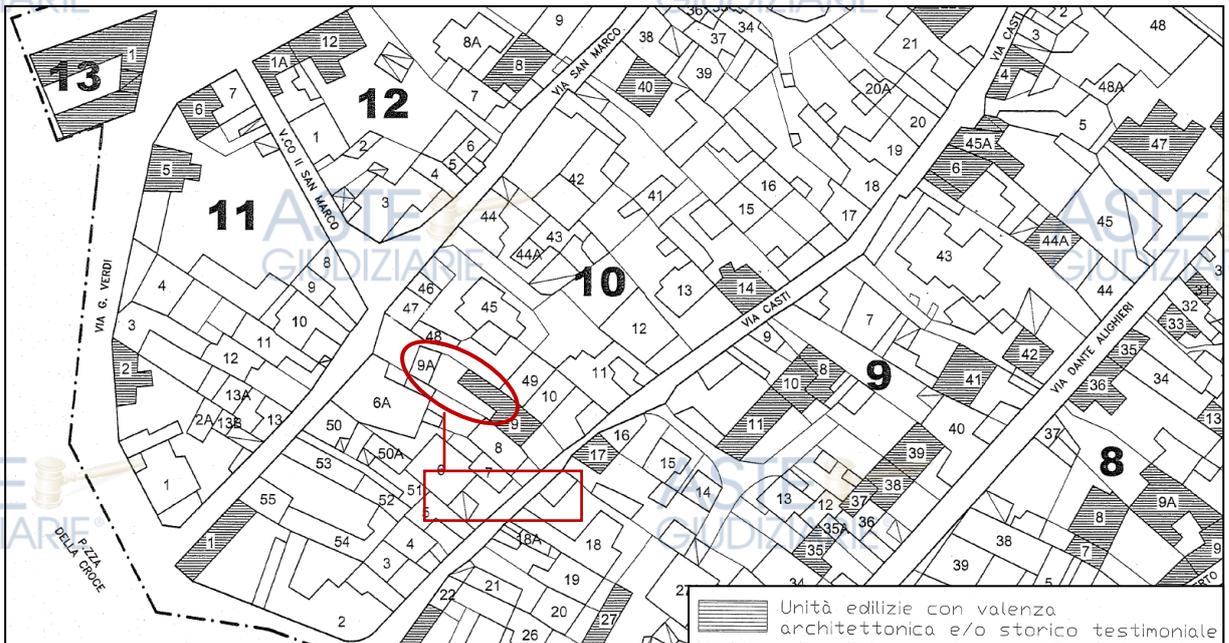


Estratto dal P.P.C.S. (Tav. A\_2 isolati e aree pertinenza).

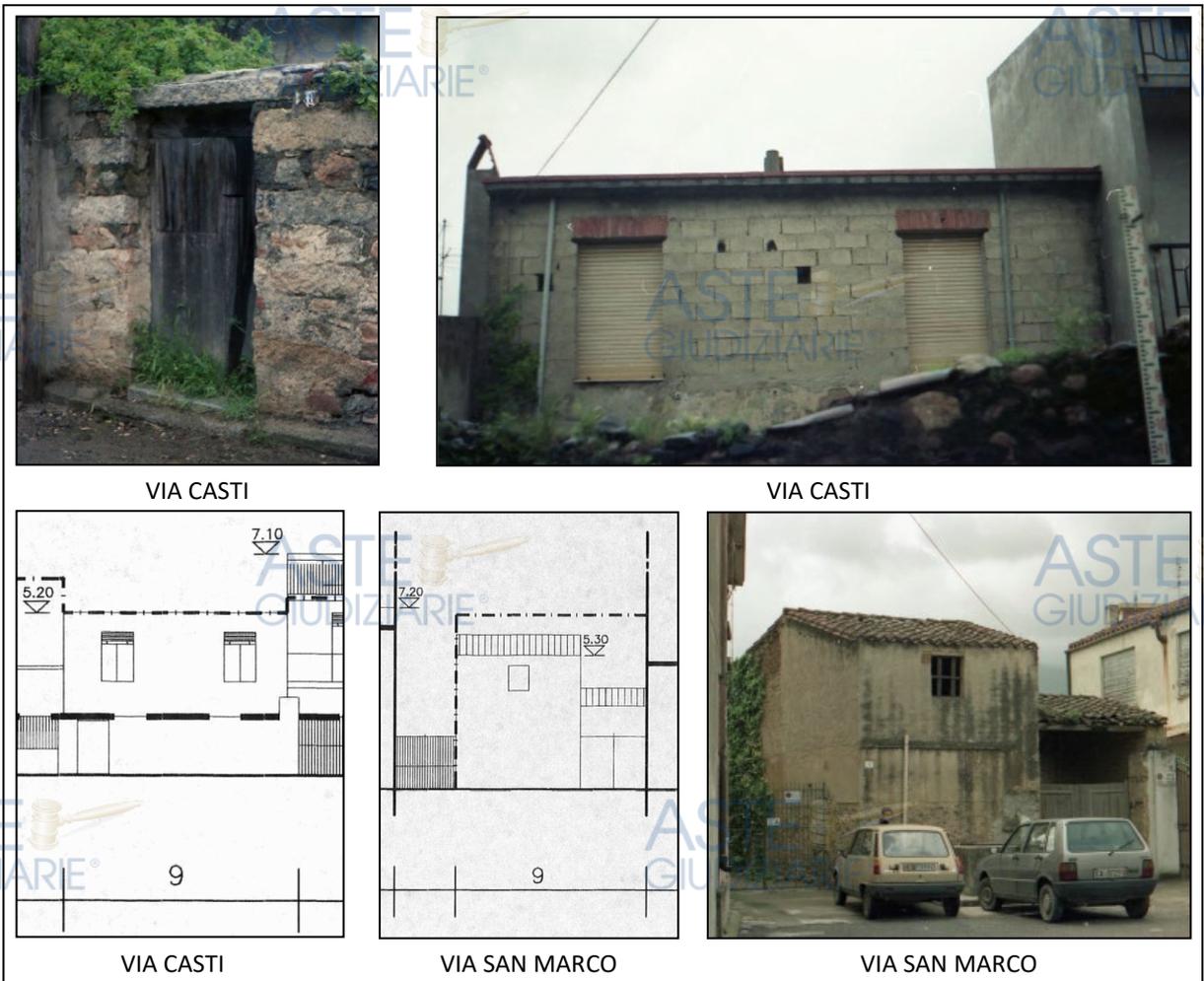
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021  
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA SAN MARCO N. 87, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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



Estratto dal P.P.C.S. (Tav. P\_1\_1 classificazione UE).



Estratti dal P.P.C.S. (Prospetti e foto dell'isolato).

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021

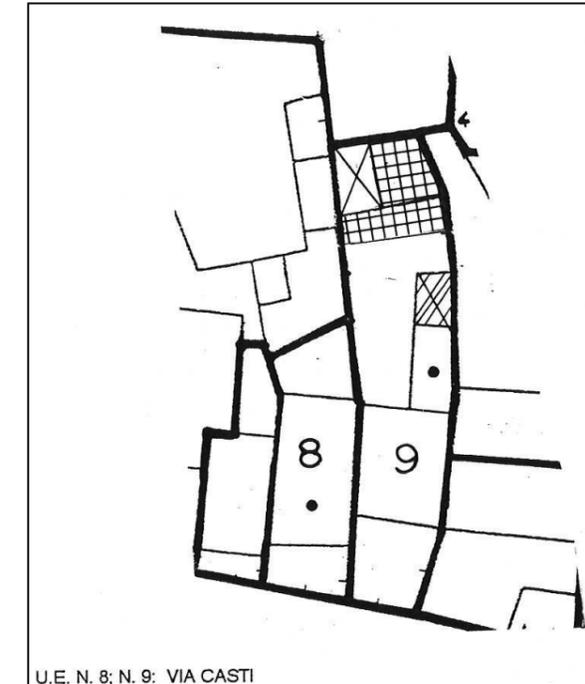
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA SAN MARCO N. 87, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI, SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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

COMUNE DI GONNOSFANADIGA (CA)		PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RISANAMENTO E CONSERVAZIONE						2001		CENTRO STORICO				ELABORATO: P.4.1.						
FOGLIO NORMATIVO v. Elab. P.4 Norme Tecniche di Attuazione - Allegati						FOGLIO N° 2a		ISOLATO N°10				UNITA' EDILIZIE N°55								
• - Ammissibilità																				
CATEGORIE DI INTERVENTO																				
N°	CATEGORIE DI INTERVENTO RELATIVE ALLE UNITA' EDILIZIE														CATEGORIE DI INTERVENTO RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA DELLE UNITA' EDILIZIE	RIFERIMENTI TOPONOMASTICI				
	senza valenza urbanistica		con valenza urbanistica e/o ambientale paesaggistica			con valenza urbanistica e/o ambientale paesaggistica			con valenza urbanistica e/o ambientale paesaggistica			con valenza urbanistica e/o ambientale paesaggistica			con valenza urbanistica e/o ambientale paesaggistica					
	senza variaz. tipologica		senza variaz. tipologica			con variaz. tipologica			nuova tipologia			con variaz. di destinaz. d'uso								
	MO	MS	MI	R	RC	DR1	RE	RE/AL	RE/S	DR2	DR3	D	NE	TV1	TV2		TUP1	TUP2	TUP3	TUP4
U	1	•	•1	•	-	•	-	•2	•2	-	-	-	-	-	•	•	•	•	•	u.e. Via della Croce
N	2	•	•1	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	u.e. Via della Croce
I	3	•	•1	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	u.e. Via Casti
T	4	•	•1	•	-	-	-	•2	-	-	•3	-	-	-	-	•	•	•	•	u.e. Via Casti
A'	5	•	•	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	u.e. Via Casti
E	6	•	•	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	u.e. Via Casti
	6A	•	•1	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	u.e. Via Casti
D	7	•	•1	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	u.e. Via Casti
I	8	•	•1	•	-	-	-	•2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	u.e. Via Casti
L	9	•	•1	•	-	-	-	-	•2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	u.e. Via Casti



U.E. N. 8; N. 9: VIA CASTI

COMUNE DI GONNOSFANADIGA (CA)		PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RISANAMENTO E CONSERVAZIONE						2001		CENTRO STORICO				ELABORATO: P.4.1.													
FOGLIO NORMATIVO v. Elab. P.4 Norme Tecniche di Attuazione - Allegati						FOGLIO N° 3a		ISOLATO N°10				UNITA' EDILIZIE N°55															
• - Ammissibilità																											
DESTINAZIONI D'USO																											
N°	L I V E L L I	USI DEGLI EDIFICI														USI DELLE AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI											
		Residenziale		Produttivo commercio			Produttivo - pubblici esercizi e/o di servizio					Produttivo servizio				Produttivo artigianale		Autorimessa parcheggio									
		R1	R2	R3	Pc1	Pc2	Pc3	Pe1	Pe2	Pe3	Pe4	Pe5	Ps1	Ps2	Ps3	Ps4	Par1	Par2	Par3	Par4	AP1	AP2	Ap1	Ap2	Ap3	Ap4	
		i	t	s	i	t	s	i	t	s	i	t	s	i	t	s	i	t	s	i	t	s	i	t	s	i	t
1	i	t	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	i	t	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	i	t	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	i	t	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	i	t	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	i	t	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6A	i	t	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	i	t	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	i	t	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	i	t	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Estratti dal P.P.C.S. (Tabelle e grafica unità edilizia).

- 1 NUMERO DELLE UNITA' EDILIZIE CON INTERVENTI: RE/AL; RE/S; DR2; DR3; NE ; D
- MANUFATTI FUNZIONALI ALL'UNITA' EDILIZIA
- ANNESSI
- IMPRONTA A TERRA
- PARTI DI UNITA' EDILIZIE E/O UNITA' EDILIZIE CON INTERVENTI: RE/AL; DR2; DR3; NE
- PARTI DI UNITA' EDILIZIE E/O UNITA' EDILIZIE CON INTERVENTI: RE/S
- DEMOLIZIONI CON INTERVENTO: D



INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ. IN CASO DI COSTRUZIONE REALIZZATA O MODIFICATA IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO - EDILIZIA, DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RISCOVRIATI E DICA SE L'ILLECITO SIA STATO SANATO O SIA SANABILE IN BASE COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTT. 46, COMMA 5°, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380 E 40, COMMA 6° DELLA L.28 FEBBRAIO 1985, N.47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, TENUTO CONTO CHE, TRA LE CONDIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELL'ULTIMO COMMA DELL'ARTICOLO 40 L. 47/1985, È RICHIESTO CHE LE RAGIONI DI CREDITO PER CUI SI INTERVIENE O PROCEDE SIANO DI DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE DI CONDONO APPLICABILE; QUANTIFICHICI ALTRESÌ I COSTI DI SANATORIA; ALTRIMENTI VERIFICHICI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA; PRECISI SE, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 34 D.P.R. 380/2001, LE EVENTUALI VIOLAZIONI DI ALTEZZA, DISTACCHI, CUBATURA O SUPERFICIE COPERTA ECCEDEANO O NO PER SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE IL 2 PER CENTO DELLE MISURE PROGETTUALI.

La sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Gonnosfanadiga, che ha consegnato alla sottoscritta la documentazione presente presso gli archivi del settore edilizia privata relativa all'immobile oggetto di pignoramento. Pertanto per quanto riguarda la conformità edilizia occorrerà fare riferimento a quanto depositato presso il Comune. Nel caso in cui non siano presenti pratiche edilizie o tali pratiche non siano sufficienti ad accertare la situazione di regolarità edilizia occorrerà fare riferimento a quanto depositato presso gli Uffici del Catasto o altri Enti, o ad altri documenti validi, selezionando quelli che possano essere utili ad accertare quale fosse lo stato dell'immobile precedentemente al 01/09/1967 ovvero alla data in cui è stata resa obbligatoria la presentazione delle pratiche edilizie al fine di poter eseguire opere edili. In particolare è stata individuata una sola pratica edilizia, che però non risulta sufficiente a stabilire quale fosse lo stato di regolarità di tutto l'immobile, ovvero la:

1. **Autorizzazione Edilizia n. 19 del 04/02/2003** – Riparazione tetto, ripristino intonaci interni ed esterni del fabbricato sito in Via San Marco (Mappale 128-123). Si specifica che il Comune ha autorizzato i lavori

a condizione che non vengano alterate le altezze e i volumi. All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Richiesta di autorizzazione con allegati tra cui documentazione fotografica, mappa catastale e zonizzazione;
- Documentazione fotografica.

Per quanto riguarda la documentazione catastale, si è individuato quanto segue:

2. **Modello 1 del 02/01/1940.** Immobile in Via Casti n. 20 ad uso abitazione, distinto al Fg. F/2, Mappali 799-128-123, costituito da Piano Terreno (tre camere, una cucina, un ripostiglio) e Piano Primo (con due soffitte), cortili. Ditta (per acquisto): xxxx xxxx
3. **Accertamento e classamento del 09/06/1955.** Immobile in Via Casti n. 26 ad uso abitazione, distinto al Fg. F/2, Mappali 799-128-123, costituito da Piano Terra e Primo con 7 vani utili catastali, due soffitte, stalla, pagliaio, sgombero, due cortili e due tettoie. Ditta (per acquisto): xxxx xxxx
4. **Modello 1 del 05/02/1968 con planimetria.** Immobile ad uso abitazione in Via San Marco, Fg. F/2, Mappali 123-128, costituito da Piano Terra (due camere, una cucina, una latrina e un ripostiglio) e Piano Alto (una camera e un corridoio), con cortile e tettoia. Nel modello 1 è presente un appunto in cui si specifica che l'immobile è da stralciare dall'intera casa distinta al N.C.E.U. ai mappali 799-123-128. Ditta (per donazione del 08/11/1953): xxxx xxxx.  
Al modello 1 è collegata la planimetria catastale del 1968.
5. **Accertamento e classamento del 30/08/1968 – Voltura con frazionamento.** Immobile ad uso abitazione in Via San Marco, Fg. F/2, Mappali 123-128, costituito da Piano Terra e Primo costituito da 5 vani, gabinetto, locale di sgombero, cortile e tettoia. Ditta (per donazione del 08/11/1953): xxxx xxxx.
6. **Accertamento e classamento del 30/08/1969 – Voltura con frazionamento.** Immobile ad uso abitazione in Via Casti n. 26, distinto al Fg. F/2, Mappale 799 costituito da Piano Terra con due vani, vano buio e cortile. Ditta: xxxx xxxx
7. **Accertamento e classamento del Maggio 1973 - Variazione.** Immobile ad uso abitazione in Via Casti n. 38, distinto al Fg. F/2, Mappale 799 costituito da Piano Terra con due vani, Piano Primo con due vani e cortile. Ditta (per compravendita del 19/08/1966): xxxx xxxx
8. **Planimetria catastale del 18/09/2006.** Immobile ad uso abitativo costituito da una parte anteriore con accesso carrabile con tettoia, una parte posteriore con cortile e parte abitativa organizzata su due livelli: al piano terra è rappresentata la parte abitativa con cucina, bagno e due camere, dalla cucina si accede tramite scala interna al piano primo con disimpegno e camera. Per il piano terra è dichiarata un'altezza interna pari a 3,15 m, per il piano primo 3,60 m e per la tettoia di ingresso 3,00 m.

Analizzata la documentazione elencata precedentemente è possibile affermare che in origine il fabbricato era costituito dai mappali 123-128-799 (vedi i documenti ai punti 1 e 2 dell'elenco) e il lotto presentava quindi doppio accesso dalla Via San Marco e dalla Via Casti, successivamente il fabbricato venne frazionato in due porzioni, i mappali 123-128 con accesso da Via San Marco e il mappale 799 con accesso da Via Casti. Si precisa che il frazionamento è avvenuto sicuramente precedentemente alla stipula dell'atto di acquisto del 19/08/1966 R.P. 11384 R.G. 13428, con cui xxxx xxxx vende a xxxx xxxx il mappale 799 costituito da due vani, soffitta e cortiletto antistante. Pertanto al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile, identificato ai mappali 123-128, occorrerà fare riferimento ai seguenti documenti:

- **Autorizzazione Edilizia n. 19 del 04/02/2003**, in quanto unica pratica edilizia relativa all'immobile;
- **Modello 1 del 05/02/1968 con planimetria**, in quanto tale documento accerta le caratteristiche dell'immobile (mappali 123-128) successivamente al frazionamento dell'immobile originario (mappali 123-128-799). Come già precisato il frazionamento è avvenuto sicuramente precedentemente alla stipula dell'atto di acquisto del 19/08/1966 R.P. 11384 R.G. 13428, con cui xxxx xxxx vende a xxxx xxxx il mappale 799 costituito da due vani, soffitta e cortiletto antistante.
- **Accertamento e classamento del 30/08/1968 – Voltura con frazionamento.** Immobile ad uso abitativo in Via San Marco, Fg. F/2, Mappali 123-128, costituito da piano terra e primo costituito da 5 vani, gabinetto, locale di sgombero, cortile e tettoia. Ditta (per donazione del 08/11/1953): xxxx xxxx.
- **P.P.C.S.** Dagli elaborati relativi al Piano Particolareggiato per il Centro Storico (cartografia, fotografie, tabelle, etc.) si evince che il fabbricato viene considerato composto dai mappali 123-128 e 799. Il mappale 123 graffato 128 risulta composto dalla parte di ingresso distinta in una parte di accesso con portone e una parte volumetrica per un'altezza tra linea di terra e linea di gronda pari a 5,20 m, oltre l'ingresso è presente il cortile da cui si accede al volume principale di forma a L. Il mappale 799 presenta un cortile antistante con parte volumetrica principale di forma rettangolare. Nel prospetto del mappale 799 con accesso da Via Casti è indicata un'altezza della linea di gronda rispetto alla linea di terra pari a 5,20 m. Si rimanda alla prima parte del quesito n. 6 per gli aspetti relativi alla strumentazione urbanistica.

Sulla base dei documenti suddetti quindi è possibile definire quali siano le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento "regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio":

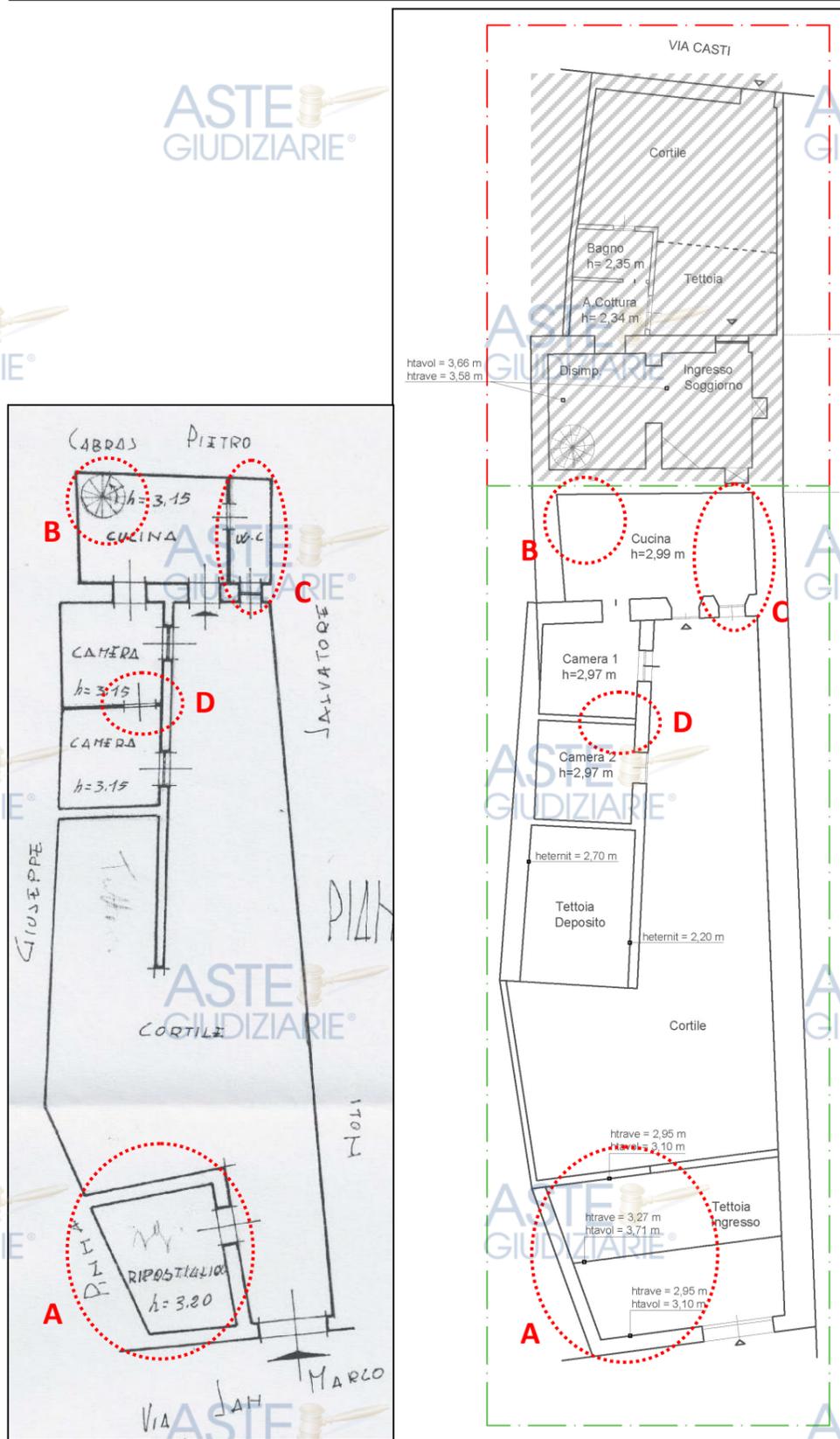
**Nell'autorizzazione del 2003 è presente una relazione fotografica in cui è rappresentata la parte anteriore del lotto prospettante la Via San Marco che risultava costituito in parte da una copertura a doppia falda in corrispondenza del portone di ingresso e in parte da un volume su due livelli in ladiri, tipologia costruttiva che veniva utilizzata precedente al 01/09/1967 (data da cui**

parte l'obbligo di presentazione di pratica edilizia in caso di interventi edilizi da eseguirsi sugli immobili), per cui è possibile affermare con sufficiente grado di certezza che la parte anteriore dell'immobile sia stata realizzata precedentemente al 01/09/1967. La parte di ingresso risulta coerente anche con la planimetria catastale del 1968 in cui è rappresentato l'accesso dalla Via San Marco con annesso un ripostiglio per cui è segnata un'altezza di 3,20 m, anche se dalle foto dell'autorizzazione del 2003 si può desumere un'altezza interna superiore.

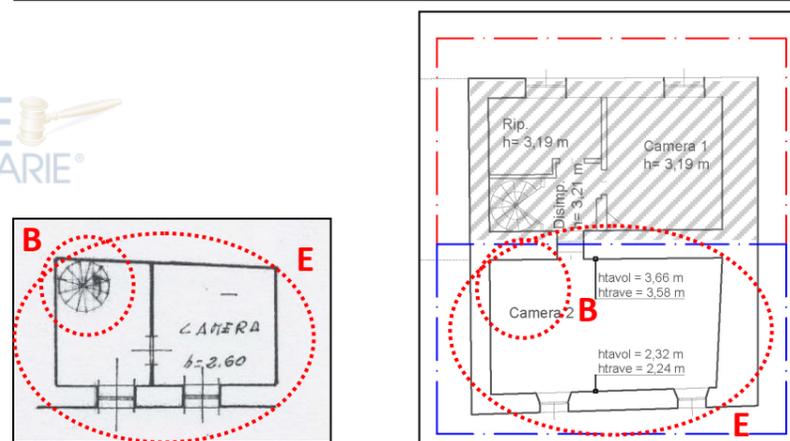
Per quanto riguarda la parte retrostante il cortile, dalle foto del 2003 è visibile solamente in parte il muro della tettoia, per cui occorrerà far riferimento alla planimetria catastale del 1968 dove è rappresentato quanto segue: una tettoia aperta su un lato; la parte abitativa costituita da due livelli collegati da una scala a chiocciola, il primo livello (altezza interna 3,15 m) costituito da una cucina, W.C. e due camere, il secondo livello con disimpegno e una camera (altezza interna 2,60 m).



**PIANO TERRA**  
PLANIMETRIA CATASTALE 1968 RILIEVO

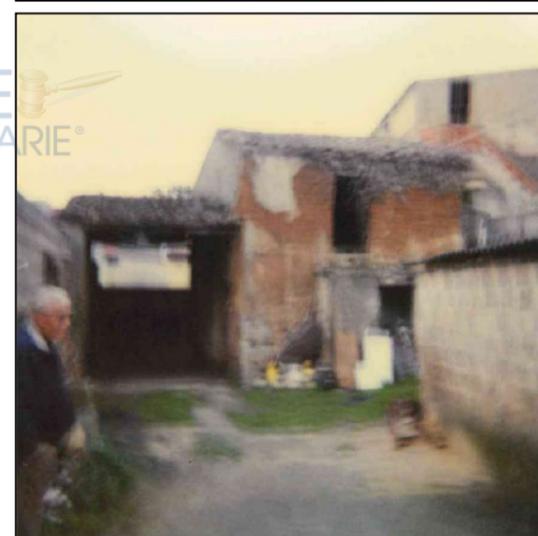
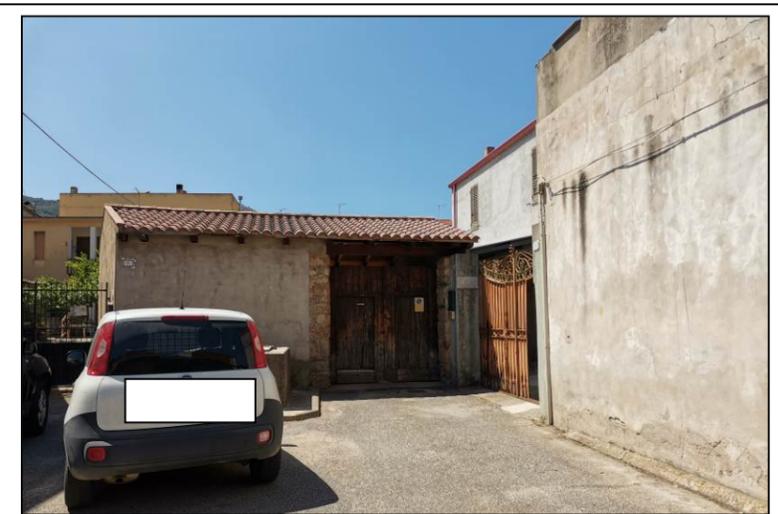


**PIANO PRIMO**  
PLANIMETRIA CATASTALE 1968 RILIEVO



- Immobile Via Casti n. 44 - N.C.E.U. Fg. F/2 Mappale 799
- Immobile Via San Marco n. 87 - N.C.E.U. Fg. F/2 Mappale 123/128, che risulta, al momento del rilievo, costituito dal solo piano terra.
- Porzione di immobile Via San Marco n. 87 - N.C.E.U. Fg. F/2 Mappale 123-128, al piano primo, che risulta, al momento del rilievo accorpato al mappale 799.

**AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 19 DEL 04/02/2003** FOTOGRAFIE RILIEVO



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021  
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA SAN MARCO N. 87, GONNOSFANADIGA

ESTRATTO DAL P.P.C.S.



ISOLATO 10 –  
FABBRICATO 9  
VIA SAN MARCO

9-6A



ISOLATO 10 –  
FABBRICATO 9  
VIA CASTI

9



ISOLATO 10 –  
FABBRICATO 9  
VIA CASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE – VIA CASTI N. 44, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI, SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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

Dal confronto tra stato regolare e il rilievo dello stato di fatto, è emerso che l'immobile presenta le seguenti difformità rispetto al progetto:

SANABILITÀ		DESCRIZIONE DIFFORMITÀ
SI	NO	
	✘	<b>DIFFORMITÀ A</b> Dal confronto tra rilievo e planimetria catastale risulta che attualmente la parte di ingresso all'immobile è costituito da una tettoia in legno con finitura in coppi, non risulta quindi più presente il ripostiglio con particolare riferimento al volume superiore ben visibile dalle foto allegate all'autorizzazione edilizia del 2003 con cui il Comune ha autorizzato i lavori a condizione che non venissero alterate le altezze e i volumi.
	✘	<b>DIFFORMITÀ B</b> Dal confronto tra rilievo e planimetria catastale risulta che attualmente è assente la scala di collegamento tra i due livelli. La presenza della scala risulta fondamentale per collegare i due piani.
	✘	<b>DIFFORMITÀ C</b> Dal confronto tra rilievo e planimetria catastale risulta che attualmente è assente il vano ad uso WC, con conseguente ampliamento della superficie del vano ad uso cucina. Si precisa che un'abitazione per essere considerata agibile deve possedere un servizio igienico completo di relativa impiantistica.
	✘	<b>DIFFORMITÀ D</b> Dal confronto tra rilievo e planimetria catastale risulta che attualmente è assente la porta di collegamento tra le due camere.
	✘	<b>DIFFORMITÀ E</b> Il primo livello attualmente non risulta collegato all'u.i. oggetto di pignoramento ma al mappale 799 corrispondente al fabbricato retrostante. Inoltre il secondo livello risulta attualmente costituito da un solo vano anziché da disimpegno più camera indicati nella planimetria catastale.
✔		<b>DIFFORMITÀ VARIE</b> <b>SAGOMA LOTTO</b> Per quanto riguarda la sagoma del lotto si rileva nella zona del cortile fronte tettoia-deposito una lieve variazione tra planimetria catastale e rilievo, presumibilmente legata a un lieve errore di rappresentazione nella planimetria catastale in quanto a livello di mappa catastale non si rileva tale discrepanza rispetto al rilievo eseguito dalla sottoscritta. <b>ALTEZZE</b> Le altezze utili indicate nella documenti inerenti i vani risultano differenti da quanto rilevato, tuttavia non si rilevano nel fabbricato segni di interventi edilizi recenti che abbiano inciso sulla volumetria o superficie coperta. In ogni caso rispettano il requisito minimo imposto dalla normativa. Per quanto riguarda l'altezza della tettoia di ingresso si rimanda alla difformità A. <b>INFISSI</b> Le aperture esterne del volume residenziale risultano per posizione coerenti tra rilievo e planimetria catastale così come per quanto riguarda le dimensioni non si rilevano segni di interventi recenti per cui si presume non siano state modificate nel tempo.

x	Si segnala però che per la camera del primo piano (in passato soffitta) i requisiti aeroilluminanti non sono rispettati.
---	--

Prima di procedere con l'indicazione delle modalità di regolarizzazione delle difformità, è necessario appurare quali siano le date a cui risalgono le "ragioni del credito", al fine di verificare se sia anteriore o posteriore alle leggi di condono.

**Sulla base dei dati reperiti, la sottoscritta ritiene che le ragioni del credito siano successive all'ultima legge del condono applicabile, che si riferisce alle opere ultimate entro il 31 marzo 2003 e per cui occorre presentare richiesta per il rilascio del titolo di sanatoria entro il 10 dicembre 2004.**

Analizzati i documenti relativi a Norme Tecniche di Attuazione, Regolamenti Edilizi, Leggi/Norme Nazionali e Regionali vigenti, gli eventuali vincoli insistenti sull'area in oggetto (che verranno meglio descritti nel quesito n. 11), le difformità riscontrate e descritte in precedenza possono essere inquadrate nell'ambito della conformità legislativa, mediante uno studio volto alla definizione della situazione urbanistica descritta nei seguenti documenti:

- **Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C./P.P.C.S. del Comune di Gonnosfanadiga** (si rimanda al quesito n. 6 per gli approfondimenti)
- **D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

#### Articolo 3 - Definizione degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- [a] "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- [b] "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- [c] "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi

estranei all'organismo edilizio)

- [d]** "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- [...]

#### REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Alla luce dell'analisi delle difformità/conformità, si può asserire che l'immobile si trova in violazione delle norme prescritte dai regolamenti vigenti.

In particolare occorre approfondire un aspetto fondamentale, ovvero che per la regolarizzazione dell'immobile è necessario presentare una pratica edilizia di accertamento di conformità con opere (art. 16 della L..R. 23 del 1985) o altra pratica edilizia, previo colloquio con il settore tecnico del Comune di Gonnosfanadiga. Al fine dell'ottenimento della relativa concessione in sanatoria sarà quindi necessario:

- Presentare la pratica edilizia al fine di regolarizzare le difformità;
- Intervenire a livello edilizio sulle difformità non sanabili definite in tabella;
- Pagamento di diritti vari ed eventuali sanzioni.

#### COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene che, al fine di procedere con la presentazione della pratica edilizia di accertamento di conformità con opere o altra pratica edilizia al fine della regolarizzazione dell'immobile in oggetto, sia necessario presentare presso il Comune tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente oltre all'eliminazione delle difformità insanabili tramite:

- Ripristino dello stato dei luoghi relativamente al volume eliminato nella zona di ingresso.
- Installazione della scala di collegamento tra i due livelli e chiusura della porta di collegamento tra primo piano e immobile retrostante distinto al mappale 799. Con l'installazione della scala occorrerà ripristinare il disimpegno al secondo livello al fine di consentire l'accesso alla camera nel rispetto dei requisiti aeroilluminanti minimo imposti dalla normativa vigente.
- Ripristino del vano ad uso WC.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Installazione della porta di collegamento tra le due camere al fine di ripristinarne il collegamento interno.

La sottoscritta ritiene che occorra considerare una spesa per la regolarizzazione presunta pari a circa € 25.000,00 comprensiva di:

- Esecuzione degli interventi edilizi necessari al fine di garantire il rispetto delle condizioni di conformità;
- Parcella del tecnico per la presentazione delle: pratica edilizia, pratica di aggiornamento catastale;
- Sanzioni, diritti di segreteria e in generale eventuali oneri da versare al Comune e agli Enti interessati.

Si stimano inoltre ulteriori 3.500 Euro per l'eventuale ottenimento dell'agibilità. Tale importo include: parcella del tecnico per dichiarazione di agibilità, spese per redazione dei certificati di conformità degli impianti tecnologici, spese per Attestato di Prestazione Energetica, oneri da versare al Comune.

**Si precisa che la tipologia di pratica edilizia va concordata con il settore tecnico del Comune di Gonnosfanadiga, e il dettaglio degli interventi da effettuare, con particolare riferimento a quelli che modificano l'aspetto esterno dell'immobile, deve essere concordato anche con l'Ufficio Tutela del Paesaggio in quanto l'immobile insiste nel centro storico del paese ed è riconosciuto come unità edilizia con valenza architettonica e/o storico monumentale.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA CASTI N. 44, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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



**2.7. QUESITO N. 7**

**DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI [...]**

La sottoscritta ritiene maggiormente congruo che l'immobile sia venduto in un unico lotto.

**2.8. QUESITO N. 8**

**SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA [...]**

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà per quota 1/1 di xxxx xxxx, debitore all'interno della procedura di Esecuzione Immobiliare n. 380/2021. Pertanto l'immobile risulta oggetto di pignoramento per intero.

**2.9. QUESITO N. 9**

**ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO DAL DEBITORE E SUOI FAMILIARI (E, DI REGOLA, SARÀ PERCIÒ CONSIDERATO "LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO") OPPURE "OCCUPATO DA TERZI" [...]**

L'immobile risulta, al momento del rilievo, libero. Il sopralluogo è stato svolto in presenza del rappresentante per l'xxxx, nominato in qualità di custode dell'immobile. La sottoscritta ha inoltre richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione relativa alla sussistenza di contratti di locazione o comodato inerenti l'immobile, da cui ha ricevuto riscontro il 12/04/2023 tramite P.E.C. con cui si certifica l'assenza di contratti relativi all'immobile A.

**2.10. QUESITO N. 10**

**OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.**

L'immobile risulta, al momento del rilievo, libero.

**2.11. QUESITO N. 11**

**INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.**

Al fine di descrivere compiutamente la situazione urbanistica dell'immobile oggetto della procedura e rispondere adeguatamente ai quesiti posti alla base dell'incarico, è necessario individuare l'eventuale presenza di vincoli. Tali vincoli potrebbero porre dei limiti e/o delle particolari prescrizioni negli interventi relativi ai manufatti edilizi.

L'analisi della vincolistica è stata effettuata estraendo le informazioni tramite il sito S.I.T.A.P. e il sito SardegnaMappe della Regione Sardegna, in particolare:

- **SITAP - L'immobile non ricade nelle aree oggetto di vincolo secondo D.Lgs 42/2004 artt. 136, 157, 142 comma 1 lettera E, H, M.**



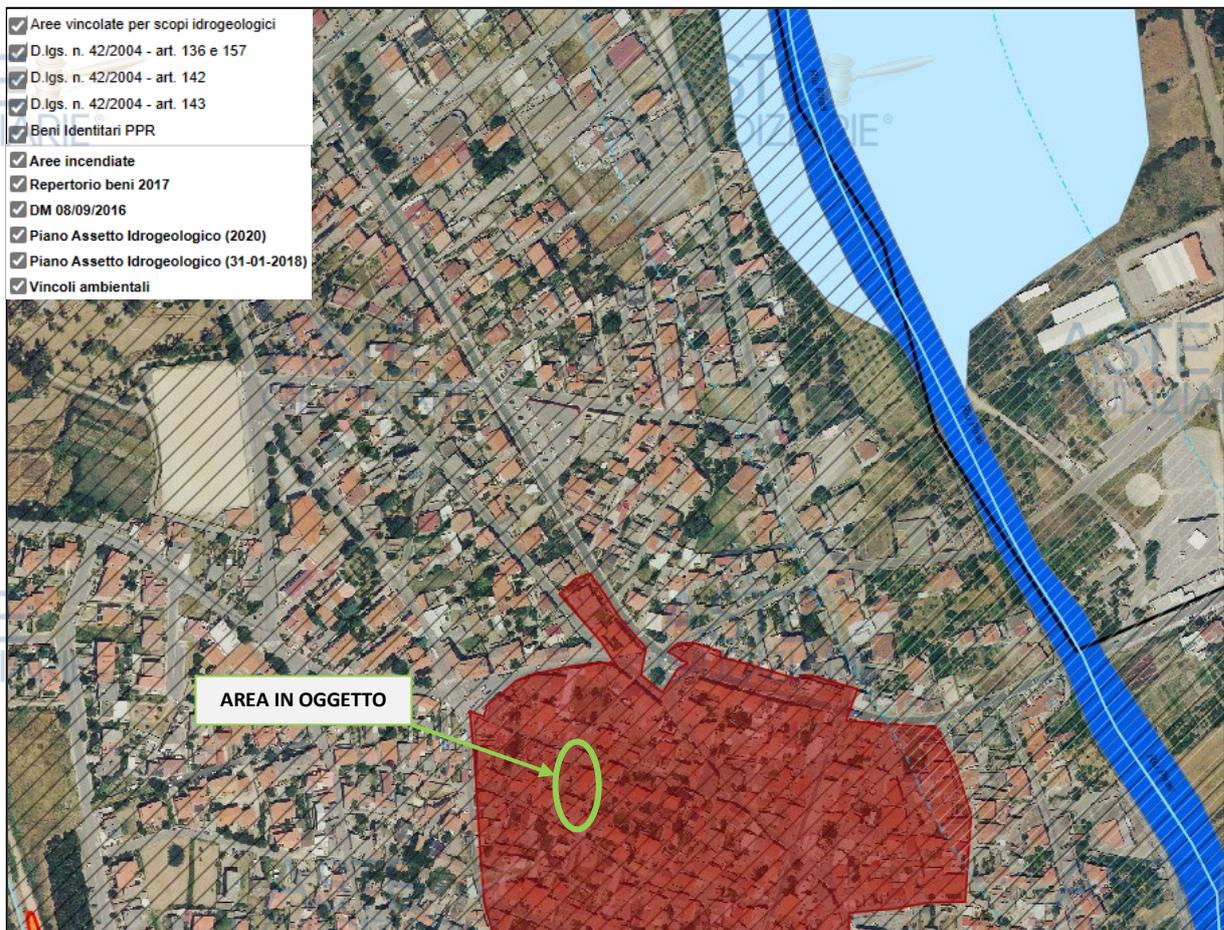
Estratto della mappa del S.I.T.A.P..

**Mappa vincolistica della Regione Sardegna.**

L'immobile:

NON RICADE: nelle aree incendiate; nelle aree vincolate per scopi idrogeologici; nelle aree vincolate D.Lgs. n. 42/2004 - Art. 136, 157; Nei beni identitari e beni repertorio 2017; nelle aree soggette a vincoli ambientali; nelle aree sottoposte a P.A.I. (Piano Assetto idrogeologico) e P.S.F.F. (Piano Stralcio Fasce Fluviali); nelle aree soggette a D.Lgs. 42/2004 Art. 142 (Fascia 150 m dai fiumi).

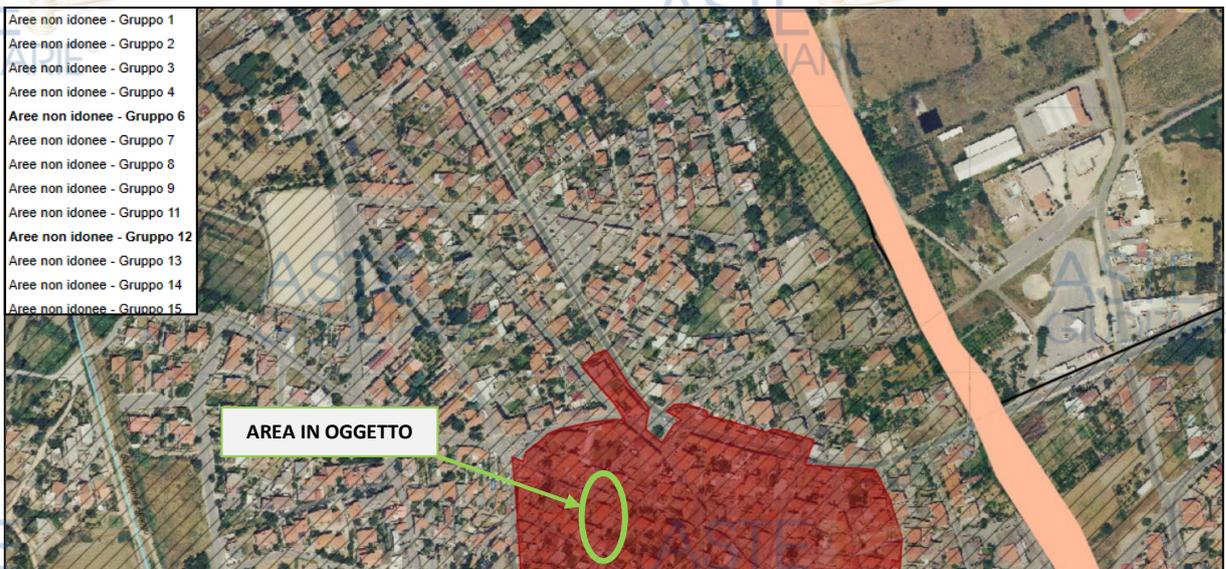
**RICADE in: aree non idonee all'installazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili G.R. n. 59/90 del 27/11/2020 (Centro di antica e prima formazione; Area dell'organizzazione mineraria); Beni identitari P.P.R. (Area dell'organizzazione mineraria); Parco Geominerario storico - ambientale (D.M. 08/09/2016); D.Lgs. 42/2004 Art. 143 (Centro di antica e prima formazione).**



Estratto dalla mappa Aree Tutelate da cui si evince che l'immobile ricade in: Beni identitari del P.P.R. (Area dell'organizzazione mineraria); D.Lgs. 42/2004 Art. 143 (Centro di antica e prima formazione).



Estratto dal P.P.R da cui si evince che l'immobile ricade in: Area produttiva storica (Area dell'organizzazione mineraria); Componenti insediativo (Centro di antica e prima formazione).



Estratto dalla mappa del G.R. n. 59/90 del 27/11/2020 (Centro di antica e prima formazione; Area dell'organizzazione mineraria) da cui si evince che l'immobile ricade in: Area produttiva storica (Area dell'organizzazione mineraria); Componenti insediativo (Centro di antica e prima formazione).

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA CASTI N. 44, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI, SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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

Firmato Da: MEREU SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 7214d3e9b3a536c24c4478a3ea4dad79



Dalla consultazione delle mappe disponibili nel sito della Regione Sardegna e del S.I.T.A.P. è possibile pertanto affermare che l'immobile rientri nelle seguenti aree:

- Centro di antica e prima formazione;
- Aree non idonee all'installazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili G.R. n. 59/90 del 27/11/2020 (centro di antica e prima formazione; area dell'organizzazione mineraria);
- Beni identitari P.P.R. (Area dell'organizzazione mineraria);
- Parco Geominerario storico-ambientale (D.M. 08/09/2016).

### 2.12. QUESITO N. 12

**VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.**

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non deriva da suddetti titoli.

**2.13. QUESITO N. 13**

**DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.**

La stima del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento verrà effettuata secondo gli *standard normativi internazionali*. Secondo gli *IVS (International Valuations Standard)*, il valore di mercato rappresenta "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" ed è calcolato secondo le modalità e i criteri utilizzati per effettuare la stima del più probabile valore di mercato mediante:

- a) metodo del confronto di mercato in cui la stima avviene per confronto diretto con immobili di caratteristiche tipologiche, costruttive, di localizzazione tra loro paragonabili;
- b) metodo della capitalizzazione del reddito in cui si adottano algoritmi di matematica finanziaria;
- c) metodo del costo basato sulla stima dei costi di realizzazione in funzione degli indici di deprezzamento, dovuto a un processo di progressiva perdita del valore economico;

riportando poi quello che garantisce, per il caso specifico, le maggiori garanzie di attendibilità e coerenza con il valore più probabile di mercato dell'immobile. Il processo di stima è stato affrontato seguendo la struttura sequenziale del presente approccio:

1. Conoscenza del bene da stimare;
2. Determinazione dell'aspetto economico da ricercare;
3. Individuazione delle fonti informative e reperimento dei dati di mercato;
4. Scelta del procedimento maggiormente idoneo per la situazione in oggetto;
5. Definizione dei parametri di calcolo:
  - Rilevazione dei dati e definizione degli oneri e delle spese deliberate gravanti sul complesso oggetto della stima – Oneri, ipoteche, trascrizioni, asservimenti, conformità e altre limitazioni;
  - Definizione delle particolarità appartenenti al bene immobile;

- Definizione della consistenza delle superfici dell'immobile mediante applicazione di indici mercantili;
- Definizione degli accessori e/o pertinenze del bene;
- Definizione dei coefficienti correttivi del valore dell'immobile attraverso cui viene effettuata una rivalutazione dell'immobile oggetto di stima per comparazione diretta;
- Definizione dei dati necessari alla stima per capitalizzazione per reddito e dei fattori di apprezzamento/deprezzamento (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Ricerca delle compravendite avvenute su immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia e ubicato nelle adiacenze dello stesso (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Definizione dei costi di ricostruzione deprezzato mediante computo metrico estimativo (se si sceglie tale tipo di procedimento)

6. Esecuzione dei calcoli;

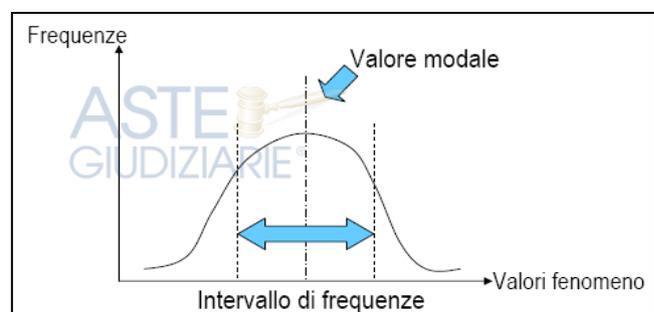
7. Formulazione del giudizio di stima.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO – SINTETICO/COMPARATIVO

La stima risulterà funzione di:

- Particolarità, cioè tutti gli elementi peculiari che possono incidere in aumento o in detrazione sulla valutazione dell'immobile;
- Consistenze, per il calcolo delle superfici con riferimento a coefficienti mercantili;
- Accessori, per l'indicazione delle eventuali pertinenze dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore probabile (medio) dell'immobile si basa su prezzi di mercato raccolti e sulle stime di riferimento fornite principalmente dalla consultazione degli atti notarili di compravendita depositati presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare del Catasto.



Schema del procedimento di stima diretto.

#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La valutazione verrà condotta a partire dall'individuazione del reddito che l'immobile può produrre in funzione dei fattori di apprezzamento/deprezzamento. Tale procedura di stima si esplica con la determinazione

di due entità fondamentali: il reddito medio annuale del bene in oggetto di stima e il saggio di capitalizzazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile.

#### **STIMA PER COSTI DI REALIZZAZIONE**

La valutazione si baserà sulla stima del costo di acquisto del terreno e del costo di costruzione per realizzare un bene alternativo in grado di fornire analoga utilità. Si terrà conto degli indici ISTAT sul costo della vita e ridotto di una quota afferente il corrispettivo in base al deprezzamento dell'edificio.

Nel caso specifico, la stima del valore di mercato del subject è stata effettuata secondo la:

#### **STIMA DEL CONFRONTO DI MERCATO – MARKET COMPARISON APPROACH**

La valutazione del valore di mercato dell'immobile è effettuata seguendo le indicazioni dell'International Valuation Standard (IVS). In particolare, l'approccio adottato per stimare il valore del presente immobile è il Market Approach ovvero il metodo del confronto di mercato, un procedimento di stima del valore dell'immobile che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili all'immobile oggetti di stima e compravenduti di recente. Il valore così ricavato deriva da indagini sul segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, sulla rilevazione di dati di mercato attraverso fonti certe ed attendibili, dal confronto tra immobili simili tramite una procedura sistematica di comparazione basata sulle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili stessi. Gli immobili di confronto sono scelti dopo un'attenta ricerca di compravendite recenti all'interno del segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima e i relativi dati sono stati reperiti attraverso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Si specifica però che nella stima del valore di mercato verrà considerato l'immobile nella sua configurazione privo di difformità urbanistiche e a tale valore saranno detratte le spese relative alla regolarizzazione edilizia.

La stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto (subject) alla data della presente relazione è stata effettuata seguendo le seguenti fasi.

##### **1. Analisi del segmento di mercato**

L'immobile, come già precedentemente esposto, è sito nella Via San Marco n. 87 a Gonnosfanadiga al piano terra e primo, sito nel centro storico. Il segmento di mercato è stato:

- limitato geograficamente all'area relativa al centro storico, con immobili aventi caratteristiche simili al subject;
- si riferisce a immobili costituiti da fabbricati della stessa tipologia costruttiva e costruiti nel medesimo periodo.

##### **2. Ricerca comparabili**

Individuato il segmento di mercato, si è proceduto con la ricerca dei comparabili ovvero di immobili ad uso residenziale. Dalla ricerca sono stati individuati 6 atti di compravendita, di cui 4 considerati direttamente confrontabili con l'immobile in oggetto, ovvero:

**A. Atto del 03/05/2022 – Via San Marco n. 47 – Piano terra e primo**

N.C.E.U. Foglio F/2, Mappale 144, Subalterno 1  
Immobile ad uso residenziale Cat. A/43  
Prezzo 60.000 Euro  
Edificio ante 01/09/1967  
Licenza edilizia del 03/11/1968 n. 914 per demolizione e ricostruzione di un tetto pericolante;  
Autorizzazione edilizia del 28/10/2011 n. 66 per manutenzione straordinaria comprendente  
demolizione e ricostruzione del solaio di copertura  
Agibilità a carico dell'acquirente  
A.P.E. – Classe G – No impianti

**B. Atto del 27/06/2023 – Via Casti n. 42 – Piano interrato, terra e primo**

N.C.E.U. Foglio F/2, Mappale 129, Subalterno 1  
Immobile ad uso residenziale Cat. A/43  
Prezzo 50.000 Euro (Quota 1/2)  
Concessione edilizia del 8.09.1981 n. 145 per costruzione di un fabbricato per civile  
abitazione + variante del 13.08.1984 n. 92 + variante del 13.08.1984 n. 93; Concessione  
edilizia per costruzione di una cantina e garage del 13.08.1984 n. 94  
Agibilità a carico dell'acquirente  
A.P.E. – NO

**C. Atto del 27/07/2023 – Via Nazionale n. 3 – Piano terra e primo**

N.C.E.U. Foglio B/13, Mappale 164, Subalterno 1 e Mappale 237, Subalterno 1  
Immobile ad uso residenziale Cat. A/3  
Prezzo 32.000 Euro  
Edificio ante 01/09/1967  
Agibilità a carico dell'acquirente  
A.P.E. – Classe G – Impianti: pompa di calore

**~~D. Atto del 25/07/2023 – Via Regina Elena n. 40~~**

**ELEVATA DIVERGENZA**

**E. Atto del 14/10/2022 – Vico I Grazia Deledda**

N.C.E.U. Foglio F/2, Mappale 439, Subalterno 1  
Immobile ad uso residenziale Cat. A/3  
Prezzo 70.000 Euro (Quota 3/4)  
Edificio ante 01/09/1967; Licenza di costruzione edile rilasciata dal Sindaco del Comune  
di Gonnosfanadiga in data 3 ottobre 1967, pratica n. 374; Concessione edilizia n 81  
rilasciata dal Sindaco del Comune di Gonnosfanadiga in data 10 luglio 1979, prot.  
981/UT; Pratica SUAPE presentata in data 8 aprile 2022 e acquisita al SUAP del  
Comune di Gonnosfanadiga in data 11 aprile 2022 col protocollo numero 3668;  
Agibilità a carico dell'acquirente  
A.P.E. – Classe F – Impianti: scaldabagno elettrico



F. Atto del 27/07/2023 – Via Nazionale n. 3 – Piano terra e primo

ELEVATA DIVERGENZA

**3. Stima del valore di mercato**

L'analisi si è quindi concentrata sulla compravendita di maggior interesse ai fini della stima del valore di mercato del subject.

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabili				Subject
	A	B	C	E	
Prezzo di mercato - PRZ [Euro]	60.000	100.000	32.000	93333,33	-
Data - DAT [mesi]	21	8	7	8	-
Superficie principale - S1 [mq]	150	136	90	169	96
Cortile - CORT1 [mq]	150	80	90	115	103
Cortile - CORT2 [mq]	76	0	46	0	0
Balconi/Veranda entro 25 mq - BAL1 [mq]	25	16	25	9	25
Balconi/Veranda oltre 25 mq - BAL2 [mq]	2	0	47	0	17
Cantina - DEP [mq]	113	118	25	69	50
Servizi igienici - SI [n]	1	1	1	2	1
Agibilità - AG [1 Esiste - 0 Non esiste]	0	0	0	0	0
Stato manutenzione STM [1-4]	0	4	0	3	2
<b>Superficie commerciale [m<sup>2</sup>]</b>	<b>231</b>	<b>208</b>	<b>136</b>	<b>217</b>	<b>140</b>

	Indice o prezzo
Saggio annuale di valutazione del prezzo <sup>(3)</sup>	0,00
Rapporto mercantile S1	1,00
Rapporto mercantile CORT1	0,10
Rapporto mercantile CORT2	0,02
Rapporto mercantile BAL 1	0,30
Rapporto mercantile BAL 2	0,10
Rapporto mercantile DEP	0,50
Agibilità	€ 3.500,00

<sup>(3)</sup> Il saggio di valutazione è stato calcolato sulla base dell'andamento di mercato. Sulla base dei dati reperiti dal 2021 ad oggi per le abitazioni non ci sono state variazioni sostanziali nei prezzi di vendita.

Bagni SI	€ 5.000,00
Stato di manutenzione (Salto di 1 classe)	€ 12.000,00

Dall'analisi delle caratteristiche immobiliari del comparabile sono stati calcolati i prezzi marginali valutati per ogni caratteristica analizzata. Il confronto tra le caratteristiche immobiliari del subject e del comparabile moltiplicato per il prezzo marginale permette l'aggiustamento del prezzo. La somma dei prezzi corretti per ogni caratteristica consente di individuare il prezzo corretto, ovvero il prezzo che avrebbe avuto il subject nel caso in cui fosse stato venduto al posto del comparabile.

Nella tabella di valutazione sono riportati gli aggiustamenti applicati ad ogni caratteristica, i cui risultati sono riportati di seguito.

CALCOLO PREZZI MARGINALI
$P_i(DAT) = PRZ * \text{Saggio valutazione} / (\text{mesi anno } 12)$
$P_i(S1) = PRZ / (S1 + \text{Somm } \pi_i * Si)$
$P_i(X) = p(S1) * \text{Rapp. Mercantile } X$

TABELLA DI VALUTAZIONE				
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	E
Prezzo di mercato - PRZ [€]	60.000,00	100.000,00	32.000,00	93.333,33
Data - DAT [€]	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie principale - S1 [€]	-12.694,68	-9.403,47	1.420,52	-17.161,33
Cortile - CORT1 [€]	-1.104,91	540,70	305,61	-282,10
Cortile - CORT2 [€]	-71,47	0,00	-216,28	0,00
Balconi/Veranda entro 25 mq - BAL1 [€]	0,00	634,73	0,00	1.128,42
Balconi/Veranda oltre 25 mq - BAL2 [€]	352,63	399,65	-470,17	399,65
Cantina - DEP [€]	-7.405,23	-7.992,95	2.938,58	-2233,32
Servizi igienici - SI [€]	0,00	0,00	0,00	-5.000
Agibilità - AG [€]	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato manutenzione STM [€]	24.000,00	-24.000,00	24.000,00	-12.000
Prezzo corretto Subject [€]	63.076,34	58.678,67	59.968,26	58.184,64

La sottoscritta ha quindi ritenuto congruo considerare i prezzi corretti relativi ai comparabili individuati, la cui divergenza risulta pari ad un valore di circa 8%. Il valore di mercato del subject è quindi calcolato sulla base della media dei prezzi corretti dei comparabili ovvero pari a 59.976,98 Euro.

A tale valore andranno decurtate le spese per la regolarizzazione dell'immobile stimati in 25.000 Euro in quanto gli immobili oggetto di comparazione sono stati dichiarati (all'interno dell'atto notarile di compravendita) come conformi dal punto di vista edilizio-urbanistico; non verrà invece decurtata la spesa relativa all'agibilità in quanto tutti gli immobili oggetto di comparazione ne sono sprovvisti, così come quello oggetto di stima. Per quanto riguarda invece l'assenza di garanzia per vizi del bene, la sottoscritta ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 5% del valore stimato.

Prezzo corretto Subject [A]	59.976,98 €
Spese regolarizzazione [B]	25.000,00 €
Totale [C] = [A] - [B]	34.976,98 €
Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene	5% (4.248,85 €)
Totale [C] - 5%	30.728,13 €

Pertanto il valore di mercato decurtato delle spese suddette sarà pari a 30.728,13 €, arrotondato a:

**VALORE DI MERCATO 31.000,00 Euro**

Pari a un valore unitario di (31.000,00 € / 140 mq) = 221,43 €/mq

**2.14. QUESITO N. 14**

- ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

L'immobile è costituito da un'unica unità immobiliare privo di parti comuni ad altri immobili.

**2.15. QUESITO N. 15**

- PREDISPONGA LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO COMMA, C.P.C. E SUGLI ALTRI DATI NECESSARI ALLA PROCEDURA E LA DEPOSITI IN MODALITÀ TELEMATICA PCT; PREDISPONGA ANCHE UN FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI I RELATIVI DATI IN FORMATO .RTF O WORD.ZIP E NE STAMPI UNA COPIA CHE DOVRÀ PRECEDERE LE RISPOSTE AI QUESITI.

La sottoscritta ha predisposto la check-list che è stata allegata alla presente.

**3. RISPOSTE AI QUESITI - IMMOBILE B****3.1. QUESITO N. 1**

**PROVEDA –PRIMA DI TUTTO– A INVIARE ALL’ESECUTATO L’INFORMATIVA PER IL DEBITORE, PREDISPOSTA DA QUEST’UFFICIO**

L’informativa è stata consegnata al debitore xxxx xxxx, contestualmente all’incarico ricevuto dalla sottoscritta, durante il sopralluogo del 31/07/2023 dell’immobile oggetto di pignoramento.

**3.2. QUESITO N. 2**

**VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL’ART. 567, 2° COMMA C.P.C. [...] SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI.**

All’interno della pratica di Espropriazione Immobiliare è presente la relazione notarile<sup>(4)</sup> in cui sono definite:

- le risultanze inerenti i dati catastali dell’immobile nonché la sua identificazione attuale;
- l’analisi delle proprietà dell’immobile nonché tutti gli atti e formalità che lo riguardano attraverso l’esame dei documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari e delle indagini storiche catastali.

La documentazione di cui all’art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa.

Dalla certificazione notarile risulta che:

- **IMMOBILE B** è così censito catastalmente:
  - N.C.E.U. Sezione Urbana F, Foglio 2, Part. 799, Nat. A/3, Cl. 2, Vani 4, Piano T-1, Via Casti n. 38
  - N.C.T. Fg. 602, Part. 1902, Nat. Ente Urbano, 122 mq

L’immobile B è un fabbricato cielo/terra originato in data anteriore all’impianto meccanografico del 30/06/1987 e risulta edificato su area censita al N.C.T. Partita 1, Fg. 602, Part. 1902, Ente Urbano, 122 mq (ex Part. 1900, ex Part. 799/d).

L’immobile risulta al 25/01/2022 essere di proprietà di xxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx per il diritto di intera proprietà quali beni personali.

- La provenienza ventennale dell’immobile è definita come segue:

<sup>(4)</sup> Redatto dal Notaio xxxx xxxx.



**IMMOBILE B**

- Anteriormente al ventennio il bene fu oggetto di Atto di compravendita (Notaio xxxx xxxx di Guspini) del 16/04/1988 Rep. N. 20683/6462, dell'immobile sito a Gonnosfanadiga N.C.E.U. Fg. 2, Part. 799, a favore di xxxx xxxx, contro xxxx xxxx; trascritto a Cagliari il 16/05/1988 ai nn. 8216/11808.
- Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultano le seguenti:
  - Iscrizione del 27/10/2006 (nn. 7625/44140), IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (notaio xxxx xxxx di Sanluri) del 25/10/2006 rep. N. 76669/19090 per complessivi 162.000 Euro di cui 108.000 per capitale, durata 25 anni; a favore di xxxx S.p.A. con sede a xxxx, contro xxxx xxxx, debitori non datori risultano xxxx xxxx e xxxx xxxx; gravante sugli immobili A e B oggetto di pignoramento (N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 123 graffato 128 e N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 799).
  - Iscrizione del 19/05/2010 (nn. 4491/16997), IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO DEL Tribunale di Milano del 21//10/2009, Rep. N. 10669/2010 per complessivi 30.000 Euro di cui 21.049,81 per capitale; a favore di xxxx S.p.A. con sede a xxxx, contro xxxx xxxx; gravante sugli immobili A, B, C e D oggetto di pignoramento (N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 123 graffato 128; N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 799; N.C.T. Sezione Urbana B, Foglio 13, Part. 501 e 508).
  - Trascrizione del 19/11/2021 (nn. 27230/36820), nascente da verbale di pignoramento immobili (Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Cagliari) del 02/11/2021 Rep. n. 4211; a favore di xxxx S.p.A. con sede a xxxx, contro xxxx xxxx, gravante sugli immobili A, B, C e D oggetto di pignoramento (N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 123 graffato 128; N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 799; N.C.E.U. Sezione Urbana B, Foglio 13, Part. 1222, Sub. 1 e 2).

**PREDISPONGA SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI E DI OGNI ULTERIORE ALTRA VERIFICA CHE SI RIVELI NECESSARIA, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDO IN MANIERA CHIARA E ANALITICA SE SUSSISTA LA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI RELATIVAMENTE ALL'ULTIMO VENTENNIO.**

Successivamente alla consultazione della documentazione agli atti e visione di quella reperita dalla sottoscritta, si è predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che si riferiscono all'immobile oggetto di pignoramento:

- ISCRIZIONE del 27/10/2006 - Registro Particolare 7625 Registro Generale 44140

➤ Pubblico ufficiale xxxx Repertorio 76669/19090 del 25/10/2006

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (gravante su**

**Immobile A, B)**



- ISCRIZIONE del 19/05/2010 - Registro Particolare 4491 Registro Generale 16997

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10669/2010 del 21/10/2009

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (gravante su Immobile A, B, su terreno degli Immobili C e D)**

- TRASCRIZIONE del 19/11/2021 - Registro Particolare 27230 Registro Generale 36820

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE DI APPELLO Repertorio 4211 del 02/11/2021

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (gravante su Immobile A, B, C e D)**

**ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATE, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER I TERRENI) DI CUI ALL'ARTICOLO 30 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, DANDO PROVA, IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI DETTA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE, DELLA RELATIVA RICHIESTA.**

La sottoscritta si è adoperata nell'acquisizione della documentazione catastale necessaria per una compiuta identificazione del bene: visure catastali storiche al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), planimetria catastale ed estratto di mappa (che si allegano alla presente perizia).

Dall'analisi della documentazione catastale reperita si evince che l'immobile oggetto di pignoramento è attualmente identificato catastalmente come segue:

**IMMOBILE B**

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

**Dal 09/11/2015 al 22/03/2023 (data di estrazione della visura)**

N.C.E.U. Sezione F, Foglio 2, Mappale 799, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 95 m<sup>2</sup>, Superficie catastale escluse aree scoperte 91 m<sup>2</sup>, Rendita 206,58 €

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Dal 16/01/2007**

N.C.E.U. Sezione F, Foglio 2, Mappale 799, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita 206,58 €

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2007 Pratica n. CA0020522 in atti dal 16/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2904.1/2007)

**Dal 18/09/2006**

N.C.E.U. Sezione F, Foglio 2, Mappale 799, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita 206,58 €

RISTRUTTURAZIONE del 18/09/2006 Pratica n. CA0239927 in atti dal 18/09/2006 RISTRUTTURAZIONE (n. 25811.1/2006)

**Dal 15/05/2006**

N.C.E.U. Sezione F, Foglio 2, Mappale 799, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita 88,83 €

Variazione del 15/05/2006 Pratica n. CA0133154 in atti dal 15/05/2006 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 14734.1/2006)

**Dal 01/01/1992**

N.C.E.U. Sezione F, Foglio 2, Mappale 799, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita L. 172.000

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Dal 30/06/1987 (impianto meccanografico) \*

N.C.E.U. Sezione F, Foglio 2, Mappale 799, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita 0,16 € - L. 304

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATI**

**Dal 26/04/1988**

xxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx (proprietà per 1/1)

**Dall'impianto meccanografico**

xxxx nato a xxxx nato il xx/xx/xxxx

---

**NUOVO CATASTO TERRENI**

**Dal 20/01/2004 al 26/03/2023 (data di estrazione della visura)**

N.C.T. Foglio 602, Mappale 1902, Ente Urbano, Superficie 122 m<sup>2</sup>

TIPO MAPPALE del 20/07/1986 Pratica n. CA0013887 in atti dal 20/01/2004 (n. 74617.1/1986)

**Dal 28/10/1953**

N.C.T. Foglio 602, Mappale 1900, Ente Urbano, Superficie 130 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 28/10/1953 Pratica n. CA0013823 in atti dal 20/01/2004 TIPO N.23/53 (n. 5681.1/1953)

Fino al 28/10/1953

N.C.T. Foglio 602, Mappale 799, Ente Urbano, Superficie 225 m<sup>2</sup>

**ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI**

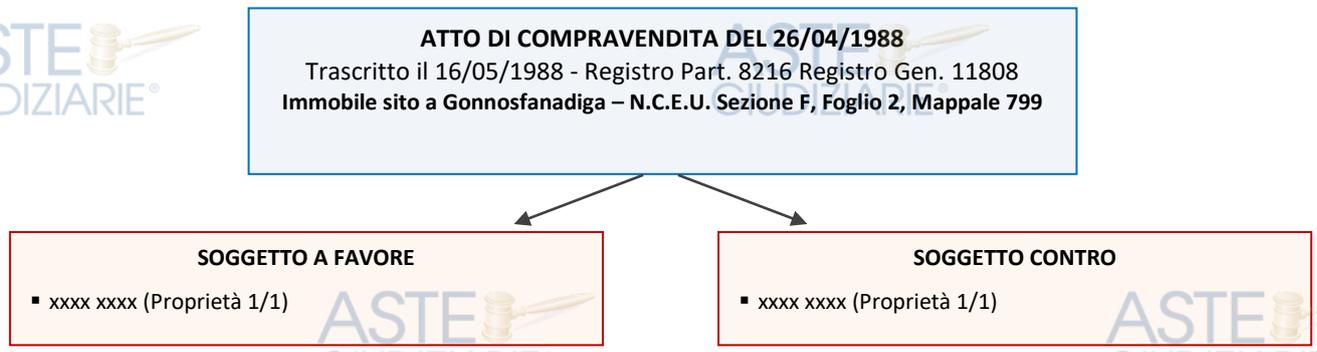
All'interno della fascicolo relativo alla procedura di esecuzione immobiliare è presente la relazione notarile in cui si certifica la storia della proprietà ultraventennale degli immobili attraverso le indagini catastali e i documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari. La sottoscritta ha provveduto ad estrarre la documentazione ritenuta necessaria (ispezioni ipotecarie telematiche e cartacee, estrazione delle note/titoli inerenti l'immobile oggetto di pignoramento), al fine di ripercorrere la cronistoria delle proprietà fino all'atto ultraventennale, estratto ed allegato alla presente relazione. La successione delle proprietà è la seguente:

**IMMOBILE B**

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/05/1988 - Registro Particolare 8216 Registro Generale 11808

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

**SCHEMA SINOTTICO DEL VENTENNIO – IMMOBILE B**



**VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBAIA DEPOSITATO IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO...**

Verificata l'assenza del certificato di stato civile dei debitori all'interno del fascicolo, si è proceduto con la trasmissione della richiesta presso il Comune di Gonnosfanadiga in data 22/03/2023. In data 19/05/2023 è pervenuta risposta in merito, da cui si evince che il debitore risulta in stato civile libero (come da documentazione allegata alla presente relazione).



## 3.3. QUESITO N. 3

DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO...



Foto del fabbricato.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il fabbricato oggetto della presente relazione tecnica è sito presso il Comune di Gonnosfanadiga, in Via Casti n. 44. L'ingresso al fabbricato avviene tramite ingresso /pedonale dalla Via Casti.

L'unità abitativa è identificata nel N.C.E.U. alla Sezione Urbana F, Foglio 2, Mappale 799, Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 95 m<sup>2</sup>, Superficie catastale escluse aree scoperte 91 m<sup>2</sup>, Rendita 206,58 €.

Al momento del sopralluogo l'immobile ad uso residenziale risulta costituito da due livelli:

- Piano terra con soggiorno-pranzo con angolo cottura, servizio igienico e disimpegno con scala a chiocciola per l'accesso al secondo livello;
- Piano primo con due camere, un ripostiglio e il disimpegno di arrivo della scala a chiocciola;
- Cortile esterno con tettoia in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato.

La ventilazione e illuminazione dei vani principali è garantita dalle aperture esterne che si affacciano sul cortile.

Si segnala che la porzione del piano primo relativa alla camera con affaccio sulla Via San Marco, catastalmente non fa parte del mappale 799 ma del mappale 123 graffato 128. Tale incongruenza verrà approfondita nei paragrafi dedicati alla parte catastale e urbanistico-edilizia.

### **STATO CONSERVATIVO**

Internamente il fabbricato si presenta globalmente in buono stato di manutenzione, ad eccezione del solaio del servizio igienico che presenta segni di condensa/infiltrazione. Esternamente il fabbricato si presenta in sufficiente stato di manutenzione, si segnala in particolare la necessità di dover procedere in futuro alla tinteggiatura delle pareti esterne, verifica sull' integrità dell'impermeabilizzazione e eventuale manutenzione della copertura del servizio igienico, all'esecuzione delle rifiniture della recinzione per quanto riguarda le parti sul cortile, al fine di preservare gli elementi costruttivi. Il fabbricato è realizzato presumibilmente in ladiri/pietra vista l'epoca costruttiva e gli spessori delle murature, ad eccezione del blocco relativo al servizio igienico presumibilmente in muratura visti gli spessori più ridotti. Da foto storiche del piano primo si evince la presenza (almeno sul paramento murario esterno visibile) di blocchetti presumibilmente in calcestruzzo.

I solai sono di differenti tipi:

- Solaio di interpiano tra piano terra (soggiorno e disimpegno) e primo in legno costituito da travi che sorreggono il tavolato sempre in legno;
- Copertura piana del servizio igienico presumibilmente in latero-cemento;
- Copertura piana del piano primo lato su via Casti costituito da un solaio presumibilmente in laterocemento;
- Copertura del piano primo lato Via San Marco in legno costituito da travi e tavolato con finitura in coppi.

### **CORTILE**

Tramite l'ingresso pedonale esterno è possibile accedere al cortile di pertinenza del fabbricato oggetto di pignoramento. Esso presenta una forma a L, che risulta pavimentato con battuto di cemento. Sul cortile si affacciano i vani principali della parte residenziale, ad eccezione della camera al piano primo con affaccio verso la Via San Marco.

### **MURATURE**

Le pareti di tamponamento (portanti) dell'immobile presentano spessori di circa 55 cm, ad eccezione del blocco del servizio igienico che presenta spessori inferiori di circa 20/25 cm. Il muro di recinzione su strada è realizzato presumibilmente in pietra come da osservazione viva e dalle foto storiche presenti nel P.P.C.S. del

Comune, mentre i muri di confine in blocchi di calcestruzzo. Le murature del fabbricato sono internamente tutte intonacate e tinteggiate, mentre esternamente risultano intonacate e tinteggiate per il piano terra e solamente intonacate per il piano primo.

#### **RIVESTIMENTI**

I pavimenti sono in buono stato di manutenzione e realizzati con piastrelle di varie tonalità sui vani principali al piano terra. Nel piano primo sul lato Via Casti il pavimento è in legno, nella camera 1 però non risulta ciò non risulta verificabile in quanto non visibile perché coperto da elementi ad effetto legno. Sulla Vamera lato Via San Marco, il pavimento risulta realizzato in piastrelle. Nella zona cottura e servizio igienico sono presenti dei rivestimenti a parete in piastrelle di colore chiaro.

#### **SERRAMENTI**

Gli infissi esterni sono costituiti da infissi in pvc con vetrocamera e persiane per i vani su via Casti e in alluminio vetro singolo con scurini interni per l'affaccio sul lato opposto.

La porte interne sono in legno tamburate.

#### **IMPIANTI TECNOLOGICI**

L'immobile presenta le seguenti tipologie di impianti:

- Impianto citofonico ed elettrico.
- Impianto a gas per l'angolo cottura;
- Impianto idrico, che garantisce l'approvvigionamento d'acqua con scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria;
- Impianto di riscaldamento/raffrescamento. Attualmente il fabbricato è dotato di: sistema per riscaldamento/raffrescamento tramite pompa di calore per il soggiorno-pranzo; stufa a pellet per il piano terra e caminetto.

Non sono presenti sistemi di riscaldamento/climatizzazione ed impianti ad energia rinnovabile (tipo solare termico, fotovoltaico, ...)

#### **CONFINI**

Il fabbricato su cui insiste l'immobile risulta delimitato da altre proprietà presumibilmente con immobili ad uso residenziale, e sul prospetto principale dalla Via Casti.

**SUPERFICI**

<b><u>PARTE RESIDENZIALE esclusa parte del piano primo (attualmente collegato al mappale 799)</u></b>	
Superficie lorda	82 m <sup>2</sup>
Superficie utile	52 m <sup>2</sup>
<b><u>TETTOIA INGRESSO</u></b>	
Superficie lorda	12 m <sup>2</sup>
Superficie utile	11 m <sup>2</sup>
<b><u>CORTILE</u></b>	
Superficie lorda	33 m <sup>2</sup>
Superficie utile	28 m <sup>2</sup>
<b><u>PARTE PIANO PRIMO (attualmente collegato al mappale 799)</u></b>	
Superficie lorda	36 m <sup>2</sup>
Superficie utile	24 m <sup>2</sup>



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA CASTI N. 44, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI, SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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



### 3.4. QUESITO N. 4

- ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ:**
- **SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE;**
  - **SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE;**
  - **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.**

La descrizione del bene presente nell'atto di pignoramento risulta corretta e consente univocamente l'individuazione del bene, l'unico dato erroneo è il civico, indicato catastalmente al 38 mentre attualmente il numero civico risulta 44.

Pertanto si può affermare che l'immobile oggetto di pignoramento:

1. È sito presso il Comune di Gonnosfanadiga in Via Casti n. 44.
2. È identificato presso il N.C.E.U. Sezione F, Foglio 2, Mappale 799, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 95 m<sup>2</sup>, Superficie catastale escluse aree scoperte 91 m<sup>2</sup>, Rendita 206,58 €.
3. Risulta intestato per quota 1/1 a xxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx.

Come già segnalato, la porzione del piano primo relativa alla camera con affaccio sulla Via San Marco, catastalmente non fa parte del mappale 799 ma del mappale 123-128. Tale incongruenza verrà approfondita nei paragrafi dedicati alla parte catastale e urbanistico-edilizia.

## 3.5. QUESITO N. 5

**PROCEDA –PRIMA DI TUTTO- ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACCATASTATI E ANCHE DI QUELLI SOLO IDENTIFICATI D'UFFICIO DAL CATASTO (CC.DD. IMMOBILI FANTASMA), SALVO CHE NON SIANO TOTALMENTE ABUSIVI E DESTINATI ALLA DEMOLIZIONE; PROCEDA OVE NECESSARIO E SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI SEMPLICI DIFFORMITÀ.**

L'immobile risulta regolarmente accatastato, tuttavia sono state riscontrate delle differenze tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato. L'analisi delle conformità/difformità hanno riguardato:

- a. **Sagoma planimetrica.** Nella planimetria catastale l'immobile è rappresentato su due livelli: piano terra e piano primo. Durante il sopralluogo si è notato che rispetto alla planimetria catastale risulta presente un ampliamento di sagoma in corrispondenza del piano primo e una tettoia al piano terra. Infatti la camera 2 fa parte catastalmente del mappale retrostante 123-128, corrispondente all'Immobile A oggetto di pignoramento. In ogni caso la sagoma della planimetria catastale presenta lievi discordanze con quanto rilevato allo stato attuale, presumibilmente dovute ad imprecisioni nella rappresentazione grafica.
- b. **Distribuzione interna.** La distribuzione interna catastale risulta differente con lo stato attuale. Si rilevano infatti le seguenti incongruenze: nel piano terra al posto del disimpegno su cui si affaccia il WC è presente un angolo cottura; al piano primo la configurazione del disimpegno risulta variata, attualmente è stato ricavato un ripostiglio; la scala di collegamento tra i due livelli presenta una configurazione differente. Altra incongruenza già segnalata nel punto a è la presenza di un ampliamento al piano primo in corrispondenza dell'attuale camera 2 che catastalmente non fa parte del mappale 799 bensì del mappale 123-128 retrostante.
- c. **Infissi esterni.** Gli infissi esterni appaiono in posizione e dimensioni coerenti con quanto rappresentato nella planimetria catastale, ad eccezione dell'infisso presente nell'attuale angolo cottura.
- d. **Altezze interne.** Attualmente le altezze interne presentano valori differenti rispetto a quanto indicato in planimetria catastale, ad eccezione della porzione del piano primo con affaccio su Via Casti.
- e. **Planimetria lotto.** Nella planimetria catastale, la sagoma dell'intero lotto appare coincidente con quanto rilevato con quella del fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento se non si tiene conto della porzione al piano primo che catastalmente fa parte del mappale 123-128.

Al fine di regolarizzare la planimetria catastale, per le difformità suddette, si potrà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

Si rimanda in ogni caso al quesito sulla regolarità edilizio urbanistica per i dettagli relativi alla regolarizzazione, ovvero alla ulteriori condizioni necessarie affinché l'immobile sia regolare catastalmente e urbanisticamente.



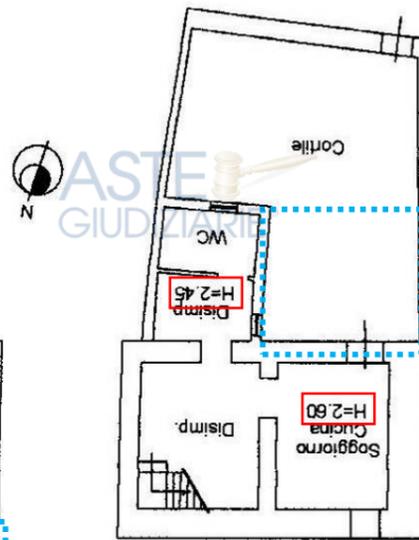
PLANIMETRIA CATASTALE

Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo

Via Casti



PLANIMETRIA RILIEVO



- Immagine Via Casti n. 44 - N.C.E.U. Fg. F/2 Mappale 799
- Immagine Via San Marco n. 87 - N.C.E.U. Fg. F/2 Mappale 123/128, che risulta, al momento del rilievo, costituito dal solo piano terra.
- Porzione di immobile Via San Marco n. 87 - N.C.E.U. Fg. F/2 Mappale 123-128, al piano primo, che risulta, al momento del rilievo accorpato al mappale 799.

Pianta piano primo

Pianta piano terra

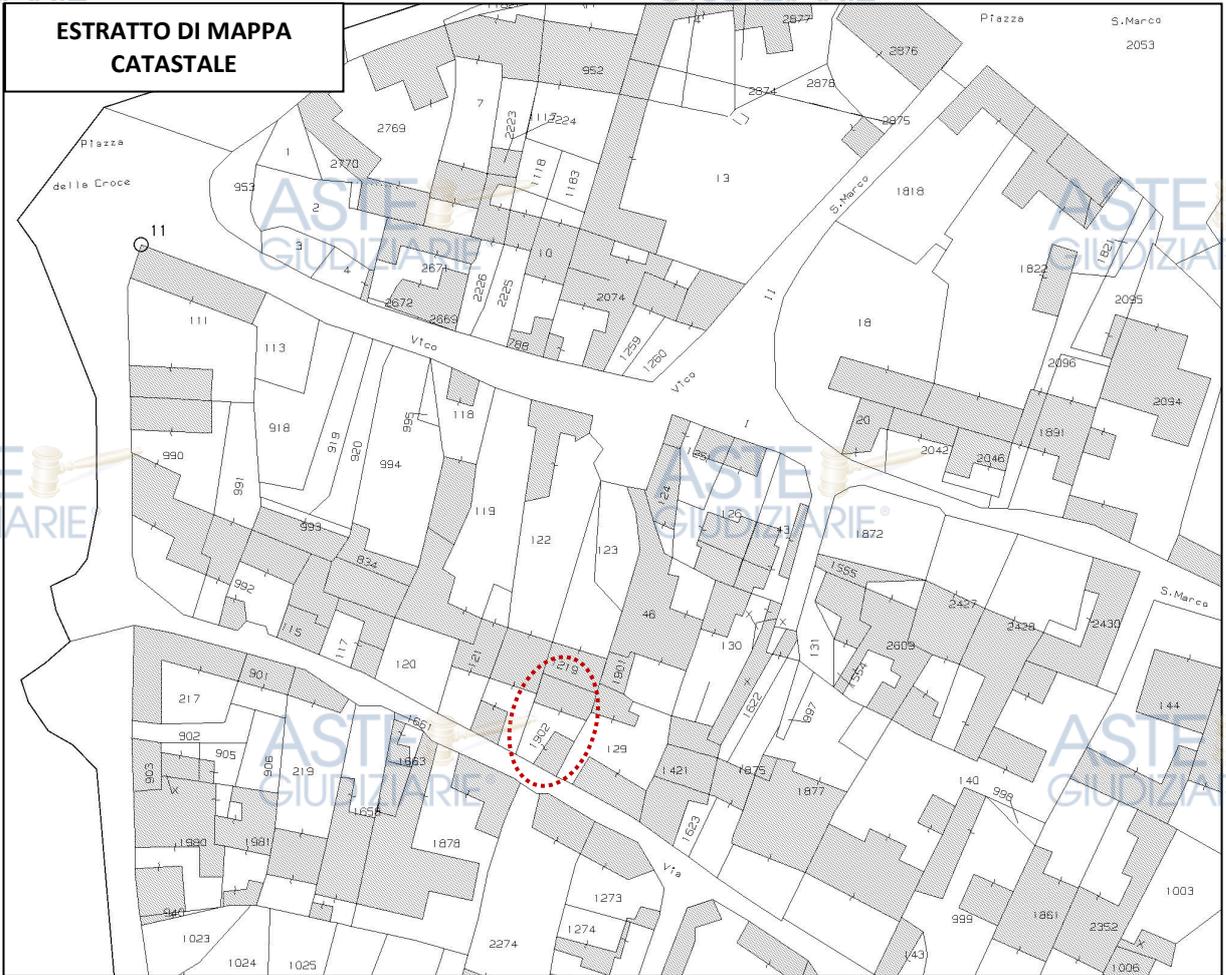


ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021  
 RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
 IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA CASTI N. 44, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE S'RI SERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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

Firmato Da: MEREU SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7214d3e9b3a536c24c4478a3ea4dad79



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA CASTI N. 44, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI, SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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

Firmato Da: MEREU SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 7214d3e9b3a536c24c478a3ea4dad79



## 3.6. QUESITO N. 6

## INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

L'immobile oggetto della presente perizia ricade in:

**Zona A – Vecchio nucleo**

Come indicato all'art. 3 delle Norme Tecniche di attuazione del P.U.C. del Comune di Gonnosfanadiga:

**“Articolo 3 - Zona A**

*La zona A è la parte più antica dell'abitato, interamente edificata.*

*Sono consentiti con concessione diretta esclusivamente lavori di restauro conservativo o di ristrutturazione purché non vengano modificate le caratteristiche tipologiche e no vengano aumentati superfici e volumi preesistenti. Eccezionalmente, è consentito aggiungere il volume necessario per la realizzazione dei servizi igienici, ove manchino e qualora la realizzazione interna comporti soluzioni inaccettabili, e comunque in misura non superiore a mc 30 lordi.*

*Per qualunque altro intervento è prescritta la preventiva formazione di un piano particolareggiato con apposite norme.*

*I materiali da impiegarsi nel restauro degli esterni dovranno essere esclusivamente quelli tradizionali; è obbligatorio il tetto a coppi.*

*I progetti devono essere corredati della documentazione fotografica dei prospetti esistenti e dai particolari costruttivi dei previsti interventi.*

*Le destinazioni d'uso sono quella residenziale e quelle compatibili con la residenza.”*

Sulla base delle informazioni contenute all'interno del P.P.C.S., specifiche per il fabbricato in esame, sullo stesso è possibile eseguire i seguenti interventi di:

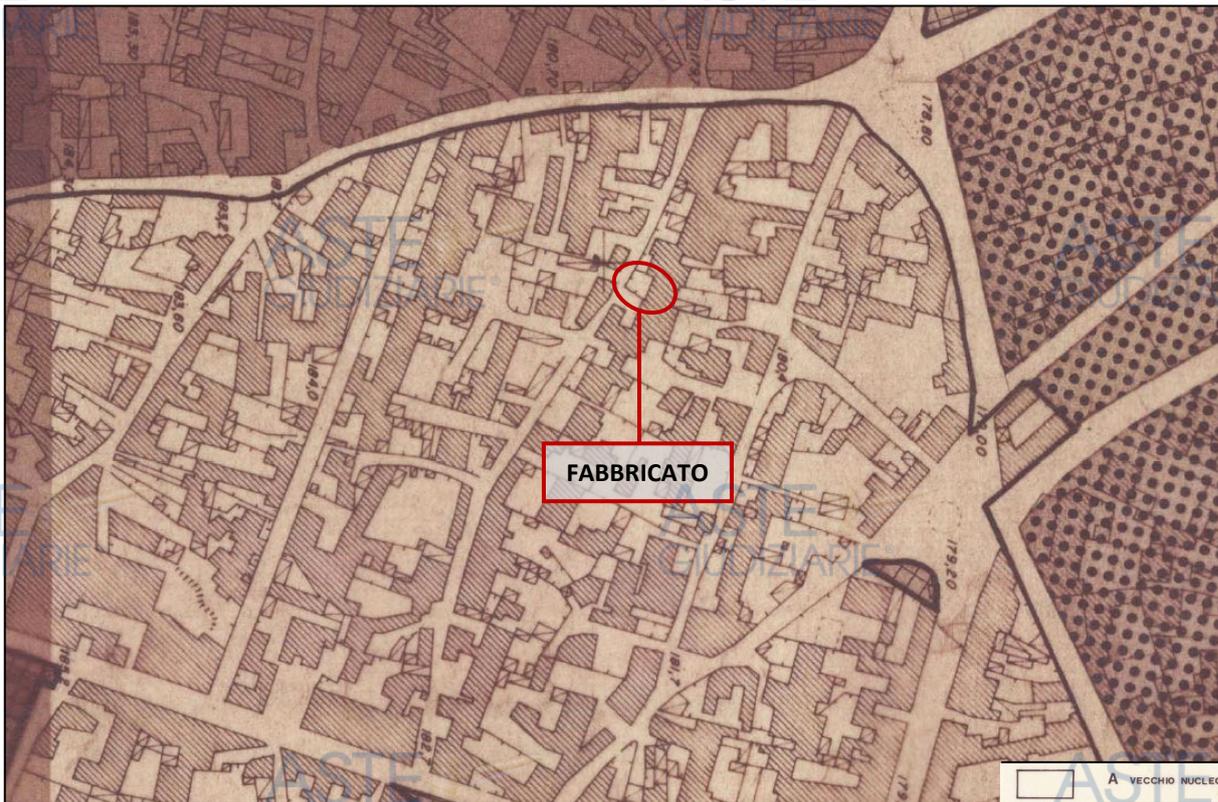
- Manutenzione ordinaria (MO) degli edifici, delle recinzioni e degli accessi;
- Manutenzione straordinaria (MS) degli edifici, delle recinzioni e degli accessi, subordinata al trattamento con intonaco e tinteggiatura omogenea di tutte le facciate dell'unità edilizia, al ripristino della recinzione in pietrame a vista, alla sistemazione del cancello in ferro al restauro del portale sulla via San marco. La demolizione e ricostruzione (DR2) degli edifici con la medesima localizzazione e modifica delle dimensioni originali, esclusivamente per il manufatto sulla Via San Marco, è ammessa secondo i contenuti prescrittivi dei fogli grafici di riferimento normativo 5a e 5b ed è subordinata al reperimento della superficie a parcheggio privato, compreso nel volume dell'unità edilizia e nell'area di pertinenza e agli interventi di MS. Per la DR2 devono osservarsi le seguenti prescrizioni: è consentita la costruzione di due livelli (compreso il livello terra); la copertura deve essere realizzata con tetto a falde e rivestimento con tegole e coppi, anche recuperate, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e deflusso delle acque piovane.
- Modifiche interne degli edifici;

- È ammessa la variazione della destinazione d'uso con opere (TV2) ricadenti in interventi di: restauro, risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; ristrutturazione edilizia con aggiunte laterali; ristrutturazione edilizia con sopraelevazione; demolizione e ricostruzione degli edifici (interventi di ricostruzione del medesimo manufatto esistente); demolizione e ricostruzione degli edifici con medesima localizzazione e modifica delle dimensioni originali; demolizione e ricostruzione degli edifici con modifica del sito e delle dimensioni originali.
- Sono ammessi interventi di trasformazione con valenza urbanistica e/o ambientale paesaggistica quali: piantumazione (TUP1), pavimentazione (TUP2), realizzazione e adeguamento delle recinzioni (TUP4).

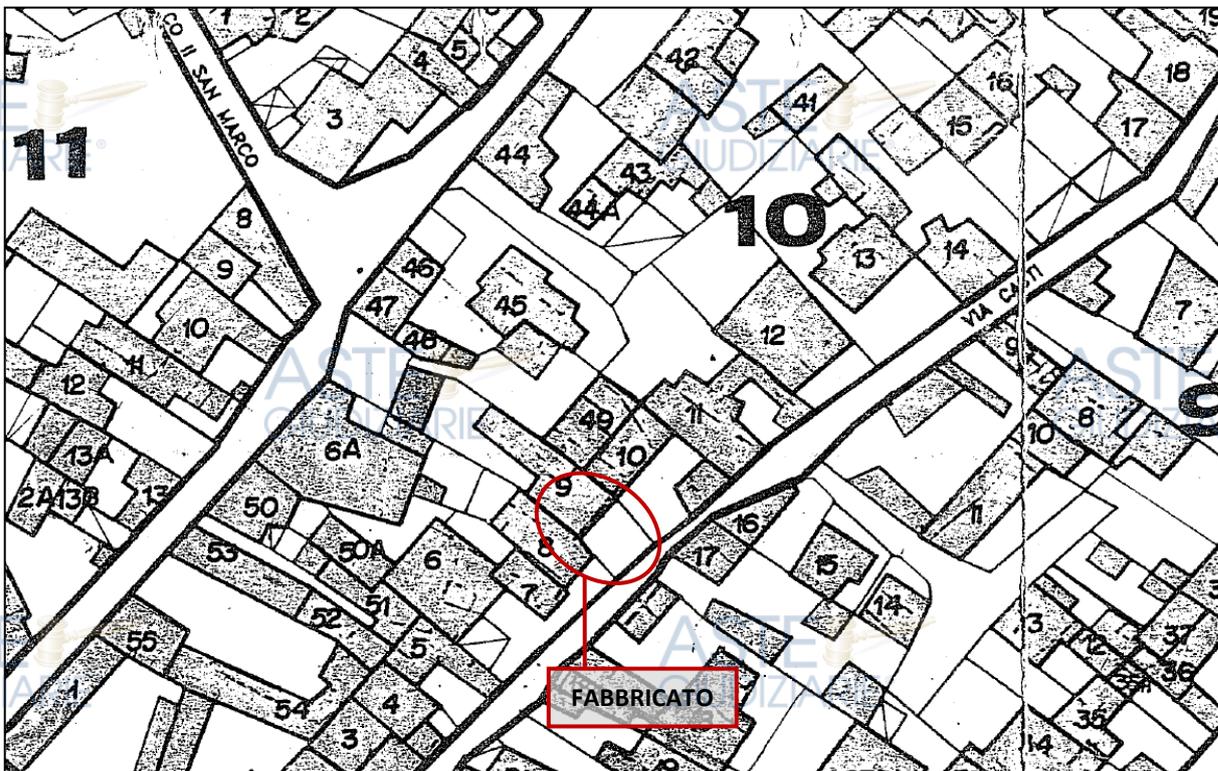
Per ulteriori approfondimenti si rimanda agli elaborati del P.d.F. e del P.P.C.S..

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade inoltre nelle seguenti zone:

- Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI\_PGPA)  
D4 / Danno potenziale molto elevato
- Per il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.):  
Aree Organizzazione Mineraria  
Centri Antica e Prima Formazione  
SUP - Perimetrazione superata  
Centri Matrice – Rev. Comuni  
Approvato con determina n. 1135/D.G. del 19/10/2007  
Parco Geominerario Ambientale e Storico D.M. 265/01  
Parco Geominerario Ambientale e Storico D.M. 673 del 2016
- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili:  
Beni identitari (Art.143 D.Lgs. 42/2004)  
Beni paesaggistici ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs. 42/2005 - Centro matrice
- Classificazione sismica:  
Zona di pericolosità 4



Estratto dalla tavola di zonizzazione del Piano di Fabbricazione.

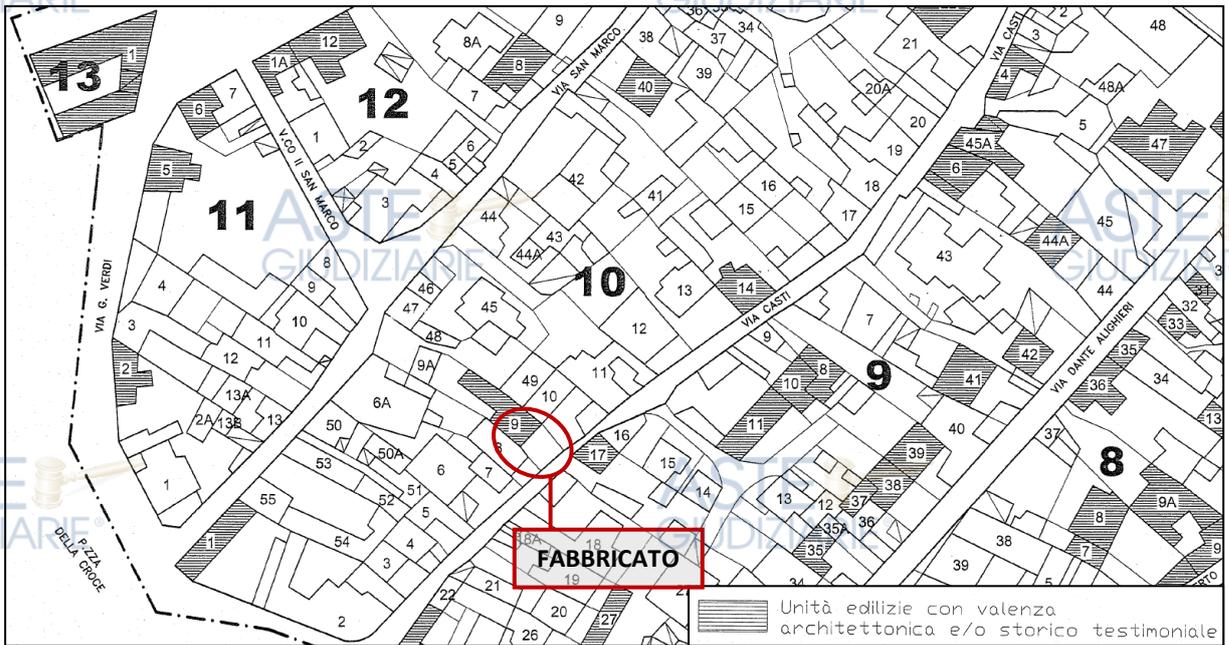


Estratto dal P.P.C.S. (Tav. A\_2 isolati e aree pertinenza).

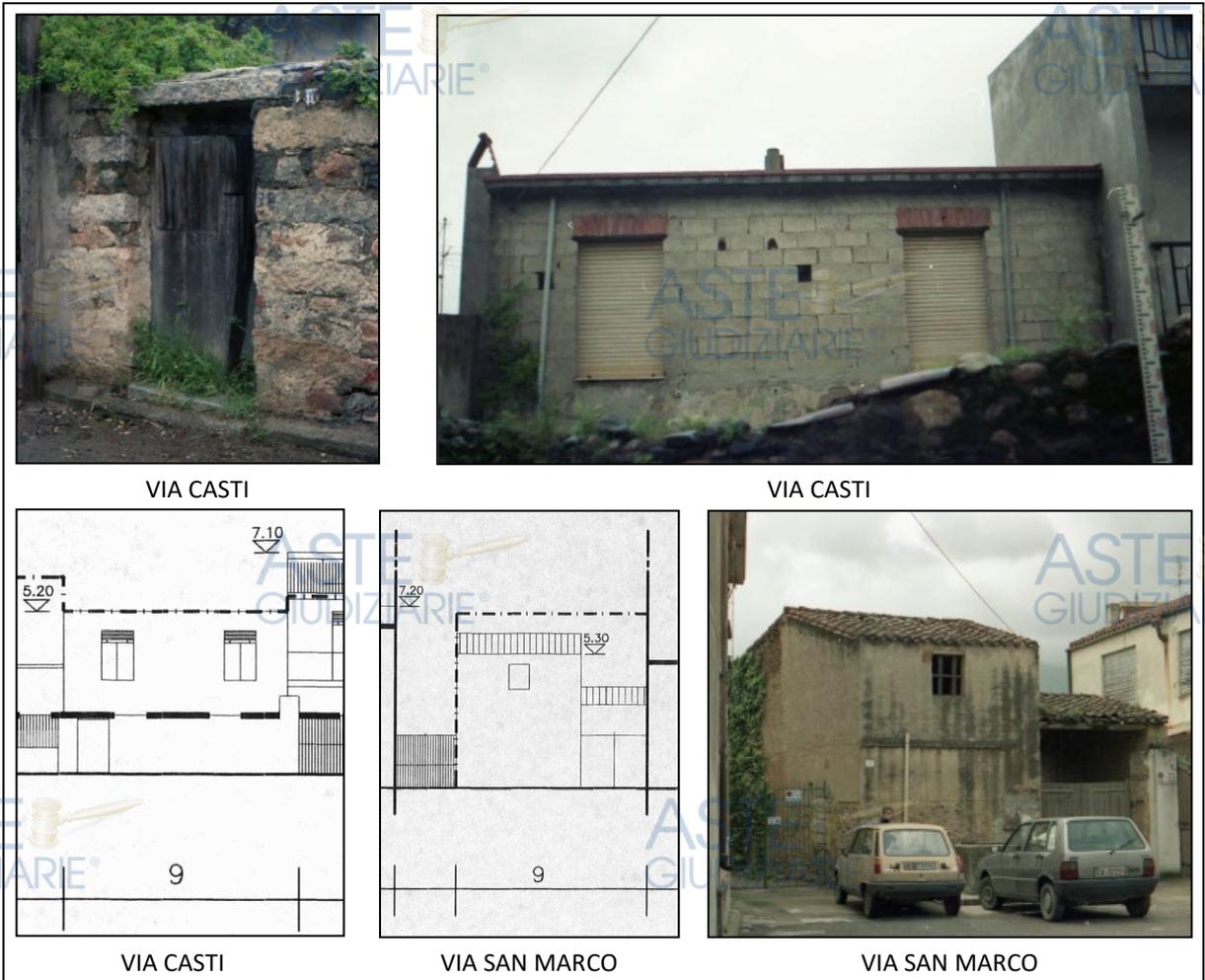
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021  
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA CASTI N. 44, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI, SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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

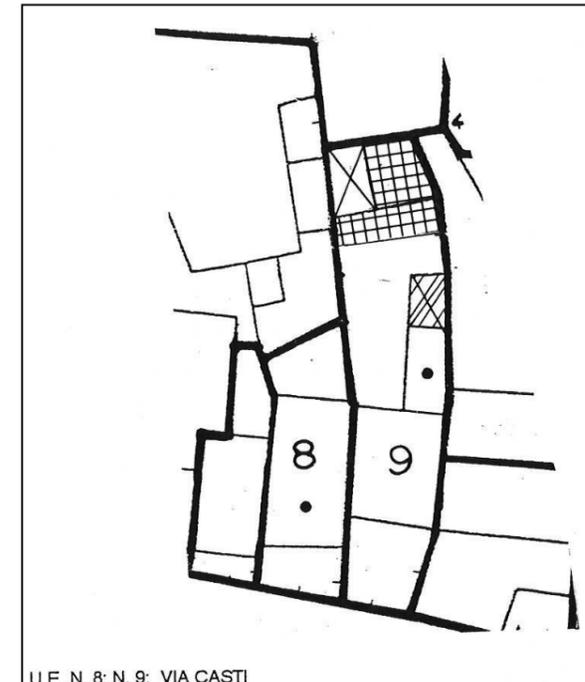


Estratto dal P.P.C.S. (Tav. P\_1\_1 classificazione UE).



Estratti dal P.P.C.S. (Prospetti e foto dell'isolato).

COMUNE DI GONNOSFANADIGA (CA)		PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RISANAMENTO E CONSERVAZIONE										2001	CENTRO STORICO	ELABORATO: P.4.1.							
FOGLIO NORMATIVO v. Elab. P.4 Norme Tecniche di Attuazione - Allegati										FOGLIO N° 2a		ISOLATO N°10	UNITA' EDILIZIE N°55								
• - Ammissibilità																					
N°	CATEGORIE DI INTERVENTO													RIFERIMENTI TOPONOMASTICI							
	CATEGORIE DI INTERVENTO RELATIVE ALLE UNITA' EDILIZIE																				
	CATEGORIE DI INTERVENTO RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA DELLE UNITA' EDILIZIE																				
	senza valenza urbanistica e/o ambientale paesaggistica senza variaz. tipologica			con valenza urbanistica e/o ambientale paesaggistica con variaz. tipologica			con valenza urbanistica e/o ambientale paesaggistica con variaz. tipologica			con valenza urbanistica e/o ambientale paesaggistica nuova tipologia			con valenza urbanistica e/o ambientale paesaggistica con variaz. di destinaz. d'uso			con valenza urbanistica e/o ambientale paesaggistica					
	MO	MS	MI	R	RC	DR1	RE	RE/AL	RE/S	DR2	DR3	D	NE	TV1	TV2	TUP1	TUP2	TUP3	TUP4		
U	1	•	•f	•	-	•	-	-	•2	•2	-	-	-	-	•	•	•	•	•	•	u.e. Via della Croce
N	2	•	•f	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	•	-	-	-	-	-	u.e. Via della Croce
I	3	•	•f	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	u.e. Via Casti
A'	4	•	•f	•	-	-	-	-	•2	-	-	-	•3	-	-	-	-	-	-	-	u.e. Via Casti
E	5	•	•f	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	u.e. Via Casti
D	6	•	•f	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	u.e. Via Casti
	6A	•	•f	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	u.e. Via Casti
	7	•	•f	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	u.e. Via Casti
	8	•	•f	•	-	-	-	-	•2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	u.e. Via Casti
	9	•	•f	•	-	-	-	-	-	•2	-	-	-	-	•	•	•	•	•	•	u.e. Via Casti



U.E. N. 8; N. 9: VIA CASTI

COMUNE DI GONNOSFANADIGA (CA)		PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RISANAMENTO E CONSERVAZIONE										2001	CENTRO STORICO	ELABORATO: P.4.1.								
FOGLIO NORMATIVO v. Elab. P.4 Norme Tecniche di Attuazione - Allegati										FOGLIO N° 3a		ISOLATO N°10	UNITA' EDILIZIE N°55									
• - Ammissibilità																						
N°	L I V E L L I	DESTINAZIONI D'USO													PRESCRIZIONI PARTICOLARI							
		USI DEGLI EDIFICI																				
		USI DELLE AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI																				
		Residenziale			Produttivo commercio			Produttivo - pubblici esercizi e/o di servizio			Produttivo servizio			Produttivo artigianale			Autorimessa parcheggio					
		R1	R2	R3	Pc1	Pc2	Pc3	Pe1	Pe2	Pe3	Pe4	Pe5	Ps1	Ps2	Ps3	Ps4	Par1	Par2	Par3	Par4	AP1	AP2
1	i	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	t	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	i	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	t	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	i	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	t	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	i	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	t	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	i	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	t	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	i	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	t	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6A	i	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	t	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	i	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	t	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	i	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	t	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	i	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	t	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	s	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 1 NUMERO DELLE UNITA' EDILIZIE CON INTERVENTI: RE/AL; RE/S; DR2; DR3; NE; D
- MANUFATTI FUNZIONALI ALL'UNITA' EDILIZIA
- ANNESSI
- IMPRONTA A TERRA
- PARTI DI UNITA' EDILIZIE E/O UNITA' EDILIZIE CON INTERVENTI: RE/AL; DR2; DR3; NE
- PARTI DI UNITA' EDILIZIE E/O UNITA' EDILIZIE CON INTERVENTI: RE/S
- DEMOLIZIONI CON INTERVENTO: D

Estratti dal P.P.C.S. (Tabelle e grafica unità edilizia).



**INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ. IN CASO DI COSTRUZIONE REALIZZATA O MODIFICATA IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO - EDILIZIA, DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RISCOVRIATI E DICA SE L'ILLECITO SIA STATO SANATO O SIA SANABILE IN BASE COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTT. 46, COMMA 5°, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380 E 40, COMMA 6° DELLA L.28 FEBBRAIO 1985, N.47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, TENUTO CONTO CHE, TRA LE CONDIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELL'ULTIMO COMMA DELL'ARTICOLO 40 L. 47/1985, È RICHIESTO CHE LE RAGIONI DI CREDITO PER CUI SI INTERVIENE O PROCEDE SIANO DI DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE DI CONDONO APPLICABILE; QUANTIFICHICI ALTRESÌ I COSTI DI SANATORIA; ALTRIMENTI VERIFICHICI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA; PRECISI SE, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 34 D.P.R. 380/2001, LE EVENTUALI VIOLAZIONI DI ALTEZZA, DISTACCHI, CUBATURA O SUPERFICIE COPERTA ECCEDEANO O NO PER SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE IL 2 PER CENTO DELLE MISURE PROGETTUALI.**

La sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Gonnosfanadiga, che non ha consegnato alla sottoscritta pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento. Pertanto per quanto riguarda la conformità edilizia occorrerà fare riferimento a quanto depositato presso gli Uffici del Catasto o altri Enti, o ad altri documenti validi, selezionando quelli che possano essere utili ad accertare quale fosse lo stato dell'immobile precedentemente al 01/09/1967 ovvero alla data in cui è stata resa obbligatoria la presentazione delle pratiche edilizie al fine di poter eseguire opere edili. Si sono quindi individuati i seguenti documenti:

1. **Modello 1 del 02/01/1940.** Immobile in Via Casti n. 20 ad uso abitazione, distinto al Fg. F/2, Mappali 799-128-123, costituito da Piano Terreno (tre camere, una cucina, un ripostiglio) e Piano Primo (con due soffitte), cortili. Ditta (per acquisto): xxxx xxxx
2. **Accertamento e classamento del 09/06/1955.** Immobile in Via Casti n. 26 ad uso abitazione, distinto al Fg. F/2, Mappali 799-128-123, costituito da Piano Terra e Primo con 7 vani utili catastali, due soffitte, stalla, pagliaio, sgombero, due cortili e due tettoie. Ditta (per acquisto): xxxx xxxx

3. **Modello 1 del 05/02/1968 con planimetria.** Immobile ad uso abitazione in Via San Marco, Fg. F/2, Mappali 123-128, costituito da Piano Terra (due camere, una cucina, una latrina e un ripostiglio) e Piano Alto (una camera e un corridoio), con cortile e tettoia. Nel modello 1 è presente un appunto in cui si specifica che l'immobile è da stralciare dall'intera casa distinta al N.C.E.U. ai mappali 799-123-128. Ditta (per donazione del 08/11/1953): xxxx xxxx. Al modello 1 è collegata la planimetria catastale del 1968.
4. **Accertamento e classamento del 30/08/1968 – Voltura con frazionamento.** Immobile ad uso abitazione in Via San Marco, Fg. F/2, Mappali 123-128, costituito da Piano Terra e Primo costituito da 5 vani, gabinetto, locale di sgombero, cortile e tettoia. Ditta (per donazione del 08/11/1953): xxxx xxxx.
5. **Accertamento e classamento del 30/08/1969 – Voltura con frazionamento.** Immobile ad uso abitazione in Via Casti n. 26, distinto al Fg. F/2, Mappale 799 costituito da Piano Terra con due vani, vano buio e cortile. Ditta: xxxx xxxx
6. **Accertamento e classamento del Maggio 1973 - Variazione.** Immobile ad uso abitazione in Via Casti n. 38, distinto al Fg. F/2, Mappale 799 costituito da Piano Terra con due vani, Piano Primo con due vani e cortile. Ditta (per compravendita del 19/08/1966): xxxx xxxx
7. **Planimetria catastale del 15/05/2006.** Immobile ad uso abitativo costituito da cortile anteriore con accesso pedonale e fabbricato organizzato su due livelli: piano terra con soggiorno-cucina, due disimpegni (uno con scala interna per raggiungere il livello superiore) e servizio igienico; piano primo accessibile tramite scala interna, con disimpegno e camera. Per il piano terra è dichiarata un'altezza interna pari a 2,60 m per soggiorno-cucina e disimpegno con scala, 2,45 m per disimpegno con servizio igienico, per il piano primo 3,20 m.
8. **Planimetria catastale del 18/09/2006.** Immobile ad uso abitativo costituito da cortile anteriore con accesso pedonale e fabbricato organizzato su due livelli: piano terra con soggiorno-cucina, due disimpegni (uno con scala interna per raggiungere il livello superiore) e servizio igienico; piano primo accessibile tramite scala interna, con disimpegno e camera. Per il piano terra è dichiarata un'altezza interna pari a 2,60 m per soggiorno-cucina e disimpegno con scala, 2,45 m per disimpegno con servizio igienico, per il piano primo 3,20 m.

Analizzata la documentazione elencata precedentemente è possibile affermare che in origine il fabbricato era costituito dai mappali 123-128-799 (vedi i documenti ai punti 1 e 2 dell'elenco) e il lotto presentava quindi doppio accesso dalla Via San Marco e dalla Via Casti, successivamente il fabbricato venne frazionato in due porzioni, i mappali 123-128 con accesso da Via San Marco e il mappale 799 con accesso da Via Casti. Si precisa che il frazionamento è avvenuto sicuramente precedentemente alla stipula dell'atto di acquisto del 19/08/1966 R.P. 11384 R.G. 13428, con cui xxxx xxxx vende a xxxx xxxx il mappale 799 costituito da due vani,

soffitta e cortiletto antistante. Pertanto al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile, identificato al mappale 799, occorrerà fare riferimento ai seguenti documenti:

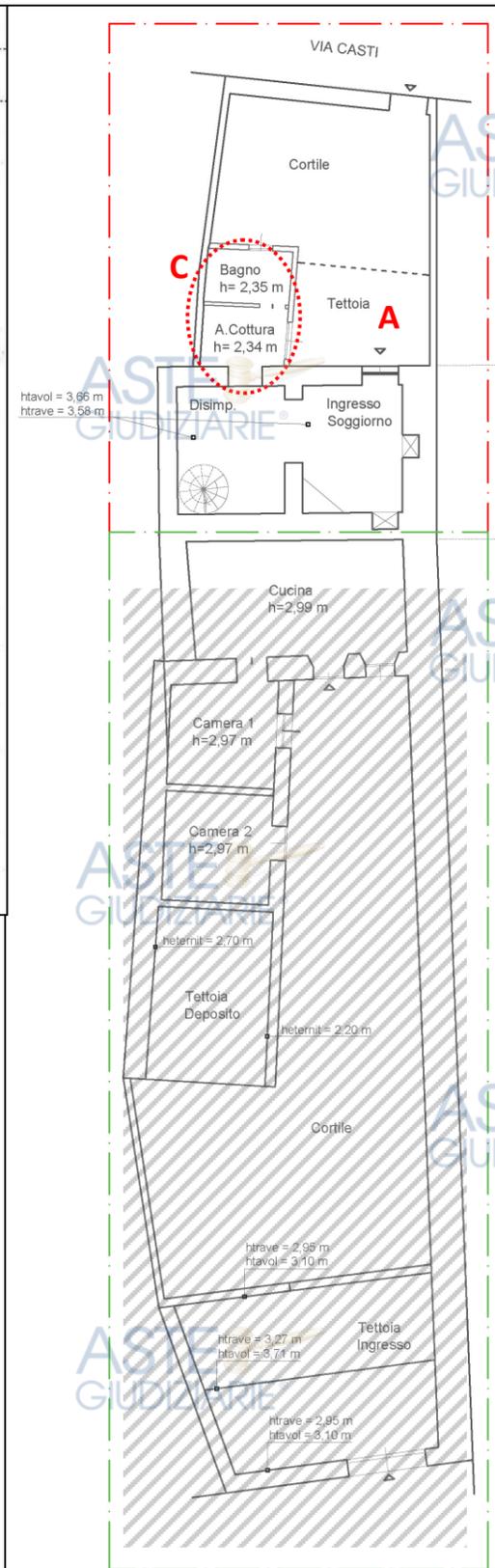
- **Accertamento e classamento del 30/08/1969 – Voltura con frazionamento**, in quanto tale documento accerta le caratteristiche dell'immobile (mappale 799) successivamente al frazionamento dell'immobile originario (mappali 123-128-799). Come già precisato il frazionamento è avvenuto sicuramente precedentemente alla stipula dell'atto di acquisto del 19/08/1966 R.P. 11384 R.G. 13428, con cui xxxx xxxx vende a xxxx xxxx il mappale 799 costituito da due vani, soffitta e cortiletto antistante. Nella pratica catastale del 1969 è presente uno schizzo della planimetria dell'immobile redatta da sopralluogo da un tecnico del catasto da cui si evince che il fabbricato è costituito da 3 vani, tra cui una cucina e un vano buio, con cortile antistante.
- **P.P.C.S.** Dagli elaborati relativi al Piano Particolareggiato per il Centro Storico (cartografia, fotografie, tabelle, etc.) si evince che il fabbricato viene considerato composto dai mappali 123-128 e 799. Il mappale 799 risulta essere costituito da un volume principale di forma rettangolare distribuito su due livelli con linea di gronda ad altezza pari a 5,20 m. Si rimanda alla prima parte del quesito n. 6 per approfondimenti relativi alla strumentazione urbanistica.

Sulla base dei documenti suddetti è possibile definire quali siano le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento "regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio":

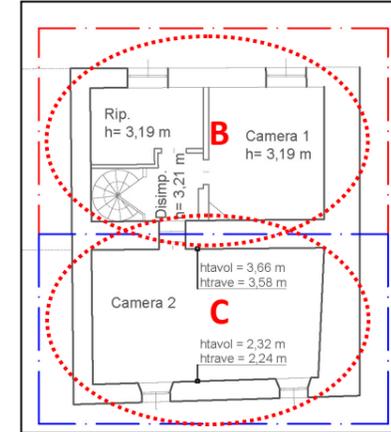
**Nella pratica catastale del 1969 è presente uno schizzo planimetrico (eseguito dal tecnico del catasto) da cui l'immobile risulta di forma a L ed è costituito da tre vani al piano terra, mentre non è segnalato il piano primo. Nell'atto di compravendita del 1966 è indicata la presenza di una soffitta, senza definire però ulteriori caratteristiche. Si può supporre però che la soffitta presentasse caratteristiche simili a quelle del piano primo dell'immobile A retrostante alla luce del fatto che in origine gli immobili A e B costituivano unico immobile, quindi con copertura del tipo a falda; non è possibile però avere certezza delle caratteristiche dimensionali e di finitura, in quanto non si è possesso di foto storiche della zona o di foto aeree (la sottoscritta ha visionato anche le immagini del sito della Regione Sardegna) dove sia ben visibile il fabbricato.**



**PIANO TERRA**  
 PLANIMETRIA CATASTALE 1969 RILIEVO



**PIANO PRIMO**  
 PLANIMETRIA CATASTALE 1968 RILIEVO



- - - Immobile Via Casti n. 44 - N.C.E.U. Fg. F/2 Mappale 799
- - - Immobile Via San Marco n. 87 - N.C.E.U. Fg. F/2 Mappale 123/128, che risulta, al momento del rilievo, costituito dal solo piano terra.
- - - Porzione di immobile Via San Marco n. 87 - N.C.E.U. Fg. F/2 Mappale 123-128, al piano primo, che risulta, al momento del rilievo accorpato al mappale 799.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021  
 RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
 IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA CASTI N. 44, GONNOSFANADIGA



Dal confronto tra stato regolare e il rilievo dello stato di fatto, è emerso che l'immobile presenta le seguenti difformità rispetto al progetto:

SANABILITÀ		DESCRIZIONE DIFFORMITÀ
SI	NO	
	✘	<b>DIFFORMITÀ A</b> Dal confronto tra rilievo e documento catastale risulta che attualmente nel cortile è presente una tettoia in legno.
	✘	<b>DIFFORMITÀ B</b> Dal confronto tra rilievo e documento catastale risulta che attualmente è presente una scala a chiocciola di collegamento tra piano terra e soffitta. Si segnala che la presenza della soffitta seppur non segnalata nel documento catastale, era segnalata nell'atto di compravendita del 1966 e nell'atto successivo del 1988; non essendo presente nella documentazione la descrizione della soffitta, non è possibile conoscere quali caratteristiche avesse nel periodo, per cui si può solo supporre che rispetto allo stato attuale non vi siano state variazioni se non nella copertura che molto probabilmente poteva avere le medesime caratteristiche del piano primo relativo all'immobile A ovvero "a falda". Per quanto riguarda la scala, non essendo anch'essa rappresentata nel documento catastale del 1969, non è possibile avere certezza di quale fosse la configurazione del periodo. La scala attuale è sicuramente di installazione successiva al 1969.
	✘	<b>DIFFORMITÀ C</b> Dal confronto tra rilievo e documento catastale risulta che: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ al piano terra attualmente il vano ad uso WC e angolo cottura in passato costituivano un unico vano, in ogni caso la configurazione attuale non è sanabile in quanto i due vani non possono essere collegati;</li> <li>▪ La parte del piano primo con affaccio su Via San Marco fa parte catastalmente dell'immobile A..</li> </ul>
✔		<b>DIFFORMITÀ VARIE</b> <b>ALTEZZE</b> Dalla documentazione reperita non è possibile determinare quali fossero le altezze utili e l'uso dei 3 vani al piano terra, si può supporre ragionevolmente si accedesse all'immobile dal vano cucina, che il vano buio fosse il disimpegno e il vano restante fosse il servizio igienico. Per quanto riguarda le altezze interne si può supporre che non vi siano state variazioni nel tempo rispetto allo stato rilevato dalla sottoscritta.
	✘	<b>INFISSI</b> Dalla documentazione reperita non è possibile determinare quale fosse la posizione e dimensione degli infissi del piano primo, per quanto riguarda il piano terra è possibile notare che nello schizzo del catasto non è stato rappresentato l'infisso in corrispondenza dell'attuale servizio igienico. Si segnala che nel tempo gli infissi del piano primo hanno subito delle modifiche (ciò è riscontrabile dal confronto tra la documentazione fotografica del P.P.C.S. e lo stato attuale rilevato dalla sottoscritta). L'infisso della camera 1 non rispetta i requisiti aero-illuminanti.

Prima di procedere con l'indicazione delle modalità di regolarizzazione delle difformità, è necessario appurare quali siano le date a cui risalgono le "ragioni del credito", al fine di verificare se sia anteriore o posteriore alle leggi di condono.

**Sulla base dei dati reperiti, la sottoscritta ritiene che le ragioni del credito siano successive all'ultima legge del condono applicabile, che si riferisce alle opere ultimate entro il 31 marzo 2003 e per cui occorre presentare richiesta per il rilascio del titolo di sanatoria entro il 10 dicembre 2004.**

Analizzati i documenti relativi a Norme Tecniche di Attuazione, Regolamenti Edilizi, Leggi/Norme Nazionali e Regionali vigenti, gli eventuali vincoli insistenti sull'area in oggetto (che verranno meglio descritti nel quesito n. 11), le difformità riscontrate e descritte in precedenza possono essere inquadrate nell'ambito della conformità legislativa, mediante uno studio volto alla definizione della situazione urbanistica descritta nei seguenti documenti:

- **Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C./P.P.C.S. del Comune di Gonnosfanadiga** (si rimanda al quesito n. 6 per gli approfondimenti)
- **D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

#### Articolo 3 - Definizione degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- [e] "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- [f] "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- [g] "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio)
- [h] "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi

costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

[...]

#### **REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ**

Alla luce dell'analisi delle difformità/conformità, si può asserire che l'immobile si trova in violazione delle norme prescritte dai regolamenti vigenti.

In particolare occorre approfondire un aspetto fondamentale, ovvero che per la regolarizzazione dell'immobile è necessario presentare una pratica edilizia di accertamento di conformità con opere (art. 16 della L.R. 23 del 1985) o altra pratica edilizia, previo colloquio con il settore tecnico del Comune di Gonnosfanadiga. Al fine dell'ottenimento della relativa concessione in sanatoria sarà quindi necessario:

- Presentare la pratica edilizia al fine di regolarizzare le difformità;
- Intervenire a livello edilizio sulle difformità non sanabili definite in tabella;
- Pagamento di diritti vari ed eventuali sanzioni.

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene che, al fine di procedere con la presentazione della pratica edilizia di accertamento di conformità con opere o altra pratica edilizia al fine della regolarizzazione dell'immobile in oggetto, sia necessario presentare presso il Comune tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente oltre all'eliminazione delle difformità insanabili tramite:

- Demolizione della tettoia di ingresso;
- Realizzazione di copertura a falda per il piano primo;
- Sostituzione infissi esterni al piano primo o in alternativa ampliamento del vano ad uso camera tramite demolizione del muro divisorio con il ripostiglio (alternative da valutare in accordo con l'ufficio tutela del paesaggio);
- Ripristino della cucina nel vano di accesso all'immobile realizzazione di anti bagno in loco dell'attuale angolo cottura;
- Chiusura del collegamento con la porzione di piano primo catastalmente collegato all'immobile A.

La sottoscritta ritiene che occorra considerare una spesa per la regolarizzazione presunta pari a circa € 15.000,00 comprensiva di:

- Esecuzione degli interventi edilizi necessari al fine di garantire il rispetto delle condizioni di conformità;
- Parcella del tecnico per la presentazione delle: pratica edilizia, pratica di aggiornamento catastale;
- Sanzioni, diritti di segreteria e in generale eventuali oneri da versare al Comune e agli Enti interessati.

Si stimano inoltre ulteriori 3.500 Euro per l'eventuale ottenimento dell'agibilità. Tale importo include: parcella del tecnico per dichiarazione di agibilità, spese per redazione dei certificati di conformità degli impianti tecnologici, spese per Attestato di Prestazione Energetica, oneri da versare al Comune.

**Si precisa che la tipologia di pratica edilizia va concordata con il settore tecnico del Comune di Gonnosfanadiga, e il dettaglio degli interventi da effettuare, con particolare riferimento a quelli che modificano l'aspetto esterno dell'immobile, deve essere concordato anche con l'Ufficio Tutela del Paesaggio in quanto l'immobile insiste nel centro storico del paese ed è riconosciuto come unità edilizia con valenza architettonica e/o storico monumentale.**

**3.7. QUESITO N. 7****DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI [...]**

La sottoscritta ritiene maggiormente congruo che l'immobile sia venduto in un unico lotto.

**3.8. QUESITO N. 8****SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA [...]**

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà per quota 1/1 di xxxx xxxx, debitore all'interno della procedura di Esecuzione Immobiliare n. 380/2021. Pertanto l'immobile risulta oggetto di pignoramento per intero.

**3.9. QUESITO N. 9****ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO DAL DEBITORE E SUOI FAMILIARI (E, DI REGOLA, SARÀ PERCIÒ CONSIDERATO "LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO") OPPURE "OCCUPATO DA TERZI" [...]**

Il sopralluogo è stato svolto in presenza del rappresentante per l'xxxx, nominato in qualità di custode dell'immobile, e in tale occasione l'immobile è risultato occupato da terzi. La sottoscritta ha richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione relativa alla sussistenza di contratti di locazione o comodato inerenti l'immobile, da cui ha ricevuto riscontro il 12/04/2023 tramite P.E.C. con cui si certifica la presenza per l'immobile B di un contratto di locazione ad uso abitativo con durata dal 15/02/2020 al 14/02/2024 registrato il 04/03/2020 al n. 336 Serie 3T, è quindi attualmente da verificare se sia stato presentato o verrà presentato rinnovo per ulteriori quattro anni come previsto dal contratto. Il testo del contratto non è stato allegato alla richiesta di registrazione del contratto, pertanto la sottoscritta ha provveduto a richiedere all'xxxx se fosse entrato in possesso del documento tramite il locatore o conduttore. L'xxxx ha provveduto ad inviare alla sottoscritta copia del contratto, che però non risulta firmato dalle parti.

Si specifica che l'immobile in locazione è identificato catastalmente al N.C.E.U. Sezione F Foglio 2 Mappale 799, e il canone fissato nel contratto risulta congruo per l'immobile locato.

**3.10. QUESITO N. 10****OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.**

L'immobile risulta, al momento del rilievo, occupato da terzi come indicato al quesito n. 9.

**3.11. QUESITO N. 11**

**INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.**

Al fine di descrivere compiutamente la situazione urbanistica dell'immobile oggetto della procedura e rispondere adeguatamente ai quesiti posti alla base dell'incarico, è necessario individuare l'eventuale presenza di vincoli. Tali vincoli potrebbero porre dei limiti e/o delle particolari prescrizioni negli interventi relativi ai manufatti edilizi.

L'analisi della vincolistica è stata effettuata estraendo le informazioni tramite il sito S.I.T.A.P. e il sito SardegnaMappe della Regione Sardegna, in particolare:

- **SITAP - L'immobile non ricade nelle aree oggetto di vincolo secondo D.Lgs 42/2004 artt. 136, 157, 142 comma 1 lettera E, H, M.**

<p><b>Vincoli D.Lgs.42/2004 c.d. "decretati"</b> [artt.136, 157, 142 c. 1 lett. M]</p> <p><b>Introduzione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> VINCOLI</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ex artt. 136 e 157: STATALI</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ex artt. 136 e 157: REGIONALI</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ex art. 142 c. 1 LETT. M</li> </ul>	
<p><b>Vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d. "ope legis"</b> [art. 142 c. 1, esc. lett. E, H, M]</p> <p><b>Introduzione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Aree di rispetto coste e corpi idrici</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Montagne oltre 1600 o 1200 metri</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Parchi</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Boschi</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Zone umide</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Zone vulcaniche</li> </ul>	

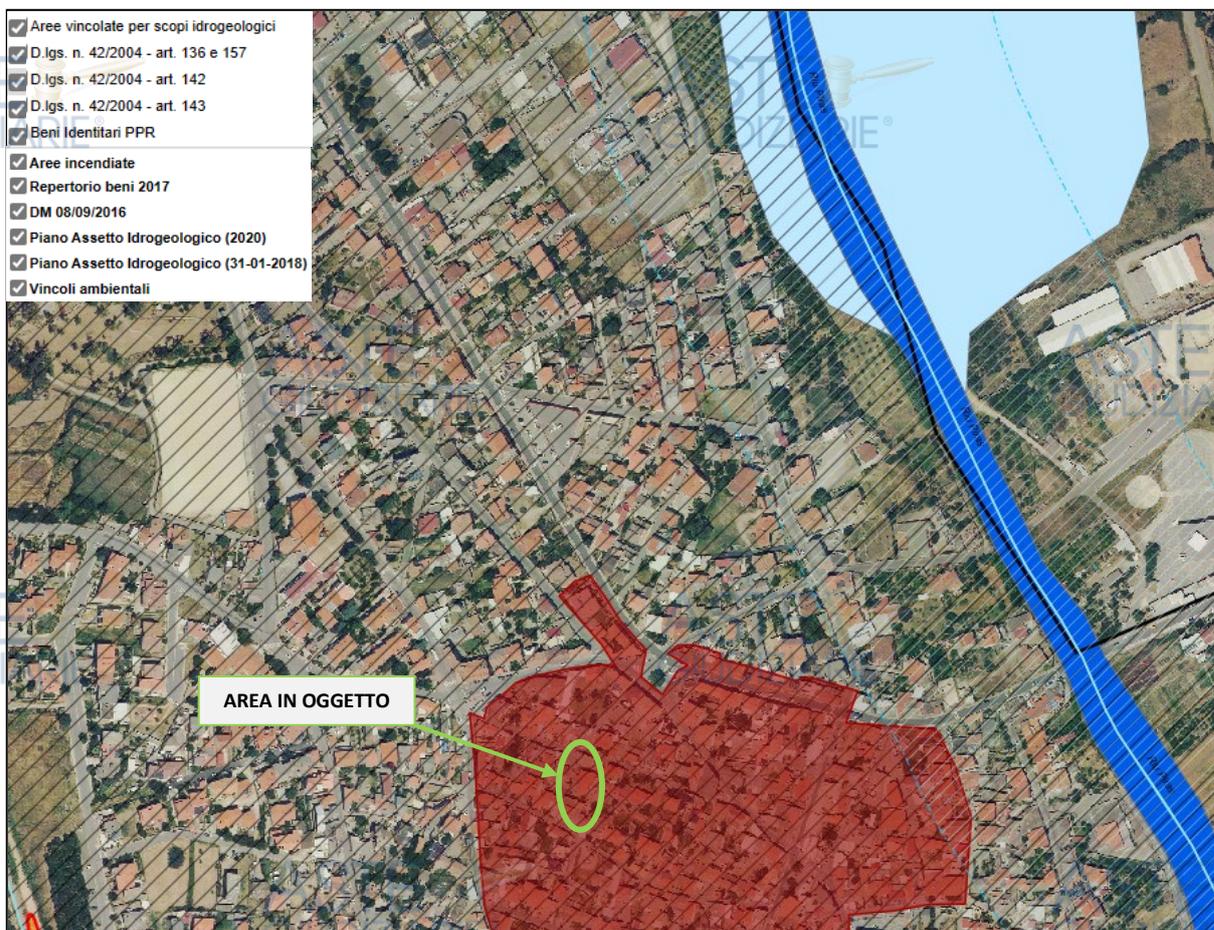
Estratto della mappa del S.I.T.A.P.

**Mappa vincolistica della Regione Sardegna.**

L'immobile:

NON RICADE: nelle aree incendiate; nelle aree vincolate per scopi idrogeologici; nelle aree vincolate D.Lgs. n. 42/2004 - Art. 136, 157; Nei beni identitari e beni repertorio 2017; nelle aree soggette a vincoli ambientali; nelle aree sottoposte a P.A.I. (Piano Assetto idrogeologico) e P.S.F.F. (Piano Stralcio Fasce Fluviali); nelle aree soggette a D.Lgs. 42/2004 Art. 142 (Fascia 150 m dai fiumi).

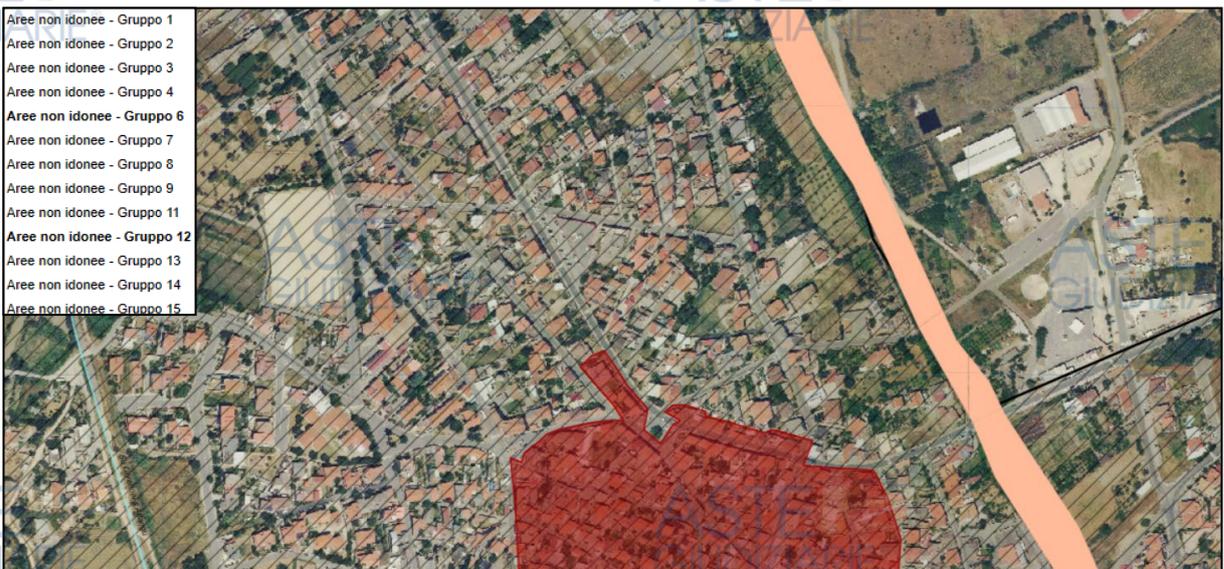
**RICADE in: aree non idonee all'installazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili G.R. n. 59/90 del 27/11/2020 (Centro di antica e prima formazione; Area dell'organizzazione mineraria); Beni identitari P.P.R. (Area dell'organizzazione mineraria); Parco Geominerario storico - ambientale (D.M. 08/09/2016); D.Lgs. 42/2004 Art. 143 (Centro di antica e prima formazione).**



Estratto dalla mappa Aree Tutelate da cui si evince che l'immobile ricade in: Beni identitari del P.P.R. (Area dell'organizzazione mineraria); D.Lgs. 42/2004 Art. 143 (Centro di antica e prima formazione).



Estratto dal P.P.R da cui si evince che l'immobile ricade in: Area produttiva storica (Area dell'organizzazione mineraria); Componenti insediativo (Centro di antica e prima formazione).



Estratto dalla mappa del G.R. n. 59/90 del 27/11/2020 (Centro di antica e prima formazione; Area dell'organizzazione mineraria) da cui si evince che l'immobile ricade in: Area produttiva storica (Area dell'organizzazione mineraria); Componenti insediativo (Centro di antica e prima formazione).

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - VIA CASTI N. 44, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI, SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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

Dalla consultazione delle mappe disponibili nel sito della Regione Sardegna e del S.I.T.A.P. è possibile pertanto affermare che l'immobile rientri nelle seguenti aree:

- Aree non idonee all'installazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili G.R. n. 59/90 del 27/11/2020 (Centro di antica e prima formazione; Area dell'organizzazione mineraria);
- Beni identitari P.P.R. (Area dell'organizzazione mineraria);
- Parco Geominerario storico-ambientale (D.M. 08/09/2016);
- D.Lgs. 42/2004 Art. 143 (Centro di antica e prima formazione).

### 3.12. QUESITO N. 12

**VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.**

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non deriva da suddetti titoli.

**3.13. QUESITO N. 13**

**DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.**

La stima del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento verrà effettuata secondo gli *standard normativi internazionali*. Secondo gli *IVS (International Valuations Standard)*, il valore di mercato rappresenta "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" ed è calcolato secondo le modalità e i criteri utilizzati per effettuare la stima del più probabile valore di mercato mediante:

- a) metodo del confronto di mercato in cui la stima avviene per confronto diretto con immobili di caratteristiche tipologiche, costruttive, di localizzazione tra loro paragonabili;
- b) metodo della capitalizzazione del reddito in cui si adottano algoritmi di matematica finanziaria;
- c) metodo del costo basato sulla stima dei costi di realizzazione in funzione degli indici di deprezzamento, dovuto a un processo di progressiva perdita del valore economico;

riportando poi quello che garantisce, per il caso specifico, le maggiori garanzie di attendibilità e coerenza con il valore più probabile di mercato dell'immobile. Il processo di stima è stato affrontato seguendo la struttura sequenziale del presente approccio:

1. Conoscenza del bene da stimare;
2. Determinazione dell'aspetto economico da ricercare;
3. Individuazione delle fonti informative e reperimento dei dati di mercato;
4. Scelta del procedimento maggiormente idoneo per la situazione in oggetto;
5. Definizione dei parametri di calcolo:
  - Rilevazione dei dati e definizione degli oneri e delle spese deliberate gravanti sul complesso oggetto della stima – Oneri, ipoteche, trascrizioni, asservimenti, conformità e altre limitazioni;
  - Definizione delle particolarità appartenenti al bene immobile;

- Definizione della consistenza delle superfici dell'immobile mediante applicazione di indici mercantili;
- Definizione degli accessori e/o pertinenze del bene;
- Definizione dei coefficienti correttivi del valore dell'immobile attraverso cui viene effettuata una rivalutazione dell'immobile oggetto di stima per comparazione diretta;
- Definizione dei dati necessari alla stima per capitalizzazione per reddito e dei fattori di apprezzamento/deprezzamento (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Ricerca delle compravendite avvenute su immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia e ubicato nelle adiacenze dello stesso (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Definizione dei costi di ricostruzione deprezzato mediante computo metrico estimativo (se si sceglie tale tipo di procedimento)

6. Esecuzione dei calcoli;

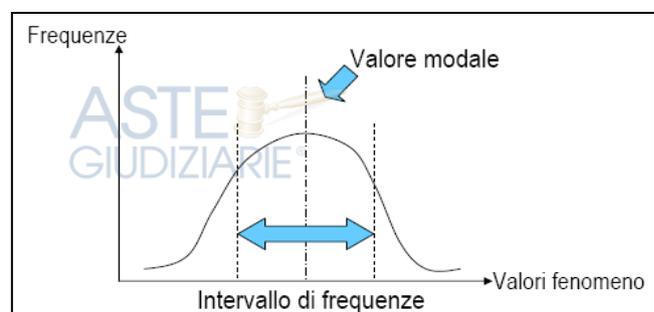
7. Formulazione del giudizio di stima.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO – SINTETICO/COMPARATIVO

La stima risulterà funzione di:

- Particolarità, cioè tutti gli elementi peculiari che possono incidere in aumento o in detrazione sulla valutazione dell'immobile;
- Consistenze, per il calcolo delle superfici con riferimento a coefficienti mercantili;
- Accessori, per l'indicazione delle eventuali pertinenze dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore probabile (medio) dell'immobile si basa su prezzi di mercato raccolti e sulle stime di riferimento fornite principalmente dalla consultazione degli atti notarili di compravendita depositati presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare del Catasto.



Schema del procedimento di stima diretto.

#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La valutazione verrà condotta a partire dall'individuazione del reddito che l'immobile può produrre in funzione dei fattori di apprezzamento/deprezzamento. Tale procedura di stima si esplica con la determinazione

di due entità fondamentali: il reddito medio annuale del bene in oggetto di stima e il saggio di capitalizzazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile.

#### **STIMA PER COSTI DI REALIZZAZIONE**

La valutazione si baserà sulla stima del costo di acquisto del terreno e del costo di costruzione per realizzare un bene alternativo in grado di fornire analoga utilità. Si terrà conto degli indici ISTAT sul costo della vita e ridotto di una quota afferente il corrispettivo in base al deprezzamento dell'edificio.

Nel caso specifico, la stima del valore di mercato del subject è stata effettuata secondo la:

#### **STIMA DEL CONFRONTO DI MERCATO – MARKET COMPARISON APPROACH**

La valutazione del valore di mercato dell'immobile è effettuata seguendo le indicazioni dell'International Valuation Standard (IVS). In particolare, l'approccio adottato per stimare il valore del presente immobile è il Market Approach ovvero il metodo del confronto di mercato, un procedimento di stima del valore dell'immobile che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili all'immobile oggetti di stima e compravenduti di recente. Il valore così ricavato deriva da indagini sul segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, sulla rilevazione di dati di mercato attraverso fonti certe ed attendibili, dal confronto tra immobili simili tramite una procedura sistematica di comparazione basata sulle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili stessi. Gli immobili di confronto sono scelti dopo un'attenta ricerca di compravendite recenti all'interno del segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima e i relativi dati sono stati reperiti attraverso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Si specifica però che nella stima del valore di mercato verrà considerato l'immobile nella sua configurazione privo di difformità urbanistiche e a tale valore saranno detratte le spese relative alla regolarizzazione edilizia.

La stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto (subject) alla data della presente relazione è stata effettuata seguendo le seguenti fasi.

#### **4. Analisi del segmento di mercato**

L'immobile, come già precedentemente esposto, è sito nella Via Casti n. 44 a Gonnosfanadiga al piano terra e primo, sito nel centro storico. Il segmento di mercato è stato:

- limitato geograficamente all'area relativa al centro storico, con immobili aventi caratteristiche simili al subject;
- si riferisce a immobili costituiti da fabbricati della stessa tipologia costruttiva e costruiti nel medesimo periodo.

#### **5. Ricerca comparabili**

Individuato il segmento di mercato, si è proceduto con la ricerca dei comparabili ovvero di immobili ad uso residenziale. Dalla ricerca sono stati individuati 6 atti di compravendita, di cui 4 considerati direttamente confrontabili con l'immobile in oggetto, ovvero:

**A. Atto del 03/05/2022 – Via San Marco n. 47 – Piano terra e primo**

N.C.E.U. Foglio F/2, Mappale 144, Subalterno 1  
 Immobile ad uso residenziale Cat. A/43  
 Prezzo 60.000 Euro  
 Edificio ante 01/09/1967  
 Licenza edilizia del 03/11/1968 n. 914 per demolizione e ricostruzione di un tetto pericolante;  
 Autorizzazione edilizia del 28/10/2011 n. 66 per manutenzione straordinaria comprendente  
 demolizione e ricostruzione del solaio di copertura  
 Agibilità a carico dell'acquirente  
 A.P.E. – Classe G – No impianti

**B. Atto del 27/06/2023 – Via Casti n. 42 – Piano interrato, terra e primo**

N.C.E.U. Foglio F/2, Mappale 129, Subalterno 1  
 Immobile ad uso residenziale Cat. A/43  
 Prezzo 50.000 Euro (Quota 1/2)  
 Concessione edilizia del 8.09.1981 n. 145 per costruzione di un fabbricato per civile  
 abitazione + variante del 13.08.1984 n. 92 + variante del 13.08.1984 n. 93; Concessione  
 edilizia per costruzione di una cantina e garage del 13.08.1984 n. 94  
 Agibilità a carico dell'acquirente  
 A.P.E. – NO

**C. Atto del 27/07/2023 – Via Nazionale n. 3 – Piano terra e primo**

N.C.E.U. Foglio B/13, Mappale 164, Subalterno 1 e Mappale 237, Subalterno 1  
 Immobile ad uso residenziale Cat. A/3  
 Prezzo 32.000 Euro  
 Edificio ante 01/09/1967  
 Agibilità a carico dell'acquirente  
 A.P.E. – Classe G – Impianti: pompa di calore

**~~D. Atto del 25/07/2023 – Via Regina Elena n. 40~~****ELEVATA DIVERGENZA****E. Atto del 14/10/2022 – Vico I Grazia Deledda**

N.C.E.U. Foglio F/2, Mappale 439, Subalterno 1  
 Immobile ad uso residenziale Cat. A/3  
 Prezzo 70.000 Euro (Quota 3/4)  
 Edificio ante 01/09/1967; Licenza di costruzione edile rilasciata dal Sindaco del Comune  
 di Gonnosfanadiga in data 3 ottobre 1967, pratica n. 374; Concessione edilizia n 81  
 rilasciata dal Sindaco del Comune di Gonnosfanadiga in data 10 luglio 1979, prot.  
 981/UT; Pratica SUAPE presentata in data 8 aprile 2022 e acquisita al SUAP del  
 Comune di Gonnosfanadiga in data 11 aprile 2022 col protocollo numero 3668;  
 Agibilità a carico dell'acquirente  
 A.P.E. – Classe F – Impianti: scaldabagno elettrico

F. Atto del 27/07/2023 – Via Nazionale n. 3 – Piano terra e primo

ELEVATA DIVERGENZA

6. Stima del valore di mercato

L'analisi si è quindi concentrata sulla compravendita di maggior interesse ai fini della stima del valore di mercato del subject.

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabili				Subject
	A	B	C	E	
Prezzo di mercato - PRZ [Euro]	60.000	100.000	32.000	93333,33	-
Data - DAT [mesi]	21	8	7	8	-
Superficie principale - S1 [mq]	150	136	90	169	82
Cortile - CORT1 [mq]	150	80	90	115	45
Cortile - CORT2 [mq]	76	0	46	0	0
Balconi/Veranda entro 25 mq - BAL1 [mq]	25	16	25	9	0
Balconi/Veranda oltre 25 mq - BAL2 [mq]	2	0	47	0	0
Cantina - DEP [mq]	113	118	25	69	0
Servizi igienici - SI [n]	1	1	1	2	1
Agibilità - AG [1 Esiste - 0 Non esiste]	0	0	0	0	0
Stato manutenzione STM [1-4]	0	4	0	3	4
<b>Superficie commerciale [m<sup>2</sup>]</b>	<b>231</b>	<b>208</b>	<b>136</b>	<b>217</b>	<b>85</b>

	Indice o prezzo
Saggio annuale di valutazione del prezzo <sup>(5)</sup>	0,00
Rapporto mercantile S1	1,00
Rapporto mercantile CORT1	0,10
Rapporto mercantile CORT2	0,02
Rapporto mercantile BAL 1	0,30
Rapporto mercantile BAL 2	0,10
Rapporto mercantile DEP	0,50
Agibilità	€ 3.500,00

<sup>(5)</sup> Il saggio di valutazione è stato calcolato sulla base dell'andamento di mercato. Sulla base dei dati reperiti dal 2021 ad oggi per le abitazioni non ci sono state variazioni sostanziali nei prezzi di vendita.

Bagni SI	€ 5.000,00
Stato di manutenzione (Salto di 1 classe)	€ 12.000,00

Dall'analisi delle caratteristiche immobiliari del comparabile sono stati calcolati i prezzi marginali valutati per ogni caratteristica analizzata. Il confronto tra le caratteristiche immobiliari del subject e del comparabile moltiplicato per il prezzo marginale permette l'aggiustamento del prezzo. La somma dei prezzi corretti per ogni caratteristica consente di individuare il prezzo corretto, ovvero il prezzo che avrebbe avuto il subject nel caso in cui fosse stato venduto al posto del comparabile.

Nella tabella di valutazione sono riportati gli aggiustamenti applicati ad ogni caratteristica, i cui risultati sono riportati di seguito.

CALCOLO PREZZI MARGINALI
$P_i(\text{DAT}) = \text{PRZ} * \text{Saggio valutazione} / (\text{mesi anno } 12)$
$P_i(\text{S1}) = \text{PRZ} / (\text{S1} + \text{Somm } \pi_i * \text{Si})$
$P_i(\text{X}) = p(\text{S1}) * \text{Rapp. Mercantile X}$

TABELLA DI VALUTAZIONE				
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	E
Prezzo di mercato - PRZ [€]	60.000,00	100.000,00	32.000,00	93.333,33
Data - DAT [€]	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie principale - S1 [€]	-17.683,77	-14.043,00	-2.080,44	-22.624,83
Cortile - CORT1 [€]	-2.730,58	-910,19	-1.170,25	-1.820,39
Cortile - CORT2 [€]	-79,06	0,00	-239,25	-702,15
Balconi/Veranda entro 25 mq - BAL1 [€]	-1950,42	-1.248,27	-1.950,42	0,00
Balconi/Veranda oltre 25 mq - BAL2 [€]	-52,01	0,00	-962,21	0,00
Cantina - DEP [€]	-14.693,13	-15.343,27	-3.250,69	-8.971,91
Servizi igienici - SI [€]	0,00	0,00	0,00	-5.000
Agibilità - AG [€]	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato manutenzione STM [€]	48.000,00	0,00	48.000,00	12.000,00
Prezzo corretto Subject [€]	70.811,03	66.955,27	70.346,74	66.214,05

La sottoscritta ha quindi ritenuto congruo considerare i prezzi corretti relativi ai comparabili individuati, la cui divergenza risulta pari ad un valore di circa 7%. Il valore di mercato del subject è quindi calcolato sulla base della media dei prezzi corretti dei comparabili ovvero pari a 68.581,77 Euro.

A tale valore andranno decurtate le spese per la regolarizzazione dell'immobile stimati in 15.000 Euro in quanto gli immobili oggetto di comparazione sono stati dichiarati (all'interno dell'atto notarile di compravendita) come conformi dal punto di vista edilizio-urbanistico, non verrà invece decurtata la spesa relativa all'agibilità in quanto tutti gli immobili oggetto di comparazione ne sono sprovvisti, così come quello oggetto di stima. Per quanto riguarda invece l'assenza di garanzia per vizi del bene, la sottoscritta ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 5% del valore stimato.

Prezzo corretto Subject [A]	68.581,77 €
Spese regolarizzazione [B]	15.000,00 €
Totale [C] = [A] - [B]	53.581,77 €
Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene	5% (4.179,09 €)
Totale [C] - 5%	49.402,68 €

Pertanto il valore di mercato decurtato delle spese suddette sarà pari a 49.402,68 €, arrotondato a:

**VALORE DI MERCATO 49.500,00 Euro**

Pari a un valore unitario di  $(49.500,00 \text{ €} / 85 \text{ mq}) = 582,35 \text{ €/mq}$

**3.14. QUESITO N. 14**

- ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

L'immobile è costituito da un'unica unità immobiliare privo di parti comuni ad altri immobili.

**3.15. QUESITO N. 15**

- PREDISPONGA LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO COMMA, C.P.C. E SUGLI ALTRI DATI NECESSARI ALLA PROCEDURA E LA DEPOSITI IN MODALITÀ TELEMATICA PCT; PREDISPONGA ANCHE UN FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI I RELATIVI DATI IN FORMATO .RTF O WORD.ZIP E NE STAMPI UNA COPIA CHE DOVRÀ PRECEDERE LE RISPOSTE AI QUESITI.

La sottoscritta ha predisposto la check-list che è stata allegata alla presente.

**4. RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE C****4.1. QUESITO N. 1**

**PROVEDA –PRIMA DI TUTTO– A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA PER IL DEBITORE, PREDISPOSTA DA QUEST'UFFICIO**

L'informativa è stata consegnata al debitore xxxx xxxx, contestualmente all'incarico ricevuto dalla sottoscritta, durante il sopralluogo del 31/07/2023.

**4.2. QUESITO N. 2**

**VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. [...] SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI.**

All'interno della pratica di Espropriazione Immobiliare è presente la relazione notarile<sup>(6)</sup> in cui sono definite:

- le risultanze inerenti i dati catastali dell'immobile nonché la sua identificazione attuale;
- l'analisi delle proprietà dell'immobile nonché tutti gli atti e formalità che lo riguardano attraverso l'esame dei documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari e delle indagini storiche catastali.

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa.

Dalla certificazione notarile risulta che:

- **IMMOBILE C** è così censito catastalmente:
  - N.C.E.U. Sezione Urbana B, Foglio 13, Part. 1222, Subalterno 1, Nat. C/1, Cl. 5, 313 mq, Piano S1-T, Via dei Calzolai
  - N.C.T. Fg. 213, Part. 1222, Nat. Ente Urbano, 630 mq
  - Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) - N.C.E.U. Sezione Urbana B, Foglio 13, Part. 1222, Subalterno 3, Nat. E (ente comune), Piano T, Via dei Calzolai

Si specifica anche l'intero fabbricato è costituito da tre immobili: subalterno 1 (immobile C), subalterno 2 (Immobile D), subalterno 3 bene comune non censibile ai sub. 1 e 2.

<sup>(6)</sup> Redatto dal Notaio xxxx



Gli immobili formano un fabbricato cielo/terra originato giusta divisione del 08/07/2005 prot. n. CA0167181 (n. 13480.1/2005) del seguente bene: N.C.E.U. Sez. Urb. B, Fg. 13, Part. 1222, Nat. C/1 a sua volta originato giusta costituzione del 07/08/2003 Prot. n. 312015 (n. 1984.1/2003). Gli immobili di cui trattasi sono stati edificati su area censita al N.C.T. Partita 1, Fg. 213, Part. 1222, Ente Urbano, 630 mq. Il mappale 1222 è stato originato con tipo mappale del 18/072003 Prot. n. 315238 (n. 2518.2/2003) dall'unione delle seguenti aree: N.C.T. Fg. 213, part. 1220, Ente Urbano, 558 mq (ex Part. 501. Ex Part. 96), N.C.T. Fg. 213, Part. 1221, nat. Ente Urbano, 72 mq (ex Part. 508, ex Part. 93).

L'immobile C risulta al 25/01/2022 essere di proprietà di xxxx xxxx nato a xxxx xxxx il xx/xx/xxxx per il diritto di intera proprietà quale bene personale.

- La provenienza ventennale degli immobili è definita come segue:

#### IMMOBILE C

- Anteriormente al ventennio il bene fu oggetto di compravendita (Notaio xxxx di Guspini) del 13/04/1995 Rep. N. 37539, dell'immobile sito a Gonnosfanadiga N.C.T. Fg. 213, Part. 501, lotto edificabile di 558 mq e Part. 508, lotto edificabile di 72 mq, a favore di xxxx xxxx, contro xxxx; trascritto a Cagliari il 06/05/1995 ai nn. 7815/11712.
- Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultano le seguenti:
  - Iscrizione del 19/05/2010 (nn. 4491/16997), IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO DEL Tribunale di Milano del 21//10/2009, Rep. N. 10669/2010 per complessivi 30.000 Euro di cui 21.049,81 per capitale; a favore di xxxx S.p.A. con sede a xxxx, contro xxxx xxxx; gravante sugli immobili A, B, C e D oggetto di pignoramento (N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 123 graffato 128; N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 799; N.C.T. Sezione Urbana B, Foglio 13, Part. 501 e 508).
  - Trascrizione del 19/11/2021 (nn. 27230/36820), nascente da verbale di pignoramento immobili (Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Cagliari) del 02/11/2021 Rep. n. 4211; a favore di xxxx S.p.A. con sede a xxxx, contro xxxx xxxx, gravante sugli immobili A, B, C e D oggetto di pignoramento (N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 123 graffato 128; N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 799; N.C.E.U. Sezione Urbana B, Foglio 13, Part. 1222, Sub. 1 e 2).

**PREDISPONGA SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI E DI OGNI ULTERIORE ALTRA VERIFICA CHE SI RIVELI NECESSARIA, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDO IN MANIERA CHIARA E ANALITICA SE SUSSISTA LA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI RELATIVAMENTE ALL'ULTIMO VENTENNIO.**

Successivamente alla consultazione della documentazione agli atti e visione di quella reperita dalla sottoscritta, si è predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che si riferiscono all'immobile oggetto di pignoramento:

- ISCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 5404 Registro Generale 51559

Pubblico ufficiale xxxx Repertorio 51893 del 07/11/2002

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

**(gravante su terreno dell'immobile C e D)**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1782 del 05/04/2004 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Comunicazione n. 846 del 17/03/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2014.

**Cancellazione totale** eseguita in data 28/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- ISCRIZIONE del 19/05/2010 - Registro Particolare 4491 Registro Generale 16997

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10669/2010 del 21/10/2009

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (gravante su Immobile A, B, C e D)**

- TRASCRIZIONE del 19/11/2021 - Registro Particolare 27230 Registro Generale 36820

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE DI APPELLO Repertorio 4211 del 02/11/2021

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (gravante su Immobile A, B, C e D)**

**ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATE, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER I TERRENI) DI CUI ALL'ARTICOLO 30 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, DANDO PROVA, IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI DETTA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE, DELLA RELATIVA RICHIESTA.**

La sottoscritta si è adoperata nell'acquisizione della documentazione catastale necessaria per una compiuta identificazione del bene: visure catastali storiche al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), planimetria catastale ed estratto di mappa (che si allegano alla presente perizia).

Dall'analisi della documentazione catastale reperita si evince che gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente identificati catastalmente come segue:

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021  
 RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
 IMMOBILE AD USO ARTIGIANALE/COMMERCIALE - VIA DEI CALZOLAI, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI, SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

**Dal 03/08/2016 al 22/03/2023 (data di estrazione della visura)**

N.C.E.U. Sezione B, Foglio 13, Mappale 1222, Subalterno 1, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 313 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 374 m<sup>2</sup>, Rendita 4.154,43 €

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2016 Pratica n. CA0198491 in atti dal 03/08/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 85525.1/2016)

**Dal 09/11/2015**

N.C.E.U. Sezione B, Foglio 13, Mappale 1222, Subalterno 1, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 313 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 374 m<sup>2</sup>, Rendita 4.154,43 €

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Dal 10/08/2005**

N.C.E.U. Sezione B, Foglio 13, Mappale 1222, Subalterno 1, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 313 m<sup>2</sup>, Rendita 4.154,43 €

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/08/2005 Pratica n. CA0193528 in atti dal 10/08/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16519.1/2005)

**Dal 08/07/2005**

N.C.E.U. Sezione B, Foglio 13, Mappale 1222, Subalterno 1, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 313 m<sup>2</sup>, Rendita 4.154,43 €

DIVISIONE del 08/07/2005 Pratica n. CA0167181 in atti dal 08/07/2005 DIVISIONE (n. 13480.1/2005)

**Dal 07/08/2004**

N.C.E.U. Sezione B, Foglio 13, Mappale 1222, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 257 m<sup>2</sup>, Rendita 3.411,15 €

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/08/2004 Pratica n. CA0265497 in atti dal 07/08/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13206.1/2004)

**Dal 07/08/2003**

N.C.E.U. Sezione B, Foglio 13, Mappale 1222, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 257 m<sup>2</sup>, Rendita 3.411,15 €

COSTITUZIONE del 07/08/2003 Pratica n. 352015 in atti dal 07/08/2003 COSTITUZIONE (n. 1984.1/2003)





**SITUAZIONE DEGLI INTESTATI**

Dal 07/08/2003

xxxx xxxx nato a xxxx xxxx il xx/xx/xxxx (proprietà per 1/1)

**NUOVO CATASTO TERRENI**



Dal 18/07/2003 al 26/03/2023 (data di estrazione della visura)

N.C.T. Foglio 213, Mappale 1222, Ente Urbano, Superficie 630 m<sup>2</sup>

Tipo Mappale del 18/07/2003 Pratica n. 315238 in atti dal 18/07/2003 (n. 2518.2/2003)



**Nota**

Per quanto riguarda gli immobili C e D, si sottolinea che: al N.C.E.U. il subalterno 3 è identificato il Bene Comune Non Censibile ai subalterni 1 e 2; al N.C.T. il mappale 1222 si è originato tramite Tipo Mappale del 18/07/2003 Pratica n. 315238 in atti dal 18/07/2003 (n. 2518.1/2003) con soppressione dei mappali 1220 (558 m<sup>2</sup>) e 1221 (72 m<sup>2</sup>) e dei mappali 501 (558 m<sup>2</sup>) e 508 (72 m<sup>2</sup>). I mappali 501 e 508 sono originati dal FRAZIONAMENTO del 13/09/1990 Pratica n. 58644 in atti dal 19/02/2001 (n. 2884.2/1990).



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE AD USO ARTIGIANALE/COMMERCIALE - VIA DEI CALZOLAI, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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



Firmato Da: MEREU SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 7214d3e9b3a536c24c4478a3ea4dad79



**ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI**

All'interno della fascicolo relativo alla procedura di esecuzione immobiliare è presente la relazione notarile in cui si certifica la storia della proprietà ultraventennale degli immobili attraverso le indagini catastali e i documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari. La sottoscritta ha provveduto ad estrarre la documentazione ritenuta necessaria (ispezioni ipotecarie telematiche e cartacee, estrazione delle note/titoli inerenti l'immobile oggetto di pignoramento), al fine di ripercorrere la cronistoria delle proprietà fino all'atto ultraventennale, estratto ed allegato alla presente relazione. La successione delle proprietà è la seguente:

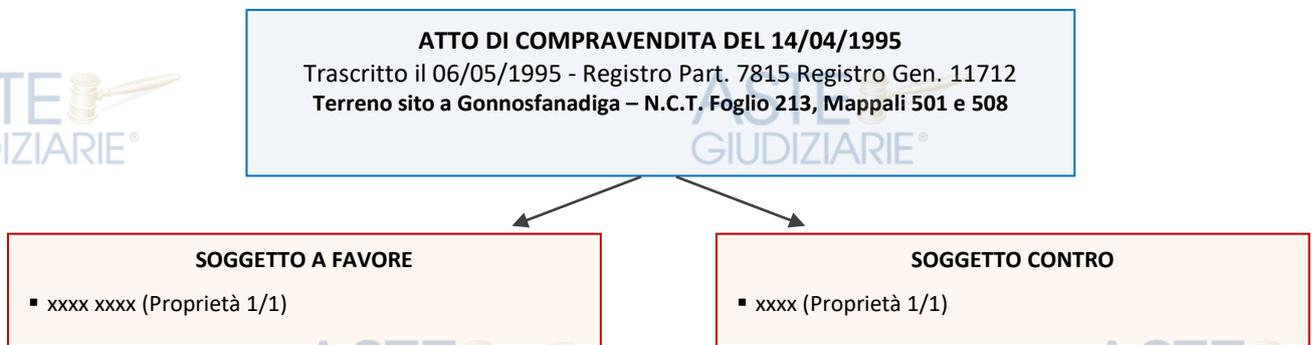
**IMMOBILE C**

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/05/1995 - Registro Particolare 7815 Registro Generale 11712

Publico ufficiale xxxx Repertorio 37539 del 13/04/1995

**ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

**SCHEMA SINOTTICO DEL VENTENNIO – IMMOBILE C**



**VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBAIA DEPOSITATO IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO...**

Verificata l'assenza del certificato di stato civile dei debitori all'interno del fascicolo, si è proceduto con la trasmissione della richiesta presso il Comune di Gonnosfanadiga in data 22/03/2023. In data 19/05/2023 è pervenuta risposta in merito, da cui si evince che il debitore risulta in stato civile libero (come da documentazione allegata alla presente relazione).

## 4.3. QUESITO N. 3

DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO...



Foto del fabbricato.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il fabbricato su cui insiste l'immobile C è sito presso il Comune di Gonnosfanadiga, in Via dei Calzolari angolo Via dell'Artigianato, disposto al centro del lotto urbanistico quindi circondato sui quattro lati dal cortile (in parte comune e in parte di pertinenza dell'immobile C) ed è costituito da:

- Immobile ad uso commerciale (immobile C) al piano seminterrato e terra, con accesso da Via dell'Artigianato civico 30 (ingresso pedonale) e civico 28 (ingresso carrabile), Via dei Calzolari civico 6 (ingresso pedonale). All'angolo tra le due vie è presente l'accesso alla rivendita.
- Immobile ad uso abitativo (Immobile D) al piano primo con accesso dal B.C.N.C. (Subalterno 3) sulla Via dei Calzolari civico 8.
- Bene Comune Non Censibile (spazio comune agli immobili C e D) con accesso dalla Via dei Calzolari civico 8.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE AD USO ARTIGIANALE/COMMERCIALE - VIA DEI CALZOLAI, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI, SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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

Si segnala che il cortile comune è costituito da pavimentazione in calcestruzzo e al suo interno sono presenti: la scala di accesso al piano primo; una tettoia; un vano tecnico per impianti a servizio dell'immobile C.

L'immobile C è un'unità commerciale identificata al N.C.E.U. Sezione B, Foglio 13, Mappale 1222, Subalterno 1, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 313 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 374 m<sup>2</sup>, Rendita 4.154,43 €.

Al momento del sopralluogo l'immobile ad uso commerciale risulta costituito da:

**PARTE ESTERNA AL PIANO TERRA**

- Cortile con zona impianti.

**PIANO SEMINTERRATO**

- n. 1 locale di sgombero.

**PIANO TERRA**

- n. 2 vani principali: sala lavorazione e rivendita;
- n. 2 servizio igienici dotati di W.C., bidet, lavabo e doccia;
- n. 1 spogliatoio.
- N. 1 ingresso;
- N. 3 depositi.

La ventilazione e illuminazione dei vani è garantita dalle aperture esterne che si affacciano sul cortile.

**STATO CONSERVATIVO**

Esternamente il fabbricato si presenta in sufficiente stato di manutenzione per quanto riguarda le rifiniture delle pareti intonacate e tinteggiate, si evidenziano segni di deterioramento di tinteggiatura e intonaco nella parte inferiore della muratura (presumibilmente a causa di infiltrazioni d'acqua e/o umidità di risalita), in alcuni punti della parte superiore in corrispondenza dei punti tra parete e sbalzo del solaio del piano superiore presumibilmente a causa di infiltrazioni di acque meteoriche. Si possono notare alcune parti localizzate che hanno necessità di ripristino.

Internamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione. Le pareti e i soffitti, al piano terra, risultano tutti rifiniti con intonaco e tinteggiate di colore bianco; quasi tutte le pareti sono rivestite da piastrelle ceramiche bianche per un'altezza di circa 2 m. I solai sono presumibilmente di tipo latero-cemento, con travi ribassate per il solaio superiore del piano terra. Le pareti del locale seminterrato sono in calcestruzzo armato e non rifinite internamente.

Tutti gli ambienti al piano terra sono pavimentati con piastrelle di colore chiaro mentre il pavimento del piano seminterrato è in calcestruzzo privo di piastrelle come la scala di accesso.

**CORTILE**

Il cortile di pertinenza dell'immobile C è di forma a C con pavimentazione in calcestruzzo, ad eccezione di alcune aree destinate a verde.

**MURATURE**

Le pareti di tamponamento dell'immobile presentano uno spessore di circa 30 cm. Dalla documentazione edilizia, si evince che le pareti sono in blocchi di calcestruzzo, mentre i tramezzi in laterizio di spessore totale circa 10 cm.

**STRUTTURA**

La sottoscritta visionata la documentazione edilizia sulla struttura portante e effettuato il sopralluogo, può confermare che la struttura sia del tipo a telaio in calcestruzzo armato con solai di interpiano presumibilmente latero-cementizi e fondazioni di tipo diretto e isolato.

**SERRAMENTI**

Gli infissi esterni sono costituiti da:

- Telaio in alluminio di colore scuro con vetro singolo per le finestre e l'apertura di accesso alla rivendita;
- Porte esterne in alluminio di colore scuro con parte superiore fissa in vetro singolo.



Le porte interne, di discreta qualità, sono in PVC bianco.

**IMPIANTI TECNOLOGICI**

L'immobile presenta le seguenti tipologie di impianti:

- Impianto citofonico ed elettrico.
- Impianto idrico, che garantisce l'approvvigionamento d'acqua; l'acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno elettrico posto su vano WC.



Non sono presenti impianto di riscaldamento/raffrescamento e sistemi ad energia rinnovabile (tipo solare termico, fotovoltaico, ...)



Il fabbricato su cui insiste l'immobile risulta delimitato da altre proprietà presumibilmente con immobili ad uso commerciale/artigianale sul lato opposto alla Via dei Calzolai, da un lotto libero facente parte del Piano di Inseadimento Produttivo, dalla Via dei Calzolai e Via dell'Artigianato.

**SUPERFICI**

<b>PIANO TERRA</b>	
Superficie lorda ad uso artigianale/commerciale	289 m <sup>2</sup>
Superficie utile	264 m <sup>2</sup>
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>	
Superficie lorda locale di sgombero	79 m <sup>2</sup>
Superficie utile	67 m <sup>2</sup>
<b>CORTILE</b>	
Superficie lorda	201 m <sup>2</sup>
Superficie utile	192 m <sup>2</sup>



**4.4. QUESITO N. 4**

- ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ:**
- **SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE;**
  - **SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE;**
  - **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.**

La descrizione del bene presente nell'atto di pignoramento risulta corretta e consente univocamente l'individuazione del bene. Unico dato assente è il numero civico dell'immobile oggetto di pignoramento.

Pertanto si può affermare che l'immobile oggetto di pignoramento:

1. È sito presso il Comune di Gonnosfanadiga con accesso da Via dell'Artigianato civico 30 (ingresso pedonale) e civico 28 (ingresso carrabile), Via dei Calzolari civico 6 (ingresso pedonale).
2. È identificato presso il N.C.E.U. Sezione B, Foglio 13, Mappale 1222, Subalterno 1, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 313 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 374 m<sup>2</sup>, Rendita 4.154,43 €.
3. Risulta intestato per quota 1/1 a xxxx xxxx nato a xxxx xxxx il xx/xx/xxxx.

## 4.5. QUESITO N. 5

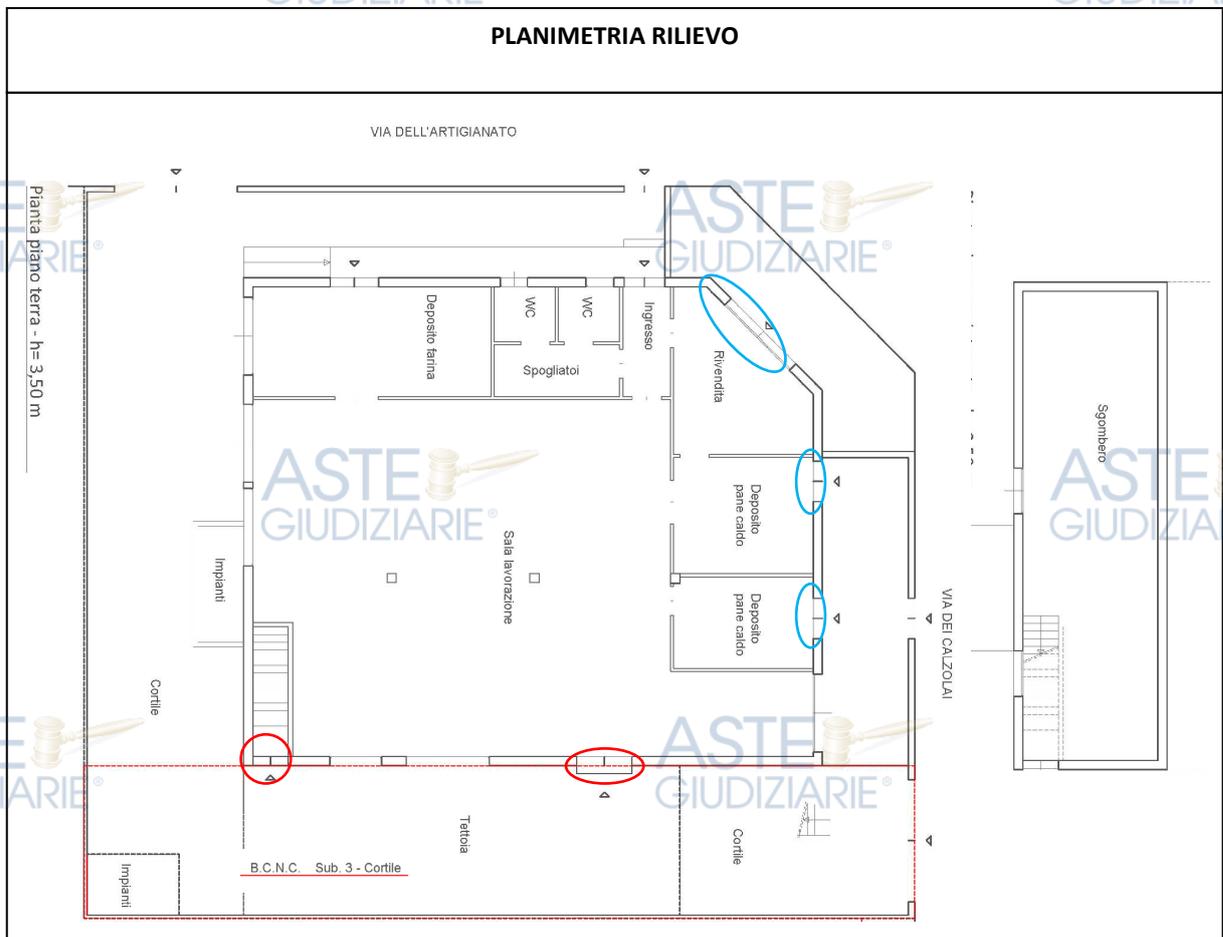
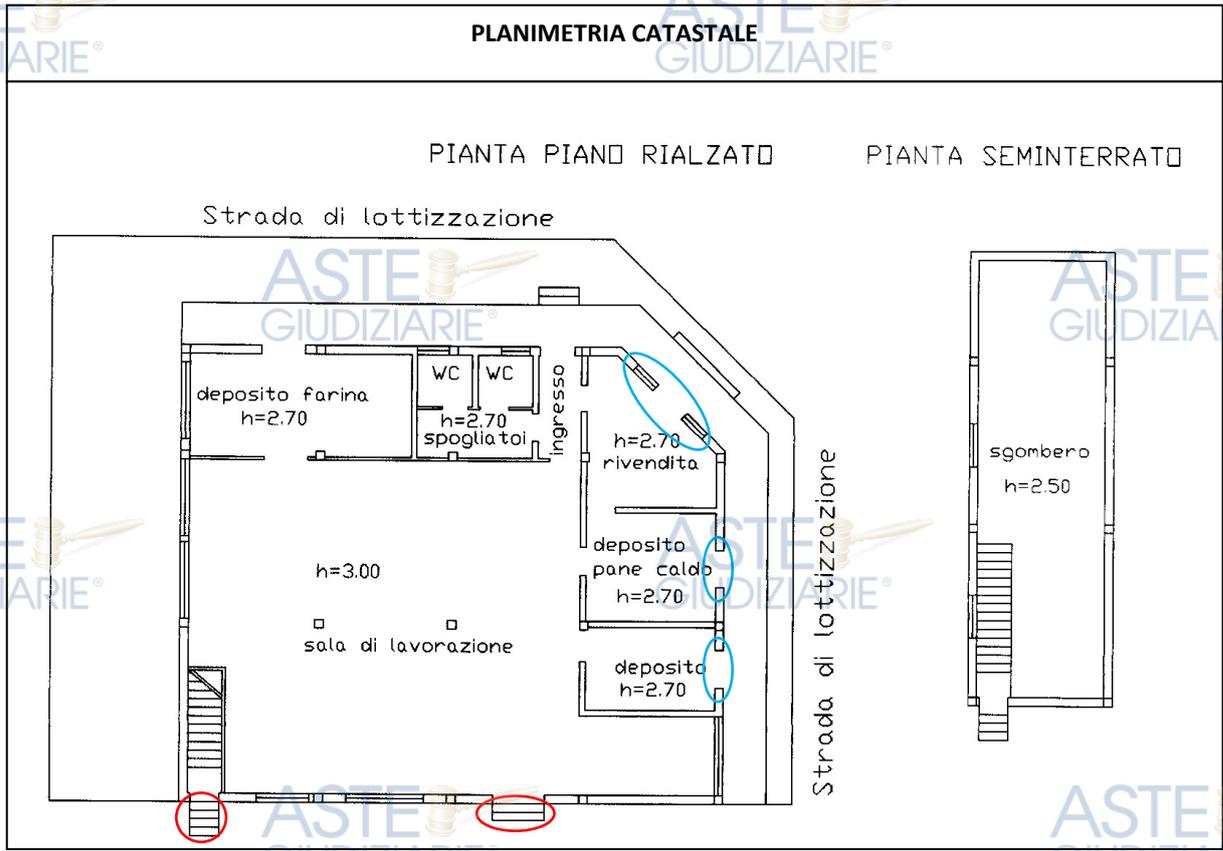
**PROCEDA –PRIMA DI TUTTO- ALL’ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACCATASTATI E ANCHE DI QUELLI SOLO IDENTIFICATI D’UFFICIO DAL CATASTO (CC.DD. IMMOBILI FANTASMA), SALVO CHE NON SIANO TOTALMENTE ABUSIVI E DESTINATI ALLA DEMOLIZIONE; PROCEDA OVE NECESSARIO E SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL’ESECUZIONE, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L’AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI SEMPLICI DIFFORMITÀ.**

L’immobile risulta regolarmente accatastato, tuttavia sono state riscontrate delle differenze tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato. L’analisi delle conformità/difformità hanno riguardato:

- a. **Sagoma planimetrica.** La sagoma dell’immobile nella planimetria catastale risulta congruente con quanto rilevato durante il sopralluogo, tenuto conto delle tolleranze di misura. Si rileva solamente un’incongruenza nel numero dei gradini di accesso all’immobile. Risulta assente il vano tecnico esterno.
- b. **Distribuzione interna.** La distribuzione interna catastale risulta coerente con lo stato attuale per quanto riguarda il piano terra e il piano seminterrato.
- c. **Infissi esterni.** Gli infissi esterni presentano posizione/dimensione talvolta differenti rispetto a quanto rappresentato in planimetria.
- d. **Altezze interne.** In planimetria catastale le altezze interne del piano terra risultano differenti rispetto a quanto rilevato.
- e. **Planimetria lotto.** Nella planimetria catastale, la sagoma del lotto coincide con quanto rilevato, tenuto conto delle tolleranze di misura. La mappa catastale (allegata alla presente relazione), risulta coerente con lo stato attuale.

Al fine di regolarizzare la planimetria catastale, per le difformità suddette, si potrà procedere con l’aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

Si rimanda al quesito sulla conformità edilizio-urbanistica per i dettagli relativi alla regolarizzazione delle difformità.



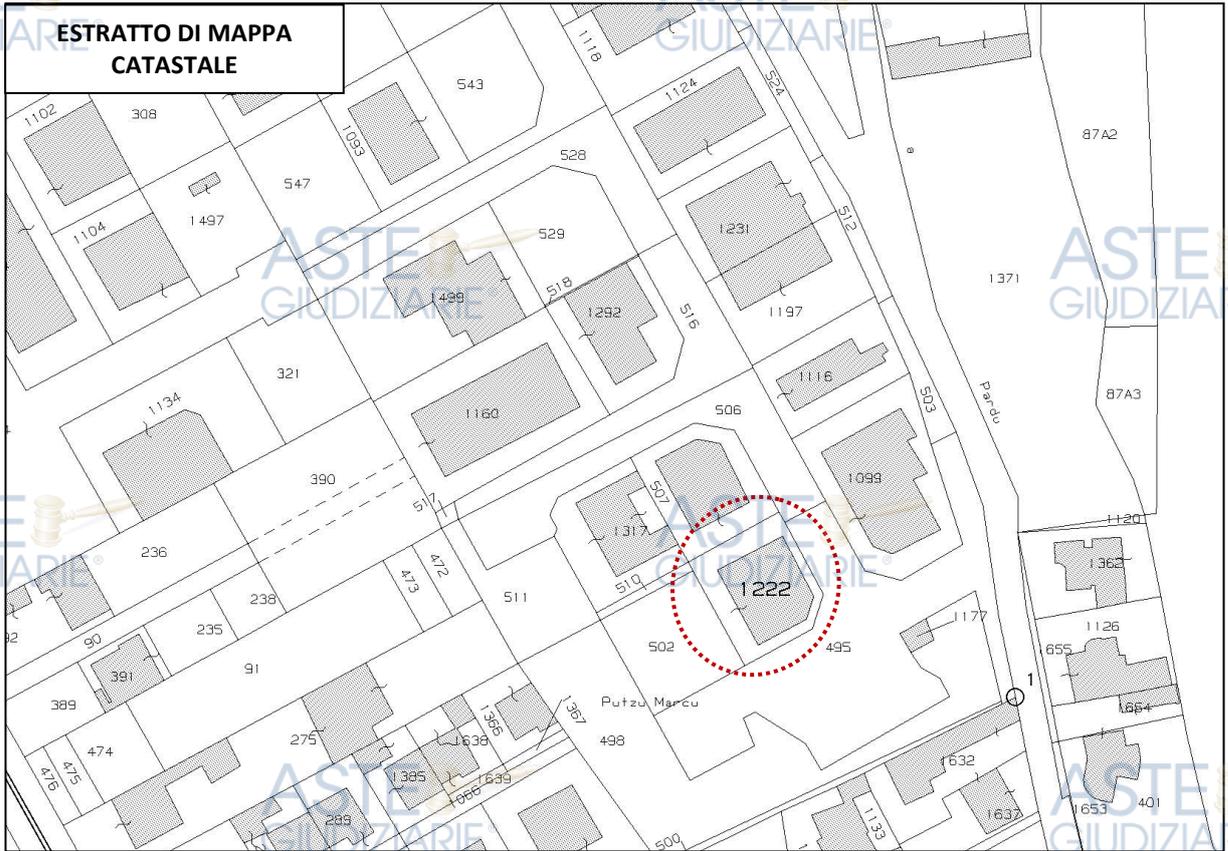
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE AD USO ARTIGIANALE/COMMERCIALE - VIA DEI CALZOLAI, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI, SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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



Firmato Da: MEREU SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 7214d3e9b3a536c24c4478a3ea4dad79

## 4.6. QUESITO N. 6

**INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.**

L'immobile oggetto della presente perizia ricade in

**Zona D – Nuovi insediamenti produttivi**

Di seguito l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Fabbricazione del Comune di Gonnosfanadiga:

**Articolo 6 - Zona D**

*È destinata a nuovi insediamenti produttivi: artigianali, industriali di piccola dimensione, commerciali o ad esse assimilati.*

*L'edificazione della zona deve avvenire, nel rispetto del piano attuativo già approvato, secondo la seguente normativa che, previo apposito piano di lottizzazione, vale anche per la parte residua:*

- *Indice di fabbricabilità fondiario: 3 mc/mq.*
- *Rapporto di copertura dei lotti: 0,50;*
- *Altezza massima: m. 8,50; altezze superiori possono essere consentite quando siano giustificate dalle particolari caratteristiche degli impianti;*
- *Distanza minima fra gli edifici: m. 10;*
- *Distanza minima dai confini: m. 5;*
- *Distanza minima dal filo strada: m. 3.*

È consentito inoltre:

Edificare sul confine di due lotti attigui;

Accorpate due o più lotti adiacenti formando un unico lotto;

Frazionare lotti in non più di due parti.

Sono vietati i fabbricati per residenze, salvo quelli strettamente necessari ad accogliere il personale di custodia, per i quali valgono le norme generali, in quanto applicabili, previste per la Zona C.

Il piano di lottizzazione dovrà prevedere gli spazi pubblici per verde e parcheggi in misura minima del 10% della superficie totale, che dovranno essere ceduti al comune in aggiunta alla viabilità.

È a carico dei lottizzanti l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la quota stabilita dalle tabelle parametriche per le opere di urbanizzazione secondaria.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda agli elaborati del P.d.F. e del P.I.P.

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade inoltre nelle seguenti zone:

- 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
- Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI\_PGRA)  
D4 / Danno potenziale molto elevato
- Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.):

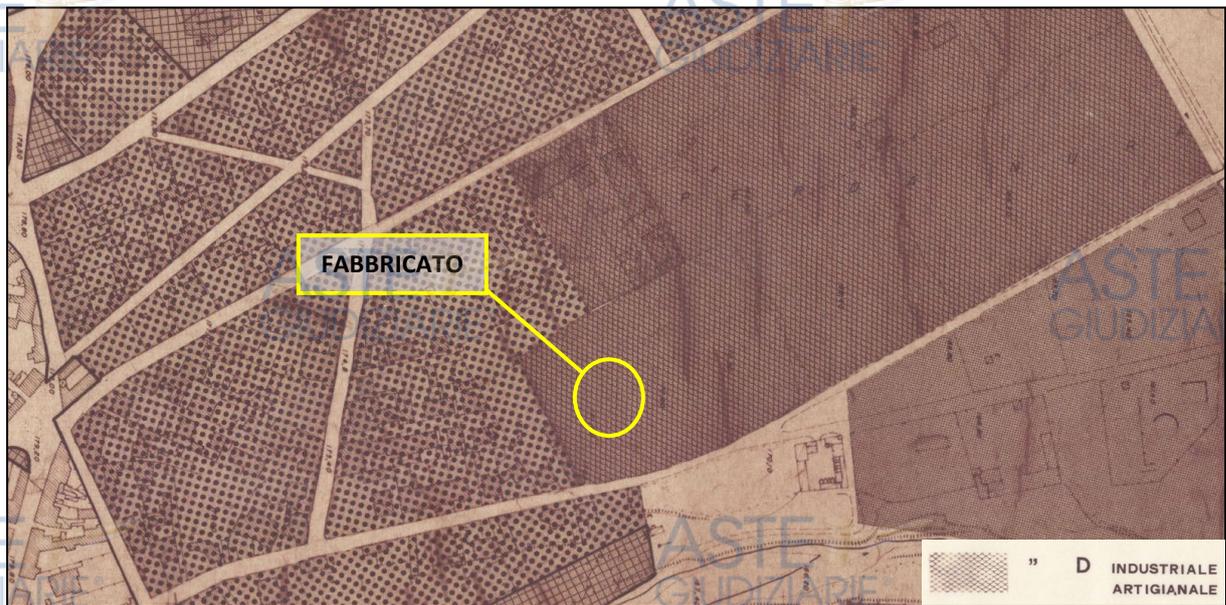
Aree Organizzazione Mineraria / Aree Organizzazione Mineraria

ESPANSIONI RECENTI / ESPANSIONI RECENTI

Parco Geominerario Ambientale e Storico D.M. 265/01

Parco Geominerario Ambientale e Storico D.M. 673 del 2016

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili:
  - Aree tutelate ai sensi dell'Art.142 del D. Lgs 42/2004 - Fascia di 150 metri dai fiumi
  - Beni identitari (Art.143 D.Lgs.42/2004) - Parco Geominerario Ambientale e Storico - Aree organizzazione mineraria
- Classificazione sismica:
  - Zona di pericolosità 4



Estratto zonizzazione P.U.C. con indicazione del fabbricato oggetto di pignoramento.



**INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ. IN CASO DI COSTRUZIONE REALIZZATA O MODIFICATA IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO - EDILIZIA, DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RISCOVRIATI E DICA SE L'ILLECITO SIA STATO SANATO O SIA SANABILE IN BASE COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTT. 46, COMMA 5°, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380 E 40, COMMA 6° DELLA L.28 FEBBRAIO 1985, N.47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, TENUTO CONTO CHE, TRA LE CONDIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELL'ULTIMO COMMA DELL'ARTICOLO 40 L. 47/1985, È RICHIESTO CHE LE RAGIONI DI CREDITO PER CUI SI INTERVIENE O PROCEDE SIANO DI DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE DI CONDONO APPLICABILE; QUANTIFICH I COSTI DI SANATORIA; ALTRIMENTI VERIFICH L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO , DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA; PRECISI SE, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 34 D.P.R. 380/2001, LE EVENTUALI VIOLAZIONI DI ALTEZZA, DISTACCHI, CUBATURA O SUPERFICIE COPERTA ECCEDEANO O NO PER SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE IL 2 PER CENTO DELLE MISURE PROGETTUALI.**

La sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Gonnosfanadiga, che ha consegnato alla sottoscritta la documentazione presente presso gli archivi del settore edilizia privata relativa all'immobile oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda la conformità edilizia occorrerà fare riferimento a quanto depositato presso il Comune, in quanto trattasi di costruzione post 01/09/1967 ovvero alla data in cui è stata resa obbligatoria la presentazione delle pratiche edilizie al fine di poter eseguire opere edili. In particolare sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

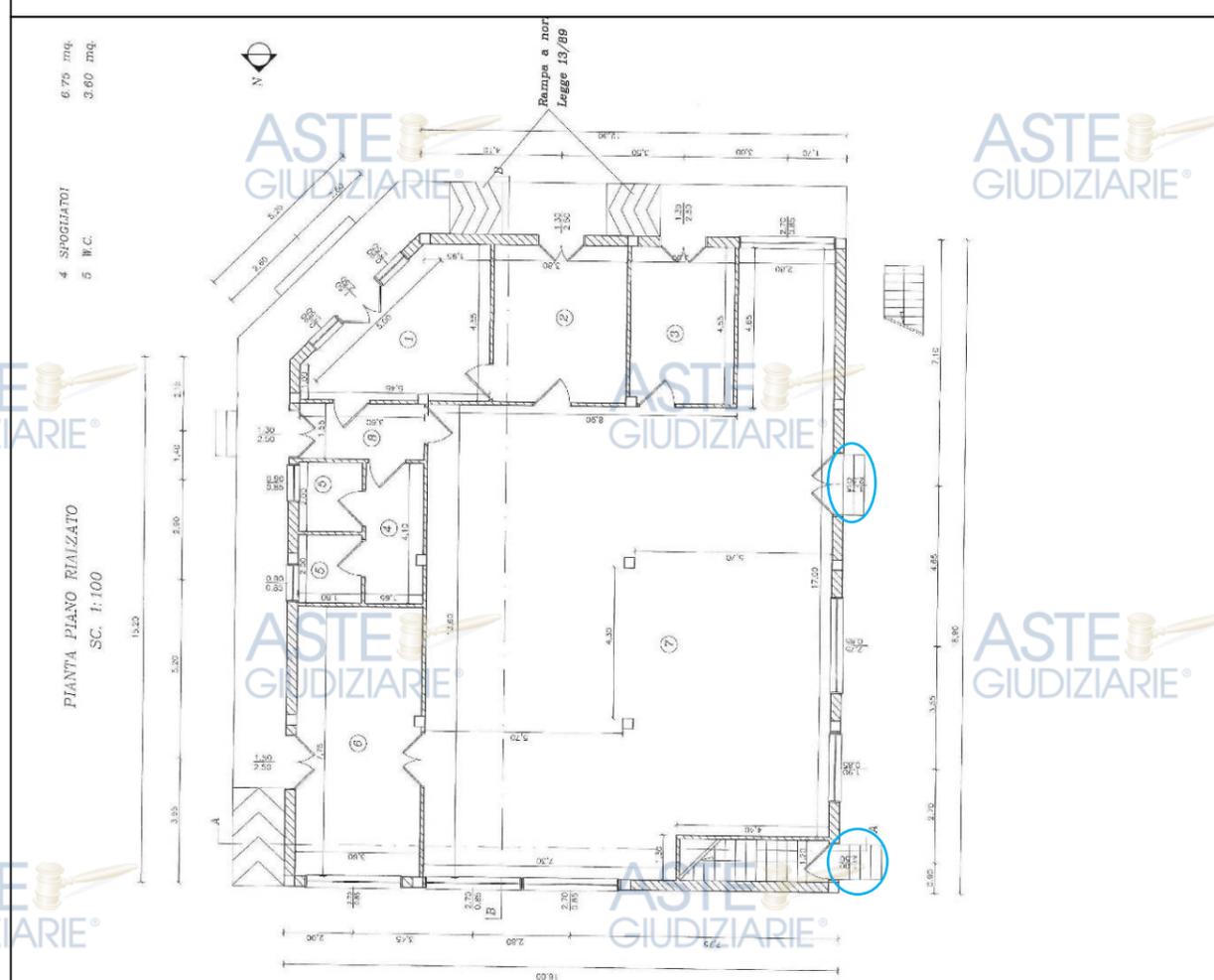
1. **Concessione Edilizia n.60/2001 con Prot. n. 1917 del 29/05/2001**, collegata alla pratica n. 99/1999 – Progetto per la realizzazione di un fabbricato artigianale per la lavorazione del pane. Nella Concessione Edilizia viene indicato che i lavori devono essere iniziati entro il 29/05/2002 ed ultimati o agibili entro il 29/05/2004. All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:
  - Concessione edilizia e richiesta;
  - Relazione tecnica;
  - Relazione geotecnica;

- Elaborati grafici;
  - Rettifica mappali.
2. **Concessione edilizia n. 80/2003, con Prot. n. 4387 del 18/04/2023** per la realizzazione di un fabbricato artigianale per la lavorazione del pane come variante alla Concessione Edilizia n. 60 del 29/05/2001. Nella Concessione Edilizia viene indicato che i lavori devono essere iniziati entro il 18/04/2004 ed ultimati o agibili entro il 18/04/2006. All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:
- Concessione edilizia e richiesta;
  - Comunicazione parere favorevole;
  - Relazione tecnica;
  - Relazione geotecnica;
  - Elaborati grafici.
3. **Concessione edilizia n. 92/2005, con Prot. n. 8643 del 02/08/2005** per la realizzazione dell'alloggio del custode di un fabbricato artigianale per la lavorazione del pane come variante alla Concessioni Edilizie n. 60 del 29/05/2001 e n. 80 del 18/04/2003. All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:
- Concessione edilizia e richiesta;
  - Relazione tecnica;
  - Elaborati grafici.
4. **Autorizzazione di agibilità n. 4 del 30/05/2008 per locale artigianale (panificio)**. La pratica edilizia contiene la seguente documentazione principale:
- Autorizzazione e domanda;
  - Collaudo;
  - Conformità;
  - Certificato impianto elettrico;
  - Certificato prevenzione incendi;
  - Tipo Mappale.

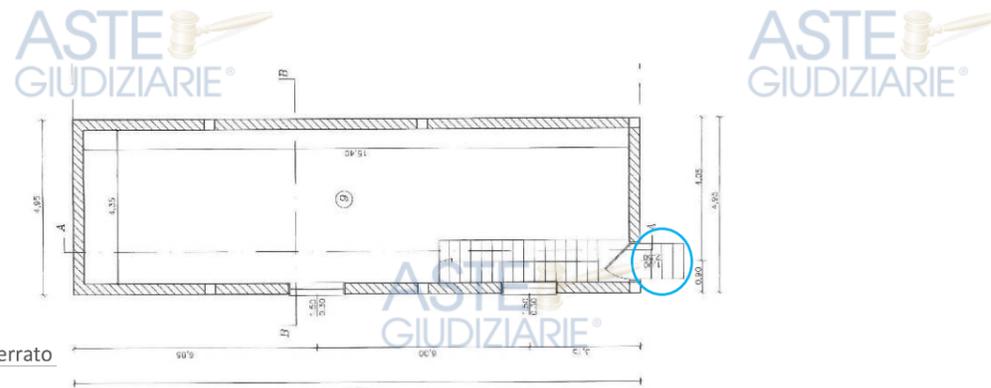
Per quanto riguarda la regolarità edilizia si prenderà come riferimento per lo stato regolare la Concessione edilizia n. 80/2003.



PLANIMETRIE - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 80/2003

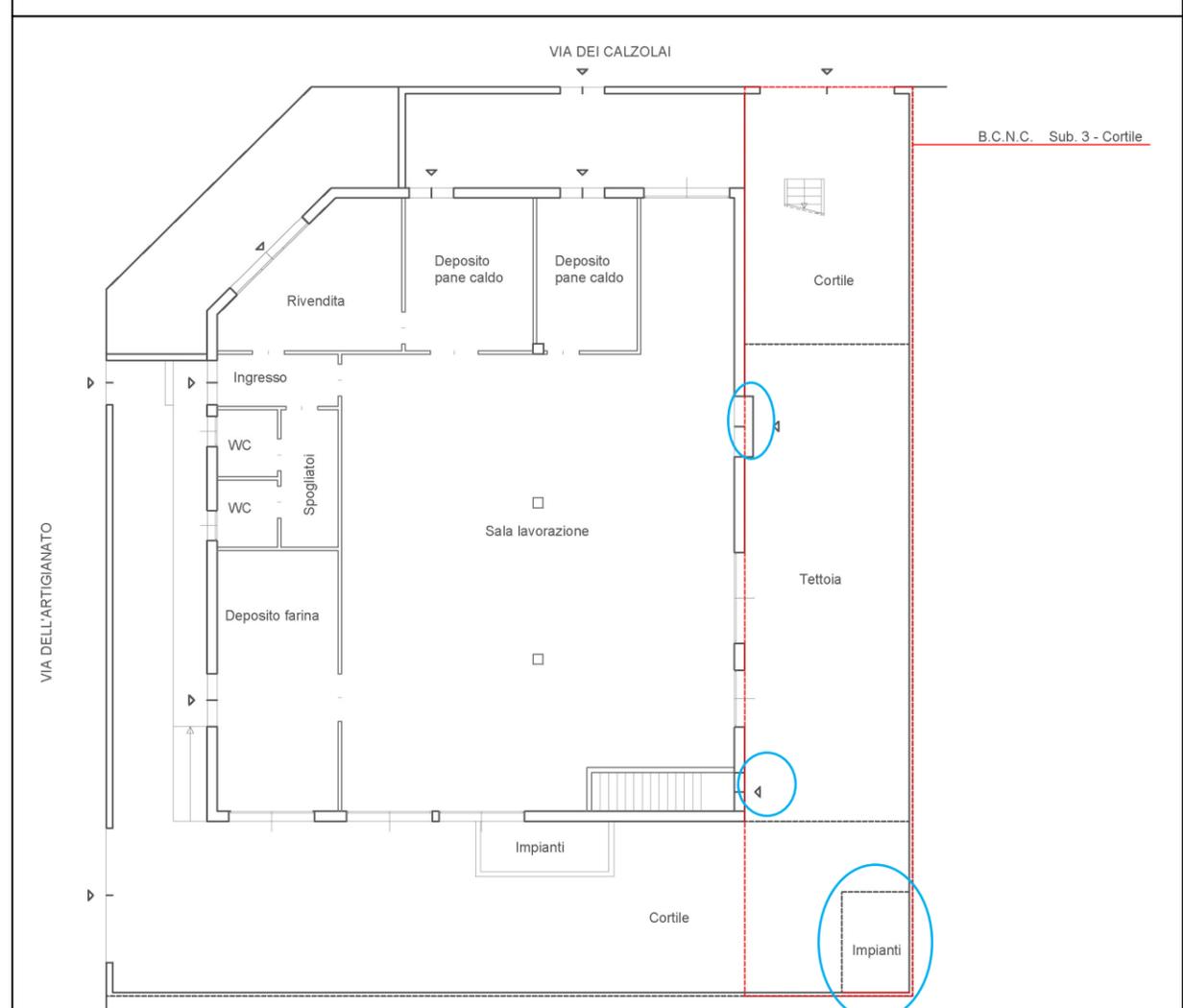


Pianta piano terra

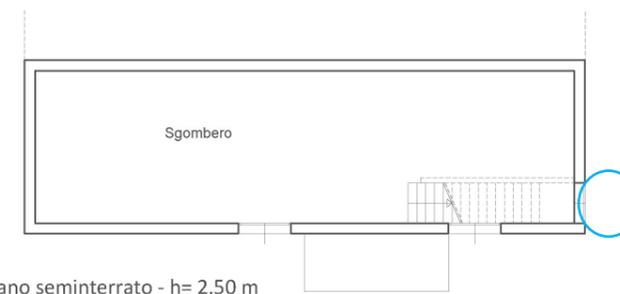


Pianta piano seminterrato

PLANIMETRIE - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 80/2003



Pianta piano terra - h= 3,50 m



Pianta piano seminterrato - h= 2,50 m

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021  
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
IMMOBILE AD USO ARTIGIANALE/COMMERCIALE - VIA DEI CALZOLAI, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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

Firmato Da: MEREU SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7214d3e9b3a536c24c4478a3ea4dad79

Dal confronto tra la planimetria catastale così come depositata nella pratica di condono edilizio e la planimetria relativa allo stato di fatto, è emerso che l'immobile presenta le seguenti difformità rispetto al progetto:

SANABILITÀ		DESCRIZIONE DIFFORMITÀ
SI	NO	
	✘	<b>ACCESSI AL PIANO TERRA E SEMINTERRATO</b> Tra progetto e rilievo si riscontrano delle incongruenze negli accessi all'immobile in particolare: l'accesso al livello al piano terra per il locale di sgombero è privo di gradini; i gradini di accesso alla sala lavorazione sono di numero differente.
	✘	<b>INFISSI</b> Si segnala che la sottoscritta per questioni di sicurezza nelle operazioni di rilievo non ha potuto rilevare con precisione le finestre poste in posizione alta, in ogni caso, tra dal confronto tra progetto e rilievo, si sono riscontrate delle incongruenze tra dimensioni e posizioni di alcuni infissi. Si segnala inoltre che il R.E. comunale indica che per i locali artigianali e commerciali gli infissi devono avere superficie pari a 1/8 della superficie degli ambienti con apertura a riscontro d'aria e che per locali superiori a 7 mt di profondità si debba installare un sistema di ventilazione in grado di operare il ricambio d'aria in 30 minuti. I requisiti suddetti non sono rispettati per la sala lavorazione e per la rivendita.
	✘	<b>VANO TECNICO IN ADERENZA AL MURO DI CONFINE</b> Durante il rilievo si è notata la presenza di un vano tecnico costituito da elementi in acciaio e pannelli costruito in aderenza ai muri di confine verso altri lotti del P.I.P.. Tale vano non rispetta i requisiti di distanza rispetto agli altri lotti in quanto è stato costruito in aderenza al confine.

Prima di procedere con l'indicazione delle modalità di regolarizzazione delle difformità, è necessario appurare quali siano le date a cui risalgono le "ragioni del credito", al fine di verificare se sia anteriore o posteriore alle leggi di condono.

**Sulla base dei dati reperiti, la sottoscritta ritiene che le ragioni del credito siano successive all'ultima legge del condono applicabile, che si riferisce alle opere ultimate entro il 31 marzo 2003 e per cui occorre presentare richiesta per il rilascio del titolo di sanatoria entro il 10 dicembre 2004.**

Analizzati i documenti relativi a Norme Tecniche di Attuazione, Regolamenti Edilizi, Leggi/Norme Nazionali e Regionali vigenti, gli eventuali vincoli insistenti sull'area in oggetto (che verranno meglio descritti nel quesito n. 11), le difformità riscontrate e descritte in precedenza possono essere inquadrare nell'ambito della conformità legislativa, mediante uno studio volto alla definizione della situazione urbanistica descritta nei seguenti documenti:

- **Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C./P.P.C.S. del Comune di Gonnosfanadiga** (si rimanda al quesito n. 6 per gli approfondimenti)
- **D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

**Articolo 3 - Definizione degli interventi edilizi**

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- [i] "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - [j] "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
  - [k] "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio)
  - [l] "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- [...]

**REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ**

Alla luce dell'analisi delle difformità/conformità, si può asserire che l'immobile si trova in violazione delle norme prescritte dai regolamenti vigenti.

In particolare occorre approfondire un aspetto fondamentale, ovvero che per la regolarizzazione dell'immobile è necessario presentare una pratica edilizia di Segnalazione Certificata di Inizio Attività o di Accertamento di conformità con opere (artt. 10bis, 14 e 16 della L..R. 23 del 1985), previo colloquio con il

settore tecnico del Comune di Gonnosfanadiga. Al fine dell'ottenimento della regolarizzazione edilizia sarà quindi necessario:

- Presentare la pratica edilizia;
- Intervenire a livello edilizio sulle difformità non sanabili definite in tabella;
- Pagamento di diritti vari ed eventuali sanzioni;
- Presentazione delle pratiche di aggiornamento catastale;
- Aggiornamento della pratica di agibilità.

#### COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene che, al fine di procedere con la presentazione della pratica edilizia di S.C.I.A., accertamento di conformità con opere o altra pratica edilizia al fine della regolarizzazione dell'immobile in oggetto, sia necessario presentare presso il Comune tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente oltre all'eliminazione delle difformità insanabili tramite:

- Ripristino dello stato dei luoghi relativamente al vano tecnico.
- Realizzazione degli accessi quali i gradini di accesso al piano terra di locale di sgombero e sala lavorazione.
- Realizzazione di sistema di ventilazione e adeguamento delle superfici delle aperture esterne per la sala lavorazione.

La sottoscritta ritiene che occorra considerare una spesa per la regolarizzazione presunta pari a circa € 25.000,00 comprensiva di:

- Esecuzione degli interventi edilizi necessari al fine di garantire il rispetto delle condizioni di conformità;
- Parcella del tecnico per la presentazione delle: pratica edilizia, pratica di aggiornamento catastale;
- Sanzioni, diritti di segreteria e in generale eventuali oneri da versare al Comune e agli Enti interessati.

Si stimano inoltre ulteriori 1.500 Euro per l'eventuale ottenimento dell'agibilità. Tale importo include: parcella del tecnico per dichiarazione di agibilità, spese per redazione dei certificati di conformità degli impianti tecnologici, spese per Attestato di Prestazione Energetica, oneri da versare al Comune.

**Si precisa che la tipologia di pratica edilizia va concordata con il settore tecnico del Comune di Gonnosfanadiga, così come il dettaglio degli interventi da effettuare.**

#### 4.7. QUESITO N. 7

#### **DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI [...]**

La sottoscritta ritiene maggiormente congruo che l'immobile sia venduto in un unico lotto.

**4.8. QUESITO N. 8****SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA [...]**

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà per quota 1/1 di xxxx xxxx, debitore all'interno della procedura di Esecuzione Immobiliare n. 380/2021. Pertanto l'immobile risulta oggetto di pignoramento per intero.

**4.9. QUESITO N. 9****ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO DAL DEBITORE E SUOI FAMILIARI (E, DI REGOLA, SARÀ PERCIÒ CONSIDERATO "LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO") OPPURE "OCCUPATO DA TERZI" [...]**

Il sopralluogo è stato svolto in presenza del rappresentante per l'xxxx, nominato in qualità di custode dell'immobile, e in tale occasione l'immobile è risultato occupato da terzi. La sottoscritta ha richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione relativa alla sussistenza di contratti di locazione o comodato inerenti l'immobile, da cui ha ricevuto riscontro il 12/04/2023 tramite P.E.C. con cui si certifica la presenza per l'immobile C di un contratto di locazione ad uso abitativo con durata dal 15/03/2019 al 14/03/2025 registrato il 05/04/2019 al n. 464 Serie 3T, è quindi attualmente da verificare se sia stato presentato o verrà presentato rinnovo per ulteriori sei anni come previsto dal contratto, che si allega alla presente. I punti principale del contratto sono i seguenti:

- Oggetto di locazione: immobile sito in Via dei Calzolai ai n. 4 e 8, identificato al N.C.E.U. alla Sezione B, Foglio 13, Particella 1222, Subalterno 1 + altro immobile non oggetto di pignoramento.
- *"Gli immobili oggetto di locazione vengono concessi per uso esclusivo di locale per panificazione e rivendita, con espresso divieto per il conduttore di adibirlo ad una diversa destinazione d'uso, oltre che di sublocarlo, senza il previo consenso scritto del locatore. Nel locale e nella pertinenza non potrà essere esercitata, né la vendita, né l'esposizione di merci o prodotti che non siano strettamente connessi con l'attività di ristorazione, in particolare id prodotti per l'artigianato o similari"* (estratto dal contratto).
- Il canone di locazione è stato pattuito in complessivi 27.600,00 Euro, senza distinzione dei canoni parziali per i due immobili locati.

Il canone fissato nel contratto risulta congruo per l'immobile locato.

**4.10. QUESITO N. 10**

**OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.**

L'immobile risulta, al momento del rilievo, occupato da terzi come indicato al quesito n. 9.

**4.11. QUESITO N. 11**

**INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.**

Al fine di descrivere compiutamente la situazione urbanistica dell'immobile oggetto della procedura e rispondere adeguatamente ai quesiti posti alla base dell'incarico, è necessario individuare l'eventuale presenza di vincoli. Tali vincoli potrebbero porre dei limiti e/o delle particolari prescrizioni negli interventi relativi ai manufatti edilizi.

L'analisi della vincolistica è stata effettuata estraendo le informazioni tramite il sito S.I.T.A.P. e il sito SardegnaMappe della Regione Sardegna, in particolare:

- **SITAP - L'immobile non ricade nelle aree oggetto di vincolo secondo D.Lgs 42/2004 artt. 136, 157, 142 comma 1 lettera E, H, M.**

<p><b>Vincoli D.Lgs.42/2004 c.d. "decretati"</b> [artt.136, 157, 142 c. 1 lett. M]</p> <p><b>Introduzione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>VINCOLI</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ex artt. 136 e 157: STATALI</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ex artt. 136 e 157: REGIONALI</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ex art. 142 c. 1 LETT. M</li> </ul>	
<p><b>Vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d. "ope legis"</b> [art. 142 c. 1, esc. lett. E, H, M]</p> <p><b>Introduzione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Aree di rispetto coste e corpi idrici</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Montagne oltre 1600 o 1200 metri</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Parchi</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Boschi</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Zone umide</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Zone vulcaniche</li> </ul>	

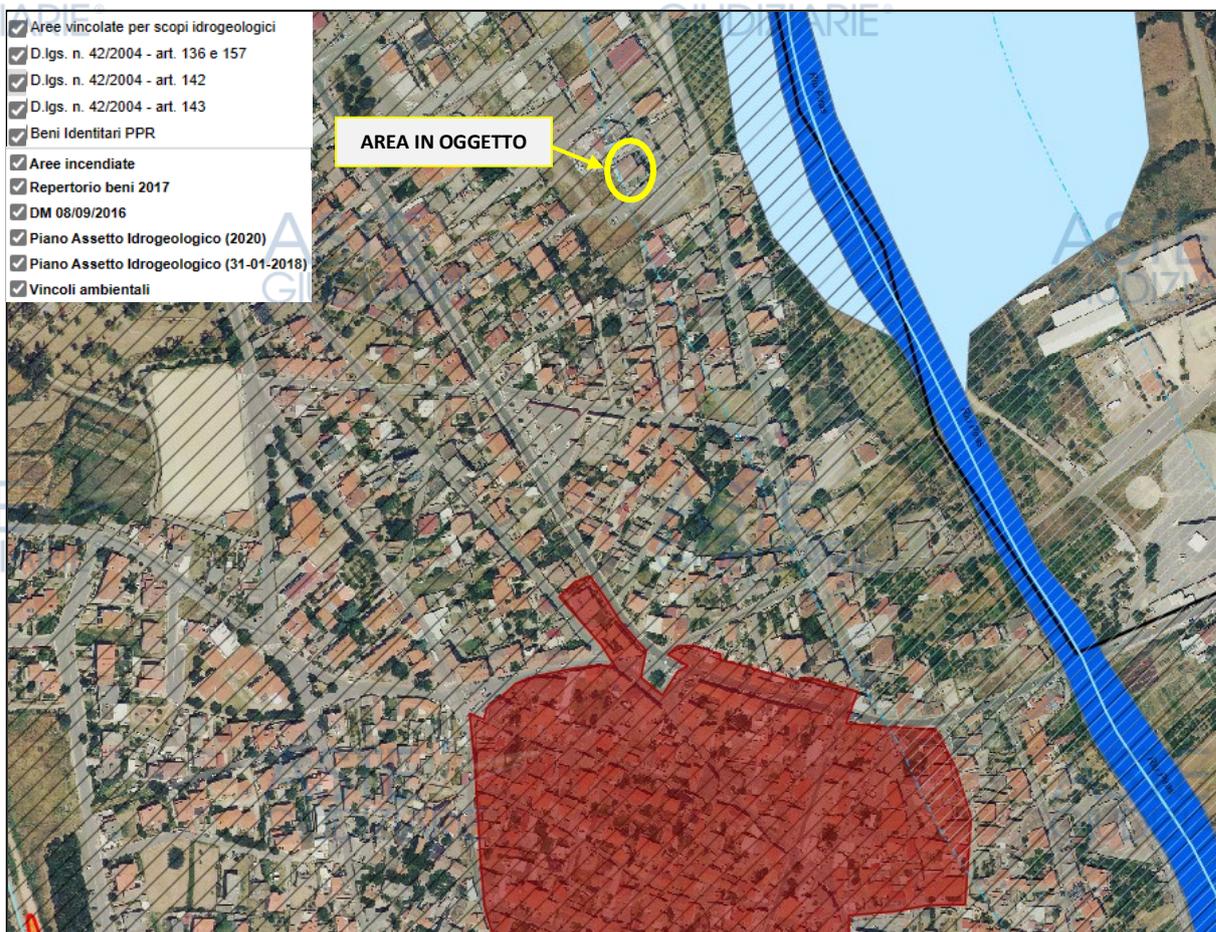
Estratto della mappa del S.I.T.A.P..

▪ **Mappa vincolistica della Regione Sardegna.**

L'immobile:

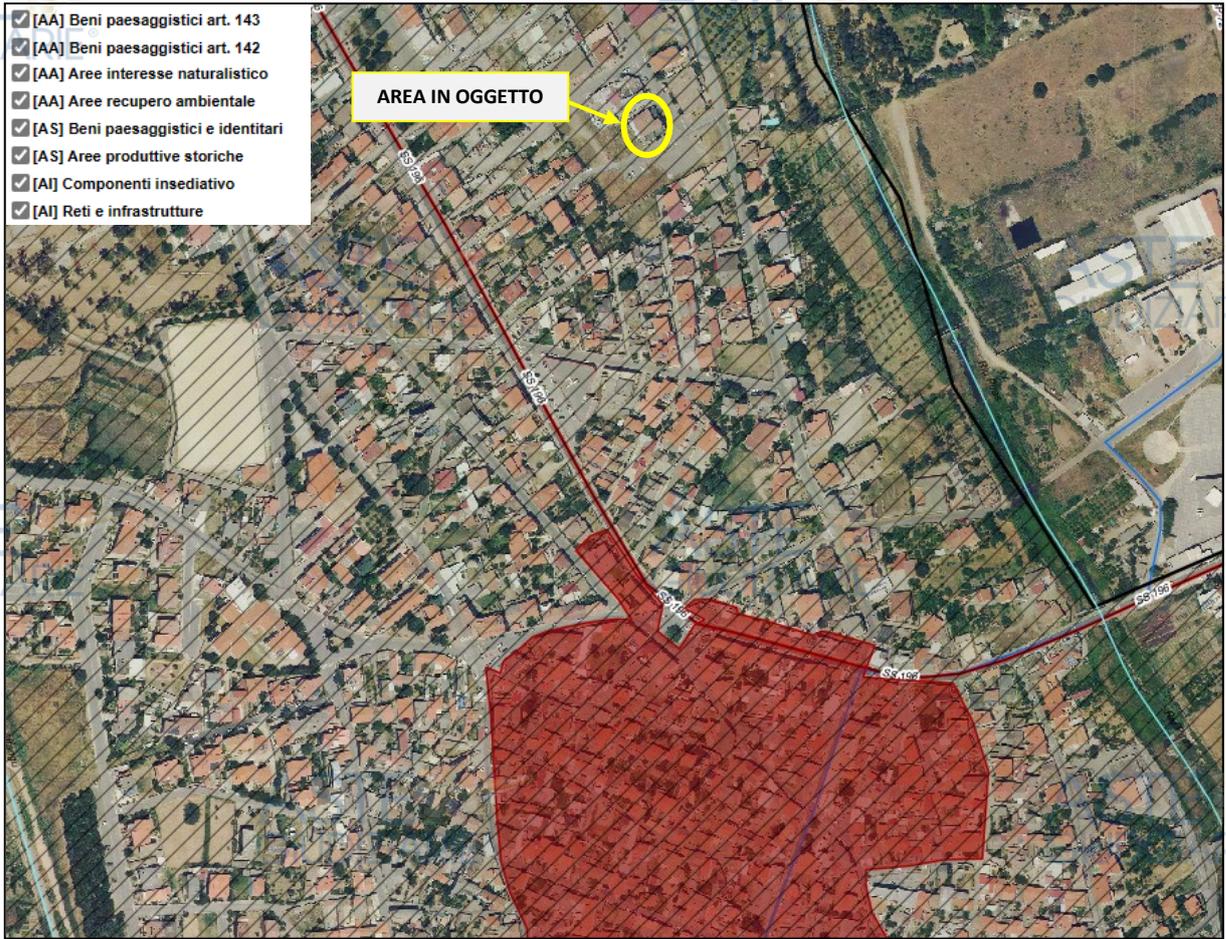
NON RICADE: nelle aree incendiate; nelle aree vincolate per scopi idrogeologici; nelle aree vincolate D.Lgs. n. 42/2004 - Art. 136, 157; Nei beni identitari e beni repertorio 2017; nelle aree soggette a vincoli ambientali; nelle aree sottoposte a P.A.I. (Piano Assetto idrogeologico) e P.S.F.F. (Piano Stralcio Fasce Fluviali).

**RICADE in: aree non idonee all'installazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili G.R. n. 59/90 del 27/11/2020 (Area dell'organizzazione mineraria); Beni identitari P.P.R. (Area dell'organizzazione mineraria); Parco Geominerario storico-ambientale (D.M. 08/09/2016); D.Lgs. 42/2004 Art. 142 (Fascia 150 m dai fiumi).**



Estratto dalla mappa Aree Tutate da cui si evince che l'immobile ricade in: Beni identitari del P.P.R. (Area dell'organizzazione mineraria); D.Lgs. 42/2004 Art. 142 (Fascia 150 m dai fiumi).





Estratto dal P.P.R da cui si evince che l'immobile ricade in: Area produttiva storica (Area dell'organizzazione mineraria).



Estratto dalla mappa del G.R. n. 59/90 del 27/11/2020 (Area dell'organizzazione mineraria) da cui si evince che l'immobile ricade in: Area produttiva storica (Area dell'organizzazione mineraria).



Dalla consultazione delle mappe disponibili nel sito della Regione Sardegna e del S.I.T.A.P. è possibile pertanto affermare che l'immobile rientri nelle seguenti aree:

- Aree non idonee all'installazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili G.R. n. 59/90 del 27/11/2020;
- Beni identitari P.P.R. (Area dell'organizzazione mineraria);
- Parco Geominerario storico-ambientale (D.M. 08/09/2016);
- D.Lgs. 42/2004 Art. 142 (Fascia 150 m dai fiumi).

#### 4.12. QUESITO N. 12

**VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.**

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non deriva da suddetti titoli.

**4.13. QUESITO N. 13**

**DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.**

La stima del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento verrà effettuata secondo gli *standard normativi internazionali*. Secondo gli *IVS (International Valuations Standard)*, il valore di mercato rappresenta "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" ed è calcolato secondo le modalità e i criteri utilizzati per effettuare la stima del più probabile valore di mercato mediante:

- a) metodo del confronto di mercato in cui la stima avviene per confronto diretto con immobili di caratteristiche tipologiche, costruttive, di localizzazione tra loro paragonabili;
- b) metodo della capitalizzazione del reddito in cui si adottano algoritmi di matematica finanziaria;
- c) metodo del costo basato sulla stima dei costi di realizzazione in funzione degli indici di deprezzamento, dovuto a un processo di progressiva perdita del valore economico;

riportando poi quello che garantisce, per il caso specifico, le maggiori garanzie di attendibilità e coerenza con il valore più probabile di mercato dell'immobile. Il processo di stima è stato affrontato seguendo la struttura sequenziale del presente approccio:

1. Conoscenza del bene da stimare;
2. Determinazione dell'aspetto economico da ricercare;
3. Individuazione delle fonti informative e reperimento dei dati di mercato;
4. Scelta del procedimento maggiormente idoneo per la situazione in oggetto;
5. Definizione dei parametri di calcolo:
  - Rilevazione dei dati e definizione degli oneri e delle spese deliberate gravanti sul complesso oggetto della stima – Oneri, ipoteche, trascrizioni, asservimenti, conformità e altre limitazioni;
  - Definizione delle particolarità appartenenti al bene immobile;

- Definizione della consistenza delle superfici dell'immobile mediante applicazione di indici mercantili;
- Definizione degli accessori e/o pertinenze del bene;
- Definizione dei coefficienti correttivi del valore dell'immobile attraverso cui viene effettuata una rivalutazione dell'immobile oggetto di stima per comparazione diretta;
- Definizione dei dati necessari alla stima per capitalizzazione per reddito e dei fattori di apprezzamento/deprezzamento (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Ricerca delle compravendite avvenute su immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia e ubicato nelle adiacenze dello stesso (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Definizione dei costi di ricostruzione deprezzato mediante computo metrico estimativo (se si sceglie tale tipo di procedimento)

6. Esecuzione dei calcoli;

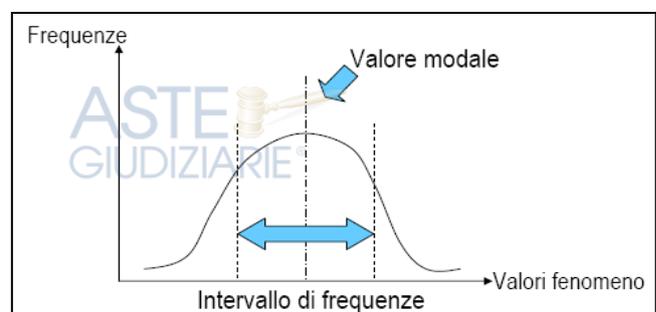
7. Formulazione del giudizio di stima.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO – SINTETICO/COMPARATIVO

La stima risulterà funzione di:

- Particolarità, cioè tutti gli elementi peculiari che possono incidere in aumento o in detrazione sulla valutazione dell'immobile;
- Consistenze, per il calcolo delle superfici con riferimento a coefficienti mercantili;
- Accessori, per l'indicazione delle eventuali pertinenze dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore probabile (medio) dell'immobile si basa su prezzi di mercato raccolti e sulle stime di riferimento fornite principalmente dalla consultazione degli atti notarili di compravendita depositati presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare del Catasto.



Schema del procedimento di stima diretto.

#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La valutazione verrà condotta a partire dall'individuazione del reddito che l'immobile può produrre in funzione dei fattori di apprezzamento/deprezzamento. Tale procedura di stima si esplica con la determinazione

di due entità fondamentali: il reddito medio annuale del bene in oggetto di stima e il saggio di capitalizzazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile.

#### **STIMA PER COSTI DI REALIZZAZIONE**

La valutazione si baserà sulla stima del costo di acquisto del terreno e del costo di costruzione per realizzare un bene alternativo in grado di fornire analoga utilità. Si terrà conto degli indici ISTAT sul costo della vita e ridotto di una quota afferente il corrispettivo in base al deprezzamento dell'edificio.

Nel caso specifico, la stima del valore di mercato del subject è stata effettuata secondo la:

#### **STIMA DEL CONFRONTO DI MERCATO – MARKET COMPARISON APPROACH**

La valutazione del valore di mercato dell'immobile è effettuata seguendo le indicazioni dell'International Valuation Standard (IVS). In particolare, l'approccio adottato per stimare il valore del presente immobile è il Market Approach ovvero il metodo del confronto di mercato, un procedimento di stima del valore dell'immobile che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili all'immobile oggetti di stima e compravenduti di recente. Il valore così ricavato deriva da indagini sul segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, sulla rilevazione di dati di mercato attraverso fonti certe ed attendibili, dal confronto tra immobili simili tramite una procedura sistematica di comparazione basata sulle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili stessi. Gli immobili di confronto sono scelti dopo un'attenta ricerca di compravendite recenti all'interno del segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima e i relativi dati sono stati reperiti attraverso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto (subject) alla data della presente relazione è stata effettuata seguendo le seguenti fasi.

##### **1. Analisi del segmento di mercato**

L'immobile, come già precedentemente esposto, è sito nella Via dei Calzolari a Gonnofandiga. Il segmento di mercato è stato:

- limitato geograficamente all'area relativa al paese di Gonnosfanadiga, con immobili aventi caratteristiche simili al subject;
- si riferisce a immobili ad uso commerciale/artigianale similari al subject.

##### **2. Ricerca comparabili**

Individuato il segmento di mercato, si è proceduto con la ricerca dei comparabili ovvero di immobili ad uso residenziale. Dalla ricerca sono stati individuati 8 atti di compravendita, di cui 3 considerati direttamente confrontabili con l'immobile in oggetto, ovvero:

- A. Atto del 07/04/2022 – Piazza XXVII Febbraio – Piano terra**  
N.C.E.U. Foglio F/2, Mappale 1451, Subalterno 1  
Immobile ad uso commerciale Cat. C/1  
Prezzo 46.000 Euro



Edificio ante 01/09/1967  
Agibilità del 2018

A.P.E. – Classe D – Impianti: una pompa di calore

**B. Atto del 05/12/2023 – Via Porru Bonelli n. 65 – Piano terra**

N.C.E.U. Foglio F/2, Mappale 2832, Subalterno 2  
Immobile ad uso commerciale Cat. C/1  
Prezzo 70.000 Euro

Edificio ante 01/09/1967; Concessione edilizia in data 6 luglio 1981, con il numero 99;  
Autorizzazione edilizia in data 30 settembre 1997, con il numero 57, protocollo 9138/G,  
(RISTRUTTURAZIONE)

Agibilità a carico dell'acquirente

A.P.E. – Classe E – Impianti assenti

**C. Altro atto relativo all'immobile di cui al punto precedente, che è stato venduto al medesimo prezzo. Pertanto tale immobile verrà preso in considerazione una sola volta.**

**3. Stima del valore di mercato**

L'analisi si è quindi concentrata sulla compravendita di maggior interesse ai fini della stima del valore di mercato del subject.

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabili		Subject
	A	B	
Prezzo di mercato - PRZ [Euro]	46.000	70.000	-
Data - DAT [mesi]	24	3	-
Superficie principale - S1 [mq]	62	76	65
Cortile - CORT [mq]	0	0	200
Artigianale - ART [mq]	0	0	224
Cantina - DEP [mq]	0	0	79
Servizi igienici - SI [n]	1	1	2
Agibilità - AG [1 Esiste - 0 Non esiste]	1	0	1
<b>Superficie commerciale [m<sup>2</sup>]</b>			

	Indice o prezzo
Saggio annuale di valutazione del prezzo <sup>(7)</sup>	0,00
Rapporto mercantile S1	1,00

<sup>(7)</sup> Il saggio di valutazione è stato calcolato sulla base dell'andamento di mercato. Sulla base dei dati reperiti dal 2021 ad oggi per le abitazioni non ci sono state variazioni sostanziali nei prezzi di vendita.



Rapporto mercantile CORT	0,10
Rapporto mercantile ART	0,80
Rapporto mercantile DEP	0,50
Agibilità	€ 3.500,00
Bagni SI	€ 5.000,00

Dall'analisi delle caratteristiche immobiliari del comparabile sono stati calcolati i prezzi marginali valutati per ogni caratteristica analizzata. Il confronto tra le caratteristiche immobiliari del subject e del comparabile moltiplicato per il prezzo marginale permette l'aggiustamento del prezzo. La somma dei prezzi corretti per ogni caratteristica consente di individuare il prezzo corretto, ovvero il prezzo che avrebbe avuto il subject nel caso in cui fosse stato venduto al posto del comparabile.

Nella tabella di valutazione sono riportati gli aggiustamenti applicati ad ogni caratteristica, i cui risultati sono riportati di seguito.

CALCOLO PREZZI MARGINALI
$P_i(\text{DAT}) = \text{PRZ} * \text{Saggio valutazione} / (\text{mesi anno } 12)$
$P_i(\text{S1}) = \text{PRZ} / (\text{S1} + \text{Somm } \pi_i * \text{Si})$
$P_i(\text{X}) = p(\text{S1}) * \text{Rapp. Mercantile X}$

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B
Prezzo di mercato - PRZ [Euro]	46.000,00	70.000,00
Data - DAT [€]	0,00	0,00
Superficie principale - S1 [€]	2.225,81	-8.161,29
Cortile - CORT [€]	14.838,71	14.939,71
Artigianale - ART [€]	132.954,84	132.954,84
Cantina - DEP [€]	29.306,45	29.306,84
Servizi igienici - SI [n]	5.000,00	5.000,00
Agibilità - AG [1 Esiste - 0 Non esiste]	0,00	3.500,00
Prezzo corretto Subject [€]	230.325,81	245.938,71

La sottoscritta ha quindi ritenuto congruo considerare i prezzi corretti relativi ai comparabili A e B, la cui divergenza risulta pari a circa il 7%. Il valore di mercato del subject è quindi calcolato sulla base della media dei prezzi corretti dei comparabili A e B, ovvero pari a 238.132,26 Euro.

A tale valore andranno decurtate le spese per la regolarizzazione dell'immobile stimati in 25.000 Euro in quanto gli immobili oggetto di comparazione sono stati dichiarati (all'interno dell'atto notarile di

compravendita) come conformi dal punto di vista edilizio-urbanistico. Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene, la sottoscritta ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato.

Prezzo corretto Subject [A]	238.132,26 €
Spese regolarizzazione [B]	-25.000,00 €
Totale [C] = [A] - [B]	213.132,26 €
Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene	10% (26.313,23 €)
Totale [C] - 10%	186.819,03 €

Pertanto il valore di mercato decurtato delle spese suddette sarà pari a 186.819,03 €, arrotondato a:

**VALORE DI MERCATO 187.000,00 Euro**

Pari a un valore unitario di (187.000,00 € / 304 mq) = 615,13 €/mq

**4.14. QUESITO N. 14**

- ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Il fabbricato è costituito da due unità immobiliari (immobili C e D oggetto di pignoramento) con una parte comune costituita da uno spazio cortilizio al piano terra, per cui non è stata nominato l'amministratore condominiale.

**4.15. QUESITO N. 15**

- PREDISPONGA LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO COMMA, C.P.C. E SUGLI ALTRI DATI NECESSARI ALLA PROCEDURA E LA DEPOSITI IN MODALITÀ TELEMATICA PCT; PREDISPONGA ANCHE UN FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI I RELATIVI DATI IN FORMATO .RTF O WORD.ZIP E NE STAMPI UNA COPIA CHE DOVRÀ PRECEDERE LE RISPOSTE AI QUESITI.

La sottoscritta ha predisposto la check-list che è stata allegata alla presente.

**5. RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE D****5.1. QUESITO N. 1**

**PROVEDA –PRIMA DI TUTTO– A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA PER IL DEBITORE, PREDISPOSTA DA QUEST'UFFICIO**

L'informativa è stata consegnata al debitore xxxx xxxx, contestualmente all'incarico ricevuto dalla sottoscritta, durante il sopralluogo del 31/07/2023.

**5.2. QUESITO N. 2**

**VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. [...] SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI.**

All'interno della pratica di Espropriazione Immobiliare è presente la relazione notarile<sup>(8)</sup> in cui sono definite:

- le risultanze inerenti i dati catastali dell'immobile nonché la sua identificazione attuale;
- l'analisi delle proprietà dell'immobile nonché tutti gli atti e formalità che lo riguardano attraverso l'esame dei documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari e delle indagini storiche catastali.

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa.

Dalla certificazione notarile risulta che:

- **IMMOBILE D** è così censito catastalmente:
  - N.C.E.U. Sezione Urbana B, Foglio 13, Part. 1222, Subalterno 2, Nat.F/5, Lastrico solare, 280 mq, Piano T, Via dei Calzolai
  - N.C.T. Fg. 213, Part. 1222, Nat. Ente Urbano, 630 mq
  - Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) - N.C.E.U. Sezione Urbana B, Foglio 13, Part. 1222, Subalterno 3, Nat. E (ente comune), Piano T, Via dei Calzolai

Si specifica anche l'intero fabbricato è costituito da tre immobili: subalterno 1 (immobile C), subalterno 2 (Immobile D), subalterno 3 bene comune non censibile ai sub. 1 e 2.

<sup>(8)</sup> Redatto dal Notaio xxxx.



Gli immobili formano un fabbricato cielo/terra originato giusta divisione del 08/07/2005 prot. n. CA0167181 (n. 13480.1/2005) del seguente bene: N.C.E.U. Sez. Urb. B, Fg. 13, Part. 1222, Nat. C/1 a sua volta originato giusta costituzione del 07/08/2003 Prot. n. 312015 (n. 1984.1/2003). Gli immobili di cui trattasi sono stati edificati su area censita al N.C.T. Partita 1, Fg. 213, Part. 1222, Ente Urbano, 630 mq. Il mappale 1222 è stato originato con tipo mappale del 18/072003 Prot. n. 315238 (n. 2518.2/2003) dall'unione delle seguenti aree: N.C.T. Fg. 213, part. 1220, Ente Urbano, 558 mq (ex Part. 501. Ex Part. 96), N.C.T. Fg. 213, Part. 1221, nat. Ente Urbano, 72 mq (ex Part. 508, ex Part. 93).

L'immobile D risulta al 25/01/2022 essere di proprietà di xxxx xxxx nato a xxxx xxxx il xx/xx/xxxx per il diritto di intera pieno proprietà quale bene personale.

- La provenienza ventennale degli immobili è definita come segue:

#### IMMOBILE D

- Anteriormente al ventennio il bene fu oggetto di compravendita (Notaio xxxx di Guspini) del 13/04/1995 Rep. N. 37539, dell'immobile sito a Gonnosfanadiga N.C.T. Fg. 213, Part. 501, lotto edificabile di 558 mq e Part. 508, lotto edificabile di 72 mq, a favore di xxxx xxxx, contro xxxx; trascritto a Cagliari il 06/05/1995 ai nn. 7815/11712.
- Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultano le seguenti:
  - Iscrizione del 19/05/2010 (nn. 4491/16997), IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO DEL Tribunale di Milano del 21//10/2009, Rep. N. 10669/2010 per complessivi 30.000 Euro di cui 21.049,81 per capitale; a favore di xxxx S.p.A. con sede a xxxx, contro xxxx xxxx; gravante sugli immobili A, B, C e D oggetto di pignoramento (N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 123 graffato 128; N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 799; N.C.T. Sezione Urbana B, Foglio 13, Part. 501 e 508).
  - Trascrizione del 19/11/2021 (nn. 27230/36820), nascente da verbale di pignoramento immobili (Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Cagliari) del 02/11/2021 Rep. n. 4211; a favore di xxxx S.p.A. con sede a xxxx, contro xxxx xxxx, gravante sugli immobili A, B, C e D oggetto di pignoramento (N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 123 graffato 128; N.C.E.U. Sezione Urbana F, Fg. 2, Part. 799; N.C.E.U. Sezione Urbana B, Foglio 13, Part. 1222, Sub. 1 e 2).

**PREDISPONGA SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI E DI OGNI ULTERIORE ALTRA VERIFICA CHE SI RIVELI NECESSARIA, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDO IN MANIERA CHIARA E ANALITICA SE SUSSISTA LA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI RELATIVAMENTE ALL'ULTIMO VENTENNIO.**

Successivamente alla consultazione della documentazione agli atti e visione di quella reperita dalla sottoscritta, si è predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che si riferiscono all'immobile oggetto di pignoramento:

- ISCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 5404 Registro Generale 51559

Pubblico ufficiale xxxx Repertorio 51893 del 07/11/2002

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

**(gravante su terreno degli immobili C e D)**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1782 del 05/04/2004 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Comunicazione n. 846 del 17/03/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2014.

**Cancellazione totale** eseguita in data 28/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- ISCRIZIONE del 19/05/2010 - Registro Particolare 4491 Registro Generale 16997

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10669/2010 del 21/10/2009

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (gravante su immobili A, B, C e D)**

- TRASCRIZIONE del 19/11/2021 - Registro Particolare 27230 Registro Generale 36820

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE DI APPELLO Repertorio 4211 del 02/11/2021

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (gravante su immobili A, B, C e D)**

➤ **ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATE, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER I TERRENI) DI CUI ALL'ARTICOLO 30 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, DANDO PROVA, IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI DETTA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE, DELLA RELATIVA RICHIESTA.**

La sottoscritta si è adoperata nell'acquisizione della documentazione catastale necessaria per una compiuta identificazione del bene: visure catastali storiche al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), ed estratto di mappa (che si allegano alla presente perizia).

Dall'analisi della documentazione catastale reperita si evince che gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente identificati catastalmente come segue:

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021  
 RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
 IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE – VIA DEI CALZOLAI N. 8, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI, SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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

**IMMOBILE D****NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

**Dal 03/08/2016 al 22/03/2023 (data di estrazione della visura)**

N.C.E.U. Sezione B, Foglio 13, Mappale 1222, Subalterno 2, Categoria F/5, Consistenza 280 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2016 Pratica n. CA0198493 in atti dal 03/08/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 85526.1/2016)

**Dal 08/07/2005**

N.C.E.U. Sezione B, Foglio 13, Mappale 1222, Subalterno 2, Categoria F/5, Consistenza 280 m<sup>2</sup>

DIVISIONE del 08/07/2005 Pratica n. CA0167181 in atti dal 08/07/2005 DIVISIONE (n. 13480.1/2005)

L'immobile si è originato dall'Immobile C già descritto catastalmente.

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATI**

**Dal 07/08/2003**

xxxx xxxx nato a xxxx xxxx il xx/xx/xxxx (proprietà per 1/1)

xxxx xxxx nato a xxxx xxxx il xx/xx/xxxx (proprietà per 1/1)

**NUOVO CATASTO TERRENI**

**Dal 18/07/2003 al 26/03/2023 (data di estrazione della visura)**

N.C.T. Foglio 213, Mappale 1222, Ente Urbano, Superficie 630 m<sup>2</sup>

Tipo Mappale del 18/07/2003 Pratica n. 315238 in atti dal 18/07/2003 (n. 2518.2/2003)

**Nota**

Per quanto riguarda gli immobili C e D, si sottolinea che: al N.C.E.U. il subalterno 3 è identificato il Bene Comune Non Censibile ai subalterni 1 e 2; al N.C.T. il mappale 1222 si è originato tramite Tipo Mappale del 18/07/2003 Pratica n. 315238 in atti dal 18/07/2003 (n. 2518.1/2003) con soppressione dei mappali 1220 (558 m<sup>2</sup>) e 1221 (72 m<sup>2</sup>) e dei mappali 501 (558 m<sup>2</sup>) e 508 (72 m<sup>2</sup>). I mappali 501 e 508 sono originati dal FRAZIONAMENTO del 13/09/1990 Pratica n. 58644 in atti dal 19/02/2001 (n. 2884.2/1990).



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE – VIA DEI CALZOLAI N. 8, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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



**ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI**

All'interno della fascicolo relativo alla procedura di esecuzione immobiliare è presente la relazione notarile in cui si certifica la storia della proprietà ultraventennale degli immobili attraverso le indagini catastali e i documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari. La sottoscritta ha provveduto ad estrarre la documentazione ritenuta necessaria (ispezioni ipotecarie telematiche e cartacee, estrazione delle note/titoli inerenti l'immobile oggetto di pignoramento), al fine di ripercorrere la cronistoria delle proprietà fino all'atto ultraventennale, estratto ed allegato alla presente relazione. La successione delle proprietà è la seguente:

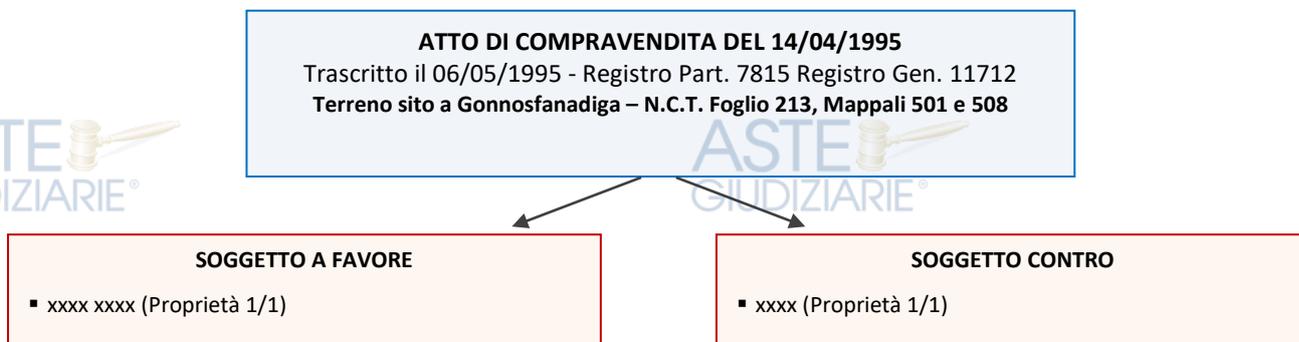
**IMMOBILE D**

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/05/1995 - Registro Particolare 7815 Registro Generale 11712

Publico ufficiale xxxx xxxx Repertorio 37539 del 13/04/1995

**ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

**SCHEMA SINOTTICO DEL VENTENNIO – IMMOBILE D**



**VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBA DEPOSITATO IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO...**

Verificata l'assenza del certificato di stato civile dei debitori all'interno del fascicolo, si è proceduto con la trasmissione della richiesta presso il Comune di Gonnosfanadiga in data 22/03/2023. In data 19/05/2023 è pervenuta risposta in merito, da cui si evince che il debitore risulta in stato civile libero (come da documentazione allegata alla presente relazione).

## 5.3. QUESITO N. 3

DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO...



Foto del fabbricato.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il fabbricato su cui insiste l'immobile D è sito presso il Comune di Gonnosfanadiga, in Via dei Calzolari angolo Via dell'Artigianato, disposto al centro del lotto urbanistico quindi circondato sui quattro lati dal cortile (in parte comune e in parte di pertinenza dell'immobile C) ed è costituito da:

- Immobile ad uso commerciale (immobile C) al piano seminterrato e terra, con accesso da Via dell'Artigianato civico 30 (ingresso pedonale) e civico 28 (ingresso carrabile), Via dei Calzolari civico 6 (ingresso pedonale). All'angolo tra le due vie è presente l'accesso alla rivendita.
- Immobile ad uso abitativo (Immobile D) al piano primo con accesso dal B.C.N.C. (Subalterno 3) sulla Via dei Calzolari civico 8.
- Bene Comune Non Censibile (spazio comune agli immobili C e D) con accesso dalla Via dei Calzolari civico 8.

Si segnala che il cortile comune è costituito da pavimentazione in calcestruzzo e al suo interno sono presenti: la scala di accesso al piano primo; una tettoia; un vano tecnico per impianti a servizio dell'immobile C. L'immobile D è un'unità ad uso abitativo identificata al N.C.E.U. Sezione B, Foglio 13, Mappale 1222, Subalterno 2, Categoria F/5, Consistenza 280 m<sup>2</sup>.

Al momento del sopralluogo l'immobile ad uso abitativo risulta costituito da:

#### PIANO TERRA

- Cortile comune con la scala di accesso al piano primo.

#### PIANO PRIMO

- n. 4 vani principali: soggiorno-cucina con camino, tre camere;
- n. 2 servizio igienici dotati di W.C., bidet, lavabo e doccia/vasca;
- n. 1 ingresso.
- n. 1 disimpegno;
- n. 1 vano tecnico;
- n. 1 terrazza in parte praticabile.

L'aerazione e illuminazione dei vani è garantita dalle aperture esterne che si affacciano sulla terrazza.

#### STATO CONSERVATIVO

Esternamente l'immobile si presenta in insufficiente stato di manutenzione per quanto riguarda le rifiniture delle pareti e della pavimentazione della terrazza, si evidenzia che le pareti non sono intonacate e la terrazza non risulta ultimata, infatti risulta assente il massetto e lo strato di finitura, inoltre sono assenti la maggior parte dei parapetti divisorii tra la parte praticabile e non praticabile della terrazza. Si evidenziano segni di deterioramento di tinteggiatura e intonaco in alcuni punti tra parete del piano terra e sbalzo del solaio del piano primo presumibilmente a causa di infiltrazioni di acque meteoriche. Si possono notare alcune parti localizzate che hanno necessità di ripristino. Si segnala che la scala esterna non risulta rifinita per quanto riguarda sia i parapetti che le rampe e i pianerottoli.

Internamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione. Le pareti, al piano terra, risultano tutti rifinite con intonaco e tinteggiate; parte delle pareti relative all'angolo cottura e ai servizi igienici sono rivestite da piastrelle ceramiche per un'altezza di circa 2 m. Il solaio di interpiano è presumibilmente di tipo latero-cemento, con travi ribassate, mentre la copertura è costituita da una struttura in legno con travi e tavolato, rifinita superiormente da tegole in coppi. Le pareti del vano tecnico sono solamente intonacate.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle ceramiche.

#### MURATURE

Le pareti di tamponamento dell'immobile sono presumibilmente in blocchi di calcestruzzo di spessore circa 40 cm. I tramezzi interni, sono di spessore circa 10 cm in laterizio forato.

### **STRUTTURA**

La sottoscritta visionata la documentazione edilizia sulla struttura portante e effettuato il sopralluogo, può confermare che la struttura sia del tipo a telaio in calcestruzzo armato con solai di interpiano presumibilmente latero-cementizi e fondazioni di tipo diretto e isolato. La copertura presenta struttura in legno con tavolato e finitura in tegole del tipo a "coppi".

### **RIVESTIMENTI**

I pavimenti risultano ben conservati e realizzati con piastrelle sulle tonalità del beige, su tutto l'immobile.

Il servizio igienico e l'angolo cottura presenta parte delle pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

### **SERRAMENTI**

Gli infissi esterni sono tutti costituiti da telaio in PVC con vetrocamera, dotati di sistema di oscuramento con persiana in PVC.

Le porte interne, di buona qualità, sono tamburate in legno colore chiaro.

### **IMPIANTI TECNOLOGICI**

L'immobile presenta le seguenti tipologie di impianti:

- Impianto citofonico ed elettrico.
- Impianto idrico, che garantisce l'approvvigionamento d'acqua; l'acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno elettrico posto sul vano tecnico. Le centraline dell'impianto idrico, sono accessibili dall'esterno.
- Impianto a gas con centralina e predisposizione per la bombola poste all'esterno.
- Impianto di riscaldamento/raffrescamento. Attualmente l'immobile è dotato di: predisposizione per impianto di riscaldamento con radiatori (la caldaia è attualmente assente); pompa di calore per riscaldamento/raffrescamento per il soggiorno-cucina, dove è presente anche un caminetto.

Non sono presenti sistemi ad energia rinnovabile (tipo solare termico, fotovoltaico, ...)

Il fabbricato su cui insiste l'immobile risulta delimitato da altre proprietà presumibilmente con immobili ad uso commerciale/artigianale sul lato opposto alla Via dei Calzolari, da un lotto libero facente parte del Piano di Insediamento Produttivo, dalla Via dei Calzolari e Via dell'Artigianato.

**SUPERFICI**

<b>PIANO PRIMO</b>	
Superficie lorda ad uso abitativo	124 m <sup>2</sup>
Superficie utile	105 m <sup>2</sup>
<b>TERRAZZA PRATICABILE<sup>1</sup></b>	
Superficie lorda	86 m <sup>2</sup>
Superficie utile	78 m <sup>2</sup>
<b>TERRAZZA NON PRATICABILE<sup>1</sup></b>	
Superficie lorda	157 m <sup>2</sup>
Superficie utile	148 m <sup>2</sup>
<b>SCALA</b>	
Superficie lorda	9 m <sup>2</sup>
Superficie utile	8 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> La terrazza non risulta completata nella pavimentazione (non sono stati realizzati massetto e piastrelle) e nelle delimitazioni tra parte praticabile e non, pertanto si è preso come riferimento per la quantificazione delle superfici quanto rappresentato in progetto.



## 5.4. QUESITO N. 4

**ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ:**

- **SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE;**
- **SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE;**
- **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.**

La descrizione del bene presente nell'atto di pignoramento non risulta corretta, ma consente univocamente l'individuazione del bene. L'immobile infatti non è un lastrico solare ma un immobile ad uso abitativo al piano primo. Nei dati catastali inoltre risulta assente il numero civico dell'immobile oggetto di pignoramento.

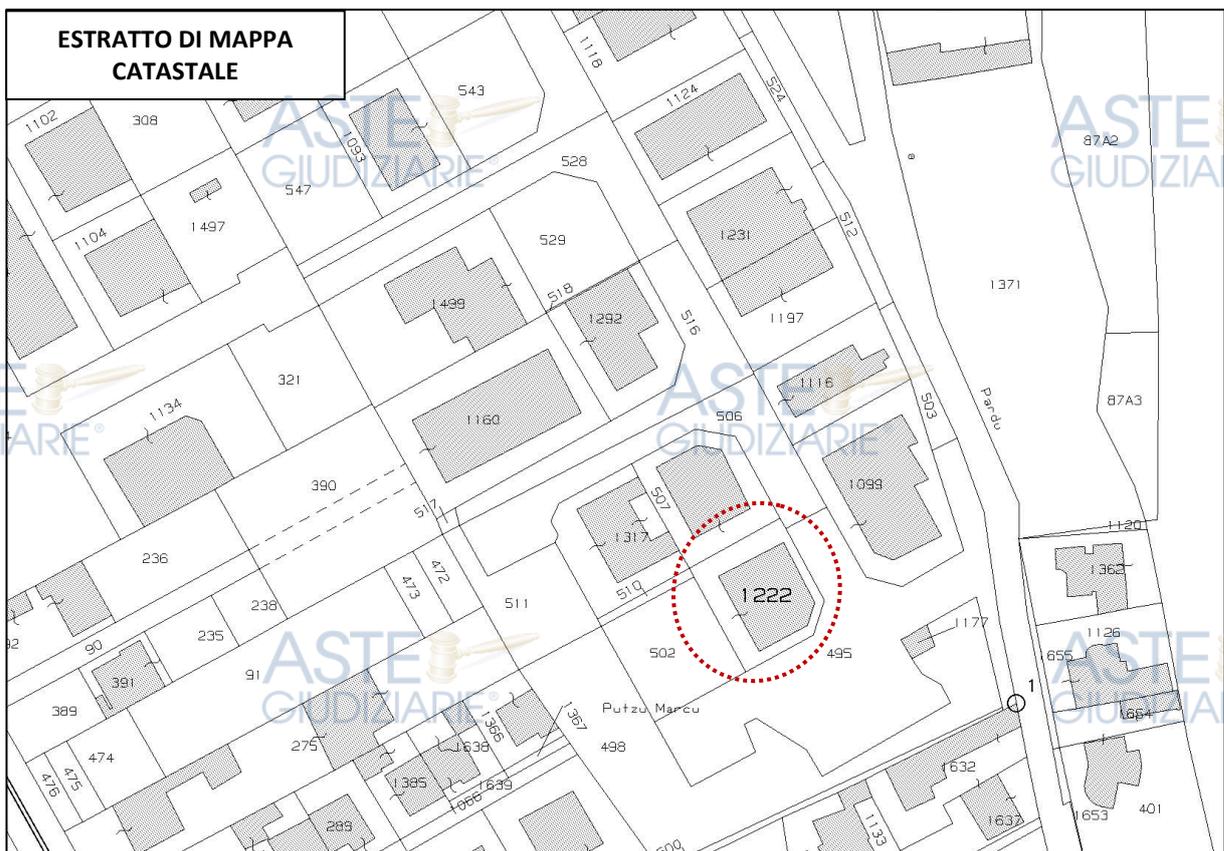
Pertanto si può affermare che l'immobile oggetto di pignoramento:

1. È sito presso il Comune di Gonnosfanadiga con accesso da Via dei Calzolari civico 8 (ingresso carrabile e pedonale).
2. È identificato presso il N.C.E.U. Sezione B, Foglio 13, Mappale 1222, Subalterno 2, Categoria F/5, Consistenza 280 m<sup>2</sup>.
3. Risulta intestato per quota 1/1 a xxxx xxxx nato a xxxx xxxx il xx/xx/xxxx.

## 5.5. QUESITO N. 5

**PROCEDA –PRIMA DI TUTTO- ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACCATASTATI E ANCHE DI QUELLI SOLO IDENTIFICATI D'UFFICIO DAL CATASTO (CC.DD. IMMOBILI FANTASMA), SALVO CHE NON SIANO TOTALMENTE ABUSIVI E DESTINATI ALLA DEMOLIZIONE; PROCEDA OVE NECESSARIO E SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI SEMPLICI DIFFORMITÀ.**

L'immobile, come indicato al quesito n. 4 non risulta regolarmente accatastato. Catastalmente infatti l'immobile oggetto di pignoramento risulta un lastrico solare, mentre allo stato attuale è presente un immobile ad uso abitativo. Pertanto l'immobile ha necessità di essere accatastato al fine di essere regolarizzato. A tal fine si potrà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE – VIA DEI CALZOLAI N. 8, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI, SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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

## 5.6. QUESITO N. 6

 INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

L'immobile oggetto della presente perizia ricade in:

**Zona D – Nuovi insediamenti produttivi**

Di seguito l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Fabbricazione del Comune di Gonnosfanadiga:

**Articolo 6 - Zona D**

*È destinata a nuovi insediamenti produttivi: artigianali, industriali di piccola dimensione, commerciali o ad esse assimilati.*

*L'edificazione della zona deve avvenire, nel rispetto del piano attuativo già approvato, secondo la seguente normativa che, previo apposito piano di lottizzazione, vale anche per la parte residua:*

- *Indice di fabbricabilità fondiario: 3 mc/mq.*
- *Rapporto di copertura dei lotti: 0,50;*
- *Altezza massima: m. 8,50; altezze superiori possono essere consentite quando siano giustificate dalle particolari caratteristiche degli impianti;*
- *Distanza minima fra gli edifici: m. 10;*
- *Distanza minima dai confini: m. 5;*
- *Distanza minima dal filo strada: m. 3.*

È consentito inoltre:

Edificare sul confine di due lotti attigui;

Accorpere due o più lotti adiacenti formando un unico lotto;

Frazionare lotti in non più di due parti.

Sono vietati i fabbricati per residenze, salvo quelli strettamente necessari ad accogliere il personale di custodia, per i quali valgono le norme generali, in quanto applicabili, previste per la Zona C.

Il piano di lottizzazione dovrà prevedere gli spazi pubblici per verde e parcheggi in misura minima del 10% della superficie totale, che dovranno essere ceduti al comune in aggiunta alla viabilità.

È a carico dei lottizzanti l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la quota stabilita dalle tabelle parametriche per le opere di urbanizzazione secondaria.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda agli elaborati del P.d.F. e del P.I.P.

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade inoltre nelle seguenti zone:

- 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
- Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI\_PGRA)  
D4 / Danno potenziale molto elevato
- Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.):

Aree Organizzazione Mineraria / Aree Organizzazione Mineraria

ESPANSIONI RECENTI / ESPANSIONI RECENTI

Parco Geominerario Ambientale e Storico D.M. 265/01

Parco Geominerario Ambientale e Storico D.M. 673 del 2016

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili:  
Beni identitari (Art.143 D.Lgs.42/2004)
- Classificazione sismica:  
Zona di pericolosità 4



Estratto zonizzazione P.U.C. con indicazione del fabbricato oggetto di pignoramento.



**INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ. IN CASO DI COSTRUZIONE REALIZZATA O MODIFICATA IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO - EDILIZIA, DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RISCOVRIATI E DICA SE L'ILLECITO SIA STATO SANATO O SIA SANABILE IN BASE COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTT. 46, COMMA 5°, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380 E 40, COMMA 6° DELLA L.28 FEBBRAIO 1985, N.47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, TENUTO CONTO CHE, TRA LE CONDIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELL'ULTIMO COMMA DELL'ARTICOLO 40 L. 47/1985, È RICHIESTO CHE LE RAGIONI DI CREDITO PER CUI SI INTERVIENE O PROCEDE SIANO DI DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE DI CONDONO APPLICABILE; QUANTIFICHI ALTRESÌ I COSTI DI SANATORIA; ALTRIMENTI VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO , DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA; PRECISI SE, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 34 D.P.R. 380/2001, LE EVENTUALI VIOLAZIONI DI ALTEZZA, DISTACCHI, CUBATURA O SUPERFICIE COPERTA ECCEDEANO O NO PER SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE IL 2 PER CENTO DELLE MISURE PROGETTUALI.**

La sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Gonnosfanadiga, che ha consegnato alla sottoscritta la documentazione presente presso gli archivi del settore edilizia privata relativa all'immobile oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda la conformità edilizia occorrerà fare riferimento a quanto depositato presso il Comune, in quanto trattasi di costruzione post 01/09/1967 ovvero alla data in cui è stata resa obbligatoria la presentazione delle pratiche edilizie al fine di poter eseguire opere edili. In particolare sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

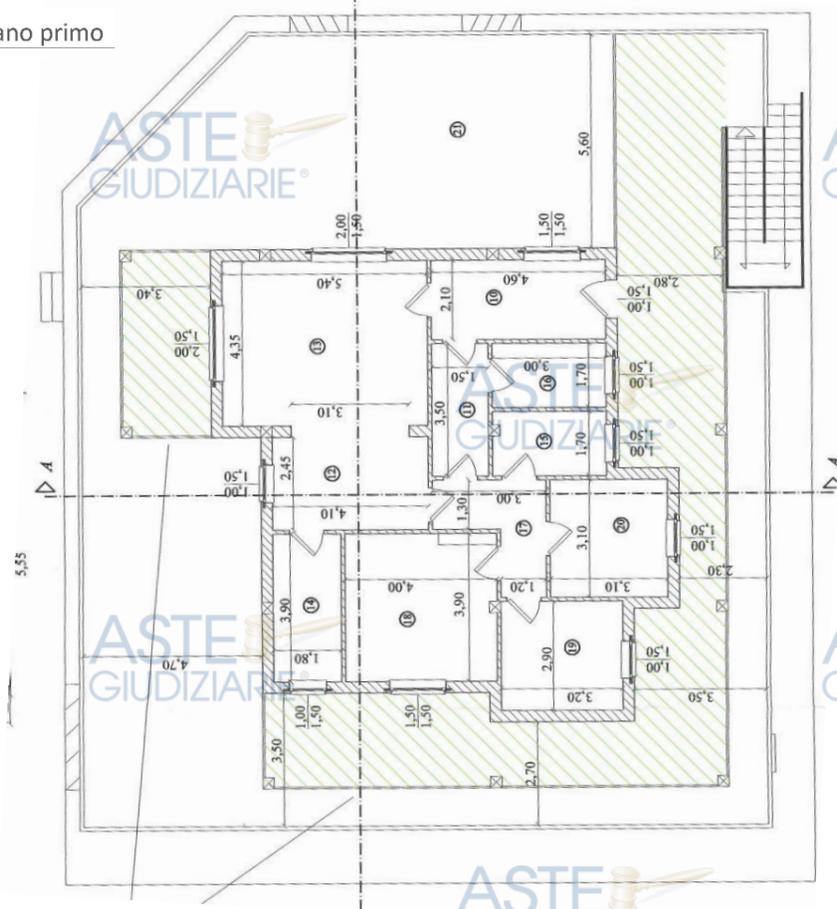
1. **Concessione Edilizia n.60/2001 con Prot. n. 1917 del 29/05/2001**, collegata alla pratica n. 99/1999 – Progetto per la realizzazione di un fabbricato artigianale per la lavorazione del pane. Nella Concessione Edilizia viene indicato che i lavori devono essere iniziati entro il 29/05/2002 ed ultimati o agibili entro il 29/05/2004. All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:
  - Concessione edilizia e richiesta;
  - Relazione tecnica;
  - Relazione geotecnica;

- Elaborati grafici;
  - Rettifica mappali.
2. **Concessione edilizia n. 80/2003, con Prot. n. 4387 del 18/04/2023** per la realizzazione di un fabbricato artigianale per la lavorazione del pane come variante alla Concessione Edilizia n. 60 del 29/05/2001. Nella Concessione Edilizia viene indicato che i lavori devono essere iniziati entro il 18/04/2004 ed ultimati o agibili entro il 18/04/2006. All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:
- Concessione edilizia e richiesta;
  - Comunicazione parere favorevole;
  - Relazione tecnica;
  - Relazione geotecnica;
  - Elaborati grafici.
3. **Concessione edilizia n. 92/2005, con Prot. n. 8643 del 02/08/2005** per la realizzazione dell'alloggio del custode di un fabbricato artigianale per la lavorazione del pane come variante alla Concessioni Edilizie n. 60 del 29/05/2001 e n. 80 del 18/04/2003. All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:
- Concessione edilizia e richiesta;
  - Relazione tecnica;
  - Elaborati grafici.
4. **Autorizzazione di agibilità n. 4 del 30/05/2008** per locale artigianale (panificio). La pratica edilizia contiene la seguente documentazione principale:
- Autorizzazione e domanda;
  - Collaudo;
  - Conformità;
  - Certificato impianto elettrico;
  - Certificato prevenzione incendi;
  - Tipo Mappale.

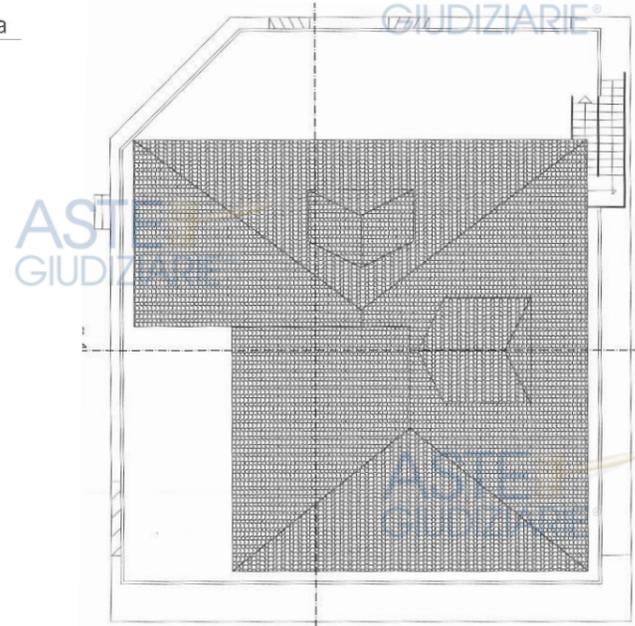
Per quanto riguarda la regolarità edilizia si prenderà come riferimento per lo stato regolare la Concessione edilizia n. 92/2005.

PLANIMETRIA PIANO PRIMO - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 92/2005

Pianta piano primo

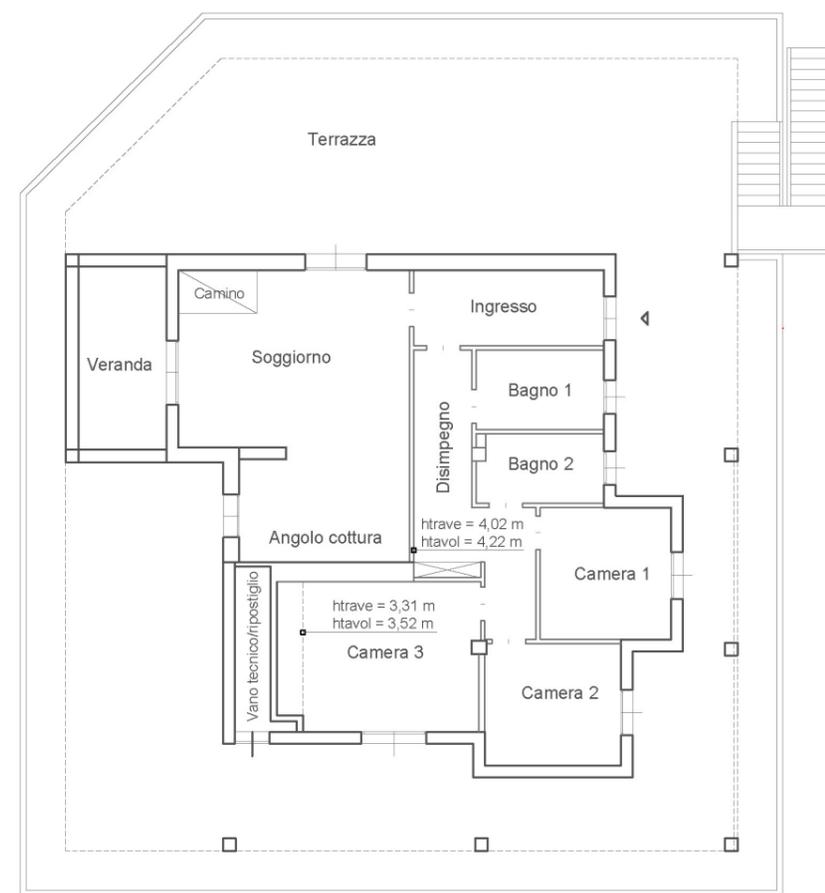


Pianta copertura

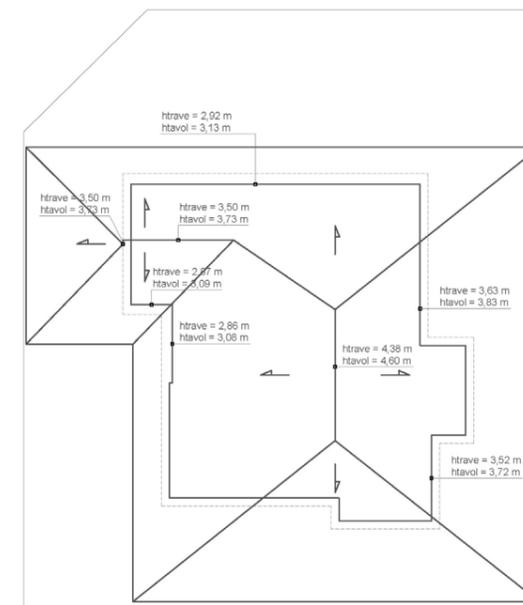


PLANIMETRIA PIANO PRIMO - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 80/2003

Pianta piano primo



Pianta copertura



Dal confronto tra la planimetria catastale così come depositata nella pratica di condono edilizio e la planimetria relativa allo stato di fatto, è emerso che l'immobile presenta le seguenti difformità rispetto al progetto:

SANABILITÀ		DESCRIZIONE DIFFORMITÀ
SI	NO	
✓		<b>VOLUME E COPERTURA</b> Tra progetto e rilievo si sono riscontrate delle incongruenze nell'altezza di calcolo dei volumi. In progetto era prevista la realizzazione di un solaio piano tra le falde della copertura e la parte abitativa, con conseguente creazione di un sottotetto. Tale solaio non è stato realizzato, pertanto il volume del sottotetto è diventato un volume abitativo. Tuttavia tale ampliamento volumetrico può essere regolarizzato in quanto nel lotto urbanistico è presente volumetria residua sufficiente a regolarizzare il volume aggiuntivo e l'altezza massima del fabbricato non supera quanto imposto nelle Norme Tecniche del P.I.P.. Si segnala inoltre che la configurazione delle falde di copertura allo stato attuale presenta delle discordanze con quanto rappresentato in progetto.
✓		<b>INFISSI</b> Dal confronto tra planimetria del rilievo e del progetto, si sono riscontrate differenze nel numero e nelle dimensioni degli infissi, tuttavia risultano rispettati i requisiti aero-illuminanti imposti dal R.E. e dalla normativa vigente per gli ambienti abitativi.
✓		<b>DISTRIBUZIONE INTERNA</b> Dal confronto tra planimetria del rilievo e del progetto, si sono riscontrate differenze nella distribuzione interna dei vani.  <b>SCALA</b> Dal confronto tra planimetria del rilievo e del progetto, si riscontra che le rampe presentano lunghezze differenti.
	✗	<b>TERRAZZA E FINITURE</b> La terrazza allo stato attuale non risulta ultimata, ovvero non è stato realizzato il massetto, la pavimentazione, i parapetti che dovevano delimitare la parte praticabile da quella non praticabile.  Inoltre risultano non realizzati l'intonaco sulle parti esterne: le pareti di tamponamento e la struttura in calcestruzzo armato.

Prima di procedere con l'indicazione delle modalità di regolarizzazione delle difformità, è necessario appurare quali siano le date a cui risalgono le "ragioni del credito", al fine di verificare se sia anteriore o posteriore alle leggi di condono.

**Sulla base dei dati reperiti, la sottoscritta ritiene che le ragioni del credito siano successive all'ultima legge del condono applicabile, che si riferisce alle opere ultimate entro il 31 marzo 2003 e per cui occorre presentare richiesta per il rilascio del titolo di sanatoria entro il 10 dicembre 2004.**

Analizzati i documenti relativi a Norme Tecniche di Attuazione, Regolamenti Edilizi, Leggi/Norme Nazionali e Regionali vigenti, gli eventuali vincoli insistenti sull'area in oggetto (che verranno meglio descritti nel quesito n. 11), le difformità riscontrate e descritte in precedenza possono essere inquadrate nell'ambito della

conformità legislativa, mediante uno studio volto alla definizione della situazione urbanistica descritta nei seguenti documenti:

- **Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C./P.P.C.S. del Comune di Gonnosfanadiga** (si rimanda al quesito n. 6 per gli approfondimenti)
- **D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

### Articolo 3 - Definizione degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- [m] "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- [n] "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- [o] "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio)
- [p] "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- [...]

**REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ**

Alla luce dell'analisi delle difformità/conformità, si può asserire che l'immobile si trova in violazione delle norme prescritte dai regolamenti vigenti.

In particolare occorre approfondire un aspetto fondamentale, ovvero che per la regolarizzazione dell'immobile è necessario presentare una pratica edilizia di Accertamento di conformità con opere (artt. 16 della L..R. 23 del 1985), previo colloquio con il settore tecnico del Comune di Gonnosfanadiga. Al fine dell'ottenimento della regolarizzazione edilizia sarà quindi necessario:

- Presentare la pratica edilizia;
- Intervenire a livello edilizio sulle difformità non sanabili definite in tabella;
- Pagamento di diritti vari ed eventuali sanzioni;
- Presentazione delle pratiche di aggiornamento catastale.

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene che, al fine di procedere con la presentazione della pratica edilizia di S.C.I.A., accertamento di conformità con opere o altra pratica edilizia al fine della regolarizzazione dell'immobile in oggetto, sia necessario presentare presso il Comune tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente oltre all'eliminazione delle difformità insanabili tramite:

- Ripristino dello stato dei luoghi relativamente al vano tecnico costruito in aderenza con il muro di confine.
- Completamento della terrazza per quanto riguarda: i parapetti; il massetto e la pavimentazione per la parte praticabile.
- Completamento delle finiture esterne dell'immobile e della scala.

La sottoscritta ritiene che occorra considerare una spesa per la regolarizzazione presunta pari a circa € 25.000,00 comprensiva di:

- Esecuzione degli interventi edilizi necessari al fine di garantire il rispetto delle condizioni di conformità;
- Parcella del tecnico per la presentazione delle: pratica edilizia, pratica di aggiornamento catastale;
- Sanzioni, diritti di segreteria e in generale eventuali oneri da versare al Comune e agli Enti interessati.

**Si precisa che precedentemente alla presentazione della pratica edilizia, sia meglio effettuare un colloquio con il settore tecnico del Comune, al fine di definire i dettagli della pratica stessa e degli interventi da effettuare.**

Si stimano inoltre ulteriori 3.500 Euro per l'eventuale ottenimento dell'agibilità. Tale importo include: parcella del tecnico per dichiarazione di agibilità, spese per redazione dei certificati di conformità degli impianti tecnologici, spese per Attestato di Prestazione Energetica, oneri da versare al Comune.

**5.7. QUESITO N. 7**

**DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI [...]**

La sottoscritta ritiene maggiormente congruo che l'immobile sia venduto in un unico lotto.

**5.8. QUESITO N. 8**

**SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA [...]**

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà per quota 1/1 di xxxx xxxx, debitore all'interno della procedura di Esecuzione Immobiliare n. 380/2021. Pertanto l'immobile risulta oggetto di pignoramento per intero.

**5.9. QUESITO N. 9**

**ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO DAL DEBITORE E SUOI FAMILIARI (E, DI REGOLA, SARÀ PERCIÒ CONSIDERATO "LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO") OPPURE "OCCUPATO DA TERZI" [...]**

L'immobile risulta, al momento del rilievo, occupato dalla figlia del signor xxxx insieme alla famiglia. Il sopralluogo è stato svolto in presenza del rappresentante per l'xxxx di Cagliari, nominato in qualità di custode dell'immobile. La sottoscritta ha inoltre richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione relativa alla sussistenza di contratti di locazione o comodato inerenti l'immobile, da cui ha ricevuto riscontro il 12/04/2023 tramite P.E.C. con cui si certifica l'assenza di un contratto inerenti l'immobile D.

**5.10. QUESITO N. 10**

**OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.**

L'immobile risulta, al momento del rilievo, occupato dalla figlia del signor xxxx insieme alla famiglia.

**5.11. QUESITO N. 11**

**INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.**

Al fine di descrivere compiutamente la situazione urbanistica dell'immobile oggetto della procedura e rispondere adeguatamente ai quesiti posti alla base dell'incarico, è necessario individuare l'eventuale presenza di vincoli. Tali vincoli potrebbero porre dei limiti e/o delle particolari prescrizioni negli interventi relativi ai manufatti edilizi.

L'analisi della vincolistica è stata effettuata estraendo le informazioni tramite il sito S.I.T.A.P. e il sito SardegnaMappe della Regione Sardegna, in particolare:

- **SITAP - L'immobile non ricade nelle aree oggetto di vincolo secondo D.Lgs 42/2004 artt. 136, 157, 142 comma 1 lettera E, H, M.**

<p>Vincoli D.Lgs.42/2004 c.d. "decretati" [artt.136, 157, 142 c. 1 lett. M]</p> <p><b>Introduzione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> VINCOLI</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ex artt. 136 e 157: STATALI</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ex artt. 136 e 157: REGIONALI</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ex art. 142 c. 1 LETT. M</li> </ul>	
<p>Vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d. "ope legis" [art. 142 c. 1, esc. lett. E, H, M]</p> <p><b>Introduzione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Aree di rispetto coste e corpi idrici</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Montagne oltre 1600 o 1200 metri</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Parchi</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Boschi</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Zone umide</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Zone vulcaniche</li> </ul>	

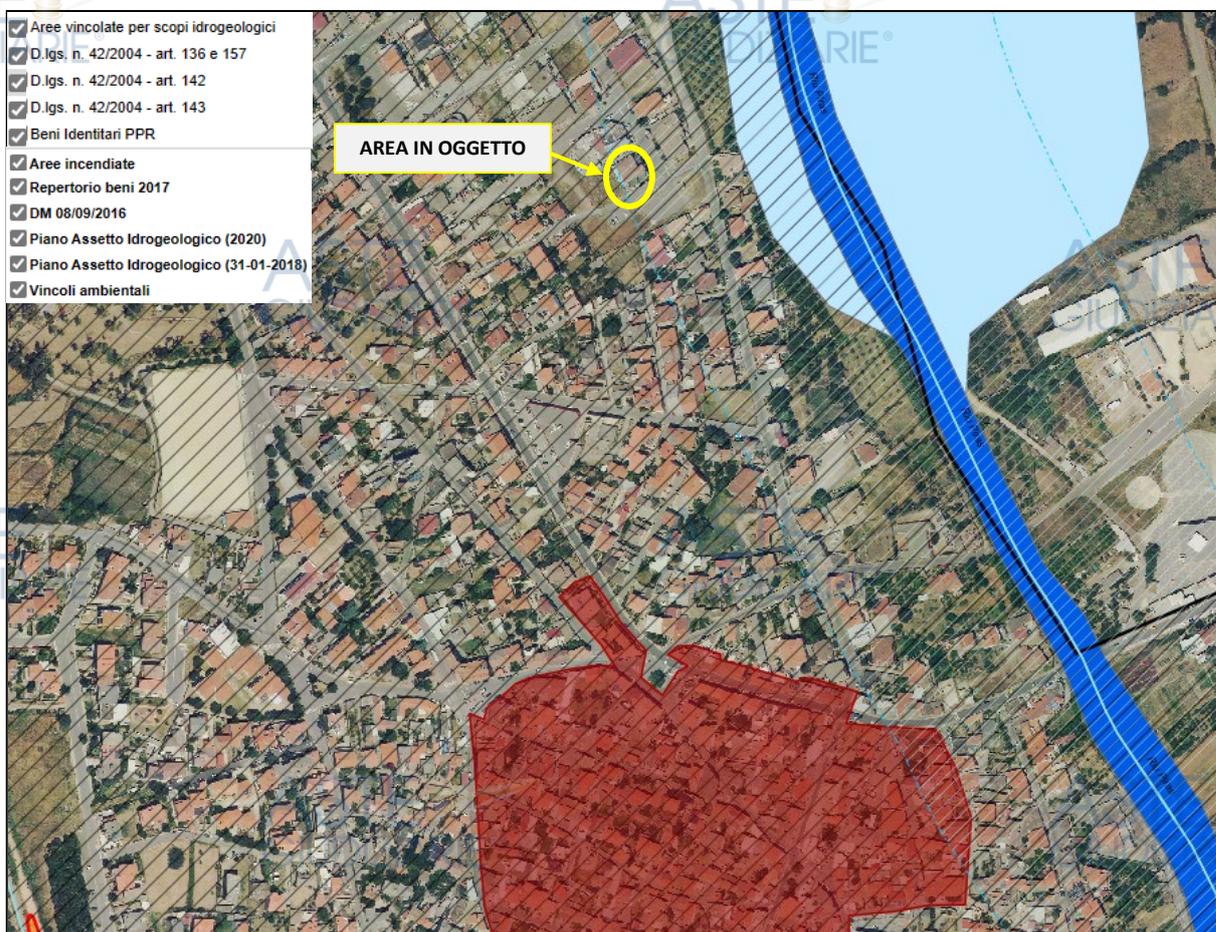
Estratto della mappa del S.I.T.A.P.

▪ **Mapa vincolistica della Regione Sardegna.**

L'immobile:

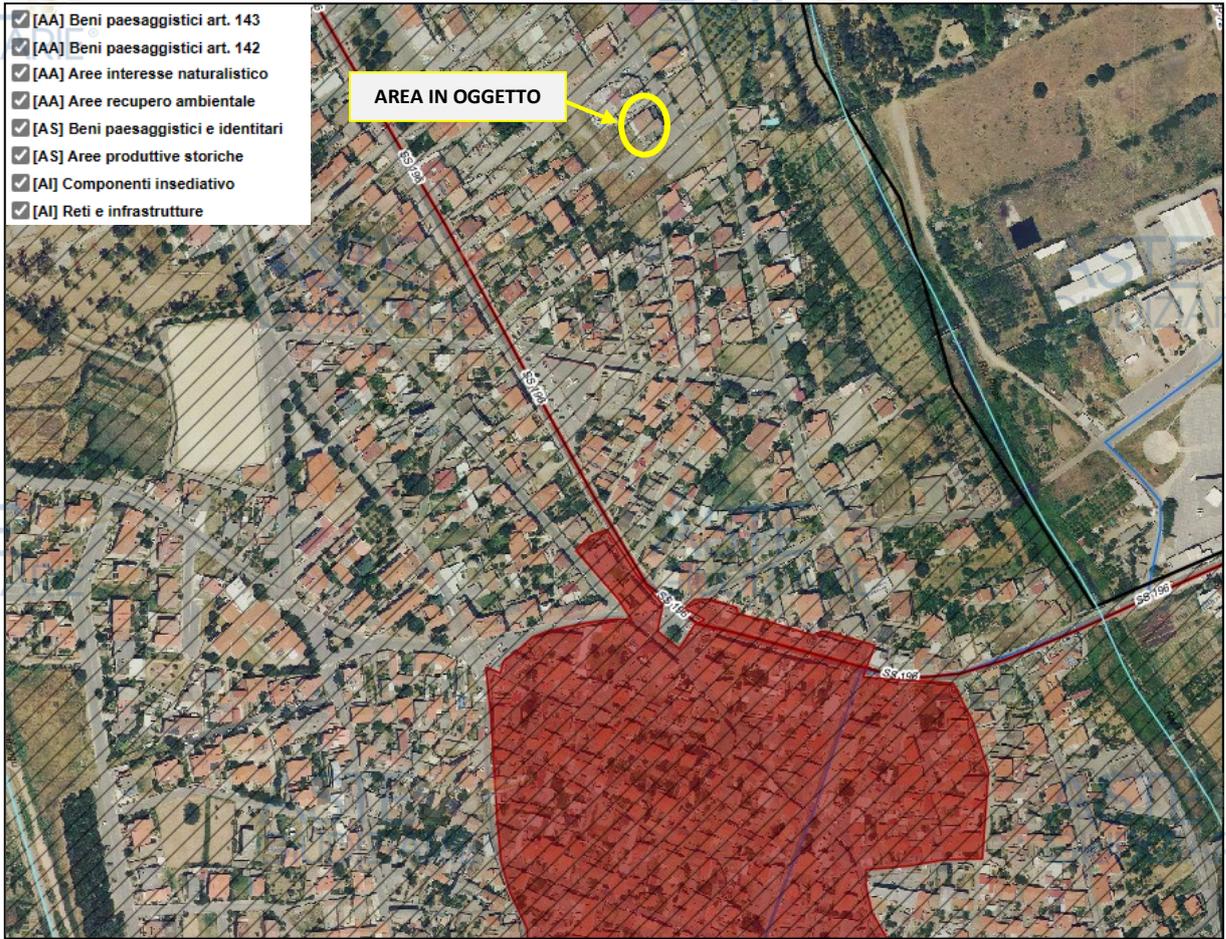
NON RICADE: nelle aree incendiate; nelle aree vincolate per scopi idrogeologici; nelle aree vincolate D.Lgs. n. 42/2004 - Art. 136, 157; Nei beni identitari e beni repertorio 2017; nelle aree soggette a vincoli ambientali; nelle aree sottoposte a P.A.I. (Piano Assetto idrogeologico) e P.S.F.F. (Piano Stralcio Fasce Fluviali).

**RICADE in: aree non idonee all'installazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili G.R. n. 59/90 del 27/11/2020 (Area dell'organizzazione mineraria); Beni identitari P.P.R. (Area dell'organizzazione mineraria); Parco Geominerario storico-ambientale (D.M. 08/09/2016); D.Lgs. 42/2004 Art. 142 (Fascia 150 m dai fiumi).**



Estratto dalla mappa Aree Tutelate da cui si evince che l'immobile ricade in: Beni identitari del P.P.R. (Area dell'organizzazione mineraria); D.Lgs. 42/2004 Art. 142 (Fascia 150 m dai fiumi).





Estratto dal P.P.R da cui si evince che l'immobile ricade in: Area produttiva storica (Area dell'organizzazione mineraria).



Estratto dalla mappa del G.R. n. 59/90 del 27/11/2020 (Area dell'organizzazione mineraria) da cui si evince che l'immobile ricade in: Area produttiva storica (Area dell'organizzazione mineraria).

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE – VIA DEI CALZOLAI N. 8, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI, SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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



Dalla consultazione delle mappe disponibili nel sito della Regione Sardegna e del S.I.T.A.P. è possibile pertanto affermare che l'immobile rientri nelle seguenti aree:

- Aree non idonee all'installazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili G.R. n. 59/90 del 27/11/2020;
- Beni identitari P.P.R. (Area dell'organizzazione mineraria);
- Parco Geominerario storico-ambientale (D.M. 08/09/2016);
- D.Lgs. 42/2004 Art. 142 (Fascia 150 m dai fiumi).

**5.12. QUESITO N. 12**

**VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.**

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non deriva da suddetti titoli.

**5.13. QUESITO N. 13**

**DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.**

La stima del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento verrà effettuata secondo gli *standard normativi internazionali*. Secondo gli *IVS (International Valuations Standard)*, il valore di mercato rappresenta "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" ed è calcolato secondo le modalità e i criteri utilizzati per effettuare la stima del più probabile valore di mercato mediante:

- a) metodo del confronto di mercato in cui la stima avviene per confronto diretto con immobili di caratteristiche tipologiche, costruttive, di localizzazione tra loro paragonabili;
- b) metodo della capitalizzazione del reddito in cui si adottano algoritmi di matematica finanziaria;
- c) metodo del costo basato sulla stima dei costi di realizzazione in funzione degli indici di deprezzamento, dovuto a un processo di progressiva perdita del valore economico;

riportando poi quello che garantisce, per il caso specifico, le maggiori garanzie di attendibilità e coerenza con il valore più probabile di mercato dell'immobile. Il processo di stima è stato affrontato seguendo la struttura sequenziale del presente approccio:

1. Conoscenza del bene da stimare;
2. Determinazione dell'aspetto economico da ricercare;
3. Individuazione delle fonti informative e reperimento dei dati di mercato;
4. Scelta del procedimento maggiormente idoneo per la situazione in oggetto;
5. Definizione dei parametri di calcolo:
  - Rilevazione dei dati e definizione degli oneri e delle spese deliberate gravanti sul complesso oggetto della stima – Oneri, ipoteche, trascrizioni, asservimenti, conformità e altre limitazioni;
  - Definizione delle particolarità appartenenti al bene immobile;

- Definizione della consistenza delle superfici dell'immobile mediante applicazione di indici mercantili;
- Definizione degli accessori e/o pertinenze del bene;
- Definizione dei coefficienti correttivi del valore dell'immobile attraverso cui viene effettuata una rivalutazione dell'immobile oggetto di stima per comparazione diretta;
- Definizione dei dati necessari alla stima per capitalizzazione per reddito e dei fattori di apprezzamento/deprezzamento (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Ricerca delle compravendite avvenute su immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia e ubicato nelle adiacenze dello stesso (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Definizione dei costi di ricostruzione deprezzato mediante computo metrico estimativo (se si sceglie tale tipo di procedimento)

6. Esecuzione dei calcoli;

7. Formulazione del giudizio di stima.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO – SINTETICO/COMPARATIVO

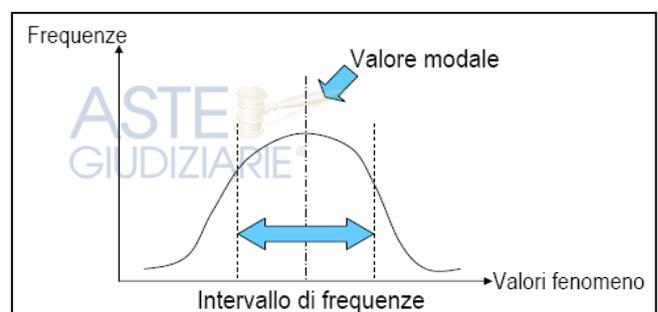
La stima risulterà funzione di:

- Particolarità, cioè tutti gli elementi peculiari che possono incidere in aumento o in detrazione sulla valutazione dell'immobile;
- Consistenze, per il calcolo delle superfici con riferimento a coefficienti mercantili;
- Accessori, per l'indicazione delle eventuali pertinenze dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore probabile (medio) dell'immobile si basa su prezzi di mercato raccolti e sulle stime di riferimento fornite principalmente dalla consultazione degli atti notarili di compravendita depositati presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare del Catasto.

#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La valutazione verrà condotta a partire dall'individuazione del reddito che l'immobile può produrre in funzione dei fattori di apprezzamento/deprezzamento. Tale procedura di stima si esplica con la determinazione



Schema del procedimento di stima diretto.

di due entità fondamentali: il reddito medio annuale del bene in oggetto di stima e il saggio di capitalizzazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile.

#### **STIMA PER COSTI DI REALIZZAZIONE**

La valutazione si baserà sulla stima del costo di acquisto del terreno e del costo di costruzione per realizzare un bene alternativo in grado di fornire analoga utilità. Si terrà conto degli indici ISTAT sul costo della vita e ridotto di una quota afferente il corrispettivo in base al deprezzamento dell'edificio.

Nel caso specifico, la stima del valore di mercato del subject è stata effettuata secondo la:

#### **STIMA DEL CONFRONTO DI MERCATO – MARKET COMPARISON APPROACH**

La valutazione del valore di mercato dell'immobile è effettuata seguendo le indicazioni dell'International Valuation Standard (IVS). In particolare, l'approccio adottato per stimare il valore del presente immobile è il Market Approach ovvero il metodo del confronto di mercato, un procedimento di stima del valore dell'immobile che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili all'immobile oggetti di stima e compravenduti di recente. Il valore così ricavato deriva da indagini sul segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, sulla rilevazione di dati di mercato attraverso fonti certe ed attendibili, dal confronto tra immobili simili tramite una procedura sistematica di comparazione basata sulle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili stessi. Gli immobili di confronto sono scelti dopo un'attenta ricerca di compravendite recenti all'interno del segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima e i relativi dati sono stati reperiti attraverso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto (subject) alla data della presente relazione è stata effettuata seguendo le seguenti fasi.

#### **1. Analisi del segmento di mercato**

L'immobile, come già precedentemente esposto, è sito nella Via dei Calzolari n. 8 a Gonnosfanadiga al piano terra e primo, sito nel centro storico. Il segmento di mercato è stato:

- limitato geograficamente all'area relativa al centro storico, con immobili aventi caratteristiche simili al subject;
- si riferisce a immobili ad uso residenziale similari al subject.

#### **2. Ricerca comparabili**

Individuato il segmento di mercato, si è proceduto con la ricerca dei comparabili ovvero di immobili ad uso residenziale. Dalla ricerca sono stati individuati 6 atti di compravendita, di cui 4 considerati direttamente confrontabili con l'immobile in oggetto, ovvero:

#### **A. Atto del 03/05/2022 – Via San Marco n. 47 – Piano terra e primo**

N.C.E.U. Foglio F/2, Mappale 144, Subalterno 1  
Immobile ad uso residenziale Cat. A/43  
Prezzo 60.000 Euro



Edificio ante 01/09/1967

Licenza edilizia del 03/11/1968 n. 914 per demolizione e ricostruzione di un tetto pericolante;  
Autorizzazione edilizia del 28/10/2011 n. 66 per manutenzione straordinaria comprendente  
demolizione e ricostruzione del solaio di copertura

Agibilità a carico dell'acquirente

A.P.E. – Classe G – No impianti

**B. Atto del 27/06/2023 – Via Casti n. 42 – Piano interrato, terra e primo**

N.C.E.U. Foglio F/2, Mappale 129, Subalterno 1

Immobile ad uso residenziale Cat. A/43

Prezzo 50.000 Euro (Quota 1/2)

Concessione edilizia del 8.09.1981 n. 145 per costruzione di un fabbricato per civile  
abitazione + variante del 13.08.1984 n. 92 + variante del 13.08.1984 n. 93; Concessione  
edilizia per costruzione di una cantina e garage del 13.08.1984 n. 94

Agibilità a carico dell'acquirente

A.P.E. – NO

**C. Atto del 27/07/2023 – Via Nazionale n. 3 – Piano terra e primo**

N.C.E.U. Foglio B/13, Mappale 164, Subalterno 1 e Mappale 237, Subalterno 1

Immobile ad uso residenziale Cat. A/3

Prezzo 32.000 Euro

Edificio ante 01/09/1967

Agibilità a carico dell'acquirente

A.P.E. – Classe G – Impianti: pompa di calore

**~~D. Atto del 25/07/2023 – Via Regina Elena n. 40~~**

**ELEVATA DIVERGENZA**

**E. Atto del 14/10/2022 – Vico I Grazia Deledda**

N.C.E.U. Foglio F/2, Mappale 439, Subalterno 1

Immobile ad uso residenziale Cat. A/3

Prezzo 70.000 Euro (Quota 3/4)

Edificio ante 01/09/1967; Licenza di costruzione edile rilasciata dal Sindaco del Comune  
di Gonnosfanadiga in data 3 ottobre 1967, pratica n. 374; Concessione edilizia n. 81  
rilasciata dal Sindaco del Comune di Gonnosfanadiga in data 10 luglio 1979, prot.  
981/UT; Pratica SUAPE presentata in data 8 aprile 2022 e acquisita al SUAP del  
Comune di Gonnosfanadiga in data 11 aprile 2022 col protocollo numero 3668;

Agibilità a carico dell'acquirente

A.P.E. – Classe F – Impianti: scaldabagno elettrico

**~~F. Atto del 27/07/2023 – Via Nazionale n. 3 – Piano terra e primo~~**

**ELEVATA DIVERGENZA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 380/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE – VIA DEI CALZOLAI N. 8, GONNOSFANADIGA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI. SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

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



3. Stima del valore di mercato

L'analisi si è quindi concentrata sulla compravendita di maggior interesse ai fini della stima del valore di mercato del subject.

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabili				Subject
	A	B	C	E	
Prezzo di mercato - PRZ [Euro]	60.000	100.000	32.000	93333,33	-
Data - DAT [mesi]	21	8	7	8	-
Superficie principale - S1 [mq]	150	136	90	169	124
Cortile - CORT1 [mq]	150	80	90	115	0
Cortile - CORT2 [mq]	76	0	46	0	0
Balconi/Veranda entro 25 mq - BAL1 [mq]	25	16	25	9	25
Balconi/Veranda oltre 25 mq - BAL2 [mq]	2	0	47	0	61
Cantina - DEP [mq]	113	118	25	69	0
Servizi igienici - SI [n]	1	1	1	2	2
Agibilità - AG [1 Esiste - 0 Non esiste]	0	0	0	0	0
Stato manutenzione STM [1-4]	0	4	0	3	6
Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	231	208	136	217	138

	Indice o prezzo
Saggio annuale di valutazione del prezzo <sup>(9)</sup>	0,00
Rapporto mercantile S1	1,00
Rapporto mercantile CORT1	0,10
Rapporto mercantile CORT2	0,02
Rapporto mercantile BAL 1	0,30
Rapporto mercantile BAL 2	0,10
Rapporto mercantile DEP	0,50
Agibilità	€ 3.500,00
Bagni SI	€ 5.000,00
Stato di manutenzione (Salto di 1 classe)	€ 12.000,00

Dall'analisi delle caratteristiche immobiliari del comparabile sono stati calcolati i prezzi marginali valutati per ogni caratteristica analizzata. Il confronto tra le caratteristiche immobiliari del subject e del comparabile

<sup>(9)</sup> Il saggio di valutazione è stato calcolato sulla base dell'andamento di mercato. Sulla base dei dati reperiti dal 2021 ad oggi per le abitazioni non ci sono state variazioni sostanziali nei prezzi di vendita.

moltiplicato per il prezzo marginale permette l'aggiustamento del prezzo. La somma dei prezzi corretti per ogni caratteristica consente di individuare il prezzo corretto, ovvero il prezzo che avrebbe avuto il subject nel caso in cui fosse stato venduto al posto del comparabile.

Nella tabella di valutazione sono riportati gli aggiustamenti applicati ad ogni caratteristica, i cui risultati sono riportati di seguito.

CALCOLO PREZZI MARGINALI
$P_i(\text{DAT}) = \text{PRZ} * \text{Saggio valutazione} / (\text{mesi anno } 12)$
$P_i(\text{S1}) = \text{PRZ} / (\text{S1} + \text{Somm } \pi_i * \text{Si})$
$P_i(\text{X}) = p(\text{S1}) * \text{Rapp. Mercantile X}$

TABELLA DI VALUTAZIONE				
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	E
Prezzo di mercato - PRZ [€]	60.000,00	100.000,00	32.000,00	93.333,33
Data - DAT [€]	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie principale - S1 [€]	-6.761,44	-3.120,67	8.841,89	-11.702,50
Cortile - CORT1 [€]	-3.900,83	-2.080,44	-2.340,50	-2.990,64
Cortile - CORT2 [€]	-79,06	0,00	-239,25	1.248,27
Balconi/Veranda entro 25 mq - BAL1 [€]	0,00	702,15	0,00	1.586,34
Balconi/Veranda oltre 25 mq - BAL2 [€]	1.534,33	1.586,34	624,13	0,00
Cantina - DEP [€]	-14.693,13	-15.343,27	-3.250,69	-8.971,91
Servizi igienici - SI [€]	5.000,00	5.000,00	5.000,00	0,00
Agibilità - AG [€]	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato manutenzione STM [€]	72.000,00	24.000,00	72.000,00	36.000,00
Prezzo corretto Subject [€]	113.099,86	109.244,11	112.635,58	108.502,89

La sottoscritta ha quindi ritenuto congruo considerare i prezzi corretti relativi ai comparabili individuati, la cui divergenza risulta pari ad un valore di circa 4%. Il valore di mercato del subject è quindi calcolato sulla base della media dei prezzi corretti dei comparabili ovvero pari a 110.870,61 Euro.

Occorre tener conto però che l'immobile D, rispetto ai comparabili è stato costruito in epoca più recente, in una zona periferica ma limitrofa al centro. Pertanto la sottoscritta ritiene congruo aumentare il valore corretto calcolato del 25% al fine di tener conto che la vita utile residua del bene è più alta:

$$110.870,61 + 25\% \times 110.870,61 = 138.588,26 \text{ €}$$

A tale valore andranno decurtate le spese per la regolarizzazione dell'immobile stimati in 25.000 Euro in quanto gli immobili oggetto di comparazione sono stati dichiarati (all'interno dell'atto notarile di compravendita) come conformi dal punto di vista edilizio-urbanistico, non verrà invece decurtata la spesa relativa all'agibilità in quanto tutti gli immobili oggetto di comparazione ne sono sprovvisti, così come quello oggetto di stima. Per quanto riguarda invece l'assenza di garanzia per vizi del bene, la sottoscritta ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 5% del valore stimato.

Prezzo corretto Subject [A]	138.588,26 €
-----------------------------	--------------

Spese regolarizzazione [B]	25.000,00 €
----------------------------	-------------

Totale [C] = [A] - [B]	113.588,26 €
------------------------	--------------

Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene	5% (8.179,41 €)
---	-----------------

Totale [C] - 5%	105.408,85 €
-----------------	--------------

Pertanto il valore di mercato decurtato delle spese suddette sarà pari a 105.408,85 €, arrotondato a:

**VALORE DI MERCATO 105.000,00 Euro**

Pari a un valore unitario di  $(105.000,00 \text{ €} / 138 \text{ mq}) = 760,87 \text{ €/mq}$

**5.14. QUESITO N. 14**

- ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Il fabbricato è costituito da due unità immobiliari (immobili C e D oggetto di pignoramento) con una parte comune costituita da uno spazio cortilizio al piano terra, per cui non è stato nominato l'amministratore condominiale.

**5.15. QUESITO N. 15**

- PREDISPONGA LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO COMMA, C.P.C. E SUGLI ALTRI DATI NECESSARI ALLA PROCEDURA E LA DEPOSITI IN MODALITÀ TELEMATICA PCT; PREDISPONGA ANCHE UN FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI I RELATIVI DATI IN FORMATO .RTF O WORD.ZIP E NE STAMPI UNA COPIA CHE DOVRÀ PRECEDERE LE RISPOSTE AI QUESITI.

La sottoscritta ha predisposto la check-list che è stata allegata alla presente.



## 6. CONCLUSIONI

Il valore di mercato attribuiti agli immobili comprensivo della riduzione per la regolarizzazione delle difformità riscontrate abusi edilizi e per l'assenza di garanzia per vizi sono pari a:

IMMOBILE A	31.000,00 €
IMMOBILE B	49.500,00 €
IMMOBILE C	187.000,00 €
IMMOBILE D	105.000,00 €

risulta coerente con l'andamento del mercato attuale con l'avvertenza che lo scenario economico di generale incertezza dovuta alla crisi pandemica in evoluzione potrebbe portare ad un'instabilità generale nella domanda, nell'offerta e nelle quotazioni.

Considerando le caratteristiche del regime di libera e normale compravendita in relazione alla tipologia del beni stimati, è possibile che vi sia un'oscillazione intorno al  $\pm 10\%$  del reale di valore di mercato. Le valutazioni comprese in questo intervallo di valori sono comunque da ritenersi attendibili.

Si specifica che tutti gli immobili sono pignorati per l'intero (100%).

La sottoscritta ritiene di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti richiesti nell'incarico e con la massima obiettività.

Si rimane comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato per eventuali e ulteriori chiarimenti.

Cagliari, 09/03/2024

Il C.T.U.

Ing. Simona Mereu

