

**Tribunale Civile di Cagliari**  
**Ufficio Esecuzioni Civili**

**Relazione di consulenza tecnica relativa all'esecuzione immobiliare n°432/2021**

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Massimo Piras

Creditore pignorante: Intesa San Paolo S.p.A.

Debitore:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n° 432/2021



## Sommario

<b>1</b>	<b>PREMESSE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>DATI CATASTALI</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI</b>	<b>5</b>
5.1	ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	5
5.2	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	6
5.3	CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO	9
5.4	DATI URBANISTICI	9
5.5	DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE	12
5.6	AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI	12
5.7	STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	14
5.8	VINCOLI	14
5.9	DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	15
<b>6</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>16</b>

 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 1 PREMESSE

Ill.ma Giudice dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 21 Marzo 2023, notificato in data 09.05.2023, il sottoscritto ing. Massimo Piras, nato a Guamaggiore il 05.10.1964, residente in Cagliari, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n°3641 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominato perito nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe. Prestato il giuramento di rito, in data 25.05.2023, accettavo l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'Allegato 1.

## 2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 10.05.2023 allorché il sottoscritto C.T.U., tramite il portale d'accesso al PCT, estraeva dal fascicolo telematico della procedura la documentazione utile all'espletamento dell'incarico costituita dall'atto di pignoramento e dalla relazione notarile.

Dall'analisi della documentazione acquisita si rilevava che l'immobile pignorato, sito in Comune di Sardara, era costituito da unità immobiliare uso residenza, ubicata nel vico Sa Costa n.11 e censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 26 Mappale 1655 sub 4.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In data 25.05.2023, il sottoscritto, tramite PEC, inviava una richiesta al Comune di Sardara (acquisita al Protocollo con il numero 5110/2023) al fine di ottenere copia delle pratiche edilizie relative all'edificazione dell'immobile oggetto di perizia.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In pari data, tramite l'accesso telematico offerto dall'Agenzia delle Entrate (Sister2), si acquisiva copia della documentazione catastale (All.2) costituita da: visura, stralcio di mappa e planimetria catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Inoltre, tramite il software QGIS, per meglio individuare l'ubicazione dell'immobile, si elaborava lo stralcio ortofotografico di inquadramento generale del lotto (All.3).

In data 01.06.2023, il sottoscritto contattava l'I.V.G., custode giudiziario dell'immobile, per ottenere informazioni utili allo sviluppo delle operazioni peritali in

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

relazione all'effettuazione del sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata.

In data 27.07.2023, il custode giudiziario comunicava il recapito telefonico del debitore, il quale, contattato immediatamente dal sottoscritto, forniva l'indirizzo PEC presso cui inviare le comunicazioni del caso.

In pari data, tramite PEC, il sottoscritto inviava al debitore copia dell'informativa redatta dal Tribunale di Cagliari e, contestualmente, comunicava che la data del sopralluogo presso l'immobile pignorato era fissata per il giorno 08.08.2023 alle ore 11:00.

In data 28.07.2023, il sottoscritto trasmetteva alla debitrice copia della suddetta informativa tramite A.R., che veniva ritirata in data 09.08.2023.

In data 08.08.2023, previ accordi telefonici intercorsi con il tecnico comunale, il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico laddove, in riscontro alla richiesta formulata dal sottoscritto in data 25.05.2023, ritirava copia cartacea e digitale della pratica edilizia (All.4) relativa all'immobile oggetto di perizia.

In pari data, il sottoscritto, con la scorta degli elaborati tecnici, si recava presso l'unità immobiliare pignorata sita in Sardara, vico Sa Costa n.11, dove alla presenza del debitore, procedeva alla disamina dello stato dei luoghi e all'effettuazione di alcune

misurazioni atte a verificare l'effettiva consistenza dell'immobile. Per meglio comprendere e descrivere le condizioni dell'unità immobiliare si realizzava una documentazione fotografica (All.5).

Si segnala che in occasione del sopralluogo, il sottoscritto richiedeva al debitore informazioni in merito alla causa di separazione in corso di cui al Procedimento R.G. 4014/2022. A riguardo, il debitore, tramite e-mail, forniva copia della sentenza emessa in data 10.05.2023 (All.6) con la quale il Giudice disponeva l'assegnazione della casa coniugale, di proprietà di entrambi i coniugi debitori, al sig. [REDACTED]

In data 01.09.2023, il custode giudiziario trasmetteva al sottoscritto CTU la relazione

sullo stato occupazionale dell'immobile.

In data 17.10.2023, tramite l'accesso telematico offerto dall'Agenzia delle Entrate (Sister2), il sottoscritto effettuava gli accertamenti del caso al fine di acquisire le note di trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie (All.7).

### **3 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Dall'esame dell'atto di pignoramento in data 09.12.2021 rinvenuto in atti, si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento risulta così descritto:

#### "COMUNE DI SARDARA

- *Fabbricato da terra cielo per civile abitazione così composto:*
- *al piano terra: cortile su due livelli su cui insistono una tettoia, scale di accesso al piano superiore, un ripostiglio ed un locale di sgombero;*
- *al piano primo: pranzo-soggiorno, bagno, disimpegno e locale sottoscala, balcone e piccolo tratto di cortile antistante;*
- *al piano secondo: scale, due disimpegni, tre camere, ripostiglio, terrazzo, balcone, cortile retrostante a livello su cui insistono due locali di sgombero ed una tettoia ... omissis ...*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Detta unità immobiliare è distinta nel vigente Catasto Fabbricati al Foglio 26,*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it *Mappale 1655 sub 4, Vico Sa Costa n.11, piani T-1-2, cat. A/4, classe 4, vani 7, rendita catastale Euro 285,60".*

### **4 DATI CATASTALI**

Sulla base della documentazione catastale acquisita (All.2), l'immobile oggetto di perizia risulta così censito:

- in Comune di Sardara, unità immobiliare uso residenza, Catasto Fabbricati Foglio 26 mappale 1655 Sub 4, cat. A4, classe 4, vani 7, Rendita Euro 285,60, intestato alla ditta [REDACTED] (proprietà per 1/2) e [REDACTED] (proprietà per 1/2).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si ritiene opportuno segnalare che nella visura catastale dell'immobile (All.2) viene indicata un'errata corrispondenza tra catasto fabbricati e catasto terreni. Infatti, in tale documento si da atto che alla particella 1655 del catasto fabbricati corrisponda la particella 1655 del catasto terreni. Invece, dall'esame degli stralci di mappa si è accertato che l'immobile pignorato, individuato al catasto fabbricati dalla particella 1655 subalterno 4, ricade sui mappali 1200 parte e 1827 del catasto terreni.

Per completezza di trattazione si specifica che sulla particella 1655 del catasto terreni insiste un fabbricato ubicato nella via dei Platani e censito nel catasto fabbricati con la particella 1739 intestata a soggetti estranei alla procedura esecutiva.

## 5 RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base della documentazione acquisita e degli accertamenti condotti dal sottoscritto C.T.U., tenuto conto anche della documentazione in atti, si riporta quanto segue.

### 5.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della certificazione notarile in atti e della documentazione ipo-catastale acquisita dal sottoscritto CTU (All.7) si riporta il seguente prospetto riassuntivo:

\*\*\*\*\*

A) ISCRIZIONE DEL 01.02.2013, REG. GENERALE 3095, REG. PARTICOLARE 273

**Titolo:** Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

**A favore di:** Banca di Credito Sardo S.p.A.

**Contro:** [REDACTED]

**Immobili:** Unità immobiliare uso residenza sita in Sardara censita nel C.F. al

Foglio 26 mappale 1655 sub 4

**Quota:** l'intero

\*\*\*\*\*

B) TRASCRIZIONE DEL 13.01.2022, REG. GENERALE 606, REG. PARTICOLARE 475

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobiliare in data 09.12.2021

**A favore di:** Intesa San Paolo S.p.A.

**Contro:** [REDACTED]

**Immobili:** Unità immobiliare uso residenza sita in Sardara censita nel C.F. al Foglio 26 mappale 1655 sub 4

**Quota:** l'intero

\*\*\*\*\*

Dall'esame della relazione notarile in atti, tenuto conto degli accertamenti condotti dal sottoscritto, si è constatata la sussistenza della continuità delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

## 5.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un'unità immobiliare uso residenza edificata su tre livelli. Detto immobile è accessibile dal Vico Sa Costa n.11 (Foto 1-2). Come si rileva dalle planimetrie catastale e di progetto (All.2 e All.4), coincidenti con lo stato attuale, l'unità immobiliare è così composta. Al piano terra: tettoia a protezione dell'ingresso sul vico Sa Costa (Foto 3-4), cortile (Foto 5), locale di sgombero (Foto 6-7) e ripostiglio sottoscala (Foto 8). Al primo piano: disimpegno di ingresso (Foto 9-10), pranzo-soggiorno (Foto 11-12), ripostiglio sottoscala (Foto 13) e balcone (Foto 14). Al secondo piano: tre camere da letto (Foto 15-16-17), ripostiglio (Foto 18), balcone terrazzato (Foto 19), due disimpegni (Foto 20-21) e un cortile - giardino (Foto 22) su cui insistono due locali di sgombero (Foto 23-24) e una tettoia (Foto 25). Completano la consistenza dell'immobile i vani scala di collegamento tra i vari livelli (Foto 26) ed il sottotetto non abitabile (Foto 27), accessibile tramite una botola a soffitto (Foto 28).

Sulla base di dette planimetrie, sono state calcolate le seguenti superfici:

- superficie lorda coperta locali al piano terra: 32 mq circa;
- superficie tettoia al piano terra: 14 mq circa;
- superficie del cortile al piano terra: 15 mq circa;
- superficie lorda coperta piano primo: 86 mq circa;
- superficie balcone al piano primo: 8 mq circa;
- superficie lorda coperta al piano secondo: 90 mq circa;
- superficie balcone terrazzato al piano secondo: 13 mq circa;
- superficie lorda coperta ripostigli nel cortile al piano secondo: 9 mq circa
- superficie tettoia nel cortile piano secondo: 10 mq circa;
- superficie del cortile – giardino al piano secondo: 40 mq circa
- superficie utile immobile (calpestabili): 126,36 mq circa;
- superficie non residenziale: 70,22 mq circa.

Sommando alla superficie lorda coperta dei piani primo e secondo, il 50% della superficie dei locali al piano terra e dei ripostigli al secondo piano, il 25% della superficie complessiva dei balconi, della terrazza e delle tettoie ed il 5% dell'area cortilizia, si ottiene una superficie commerciale di circa 210 mq.

**Strutture:** struttura portante del fabbricato in muratura; solai di interpiano e di copertura (a falde inclinate) in laterocemento; tramezzi interni in laterizio.

**Finiture esterne:** prospetti intonacati e tinteggiati.

**Finiture interne:** pareti del bagno in parte rivestite in gres ed in parte intonacate e tinteggiate; pareti della cucina in parte rivestite in gres, in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con pietra faccia a vista; restanti pareti intonacate e tinteggiate; soffitti interni in parte intonacati e tinteggiati ed in parte protetti con pannelli termoisolanti; pavimenti in grès dotati di zoccolino battiscopa.

**Serramenti:** cancello metallico di accesso al lotto dalla via pubblica; portoncino di ingresso al primo piano in alluminio finitura legno e vetro; accesso all'immobile dal

cortile del secondo piano realizzato con una porta esterna in alluminio anodizzato e una porta interna in legno; restanti infissi esterni in legno dotati di avvolgibile e cassonetto porta rullo ad eccezione della porta del ripostiglio al secondo piano dante accesso al balcone terrazzato realizzata in alluminio finitura legno e vetro; porte interne in legno tamburato.

**Impianti:** impianti idrico ed elettrico incassati nella muratura all'interno dell'immobile; bagno cieco dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria.

**Stato d'uso e di manutenzione:** lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile accertato in sede di sopralluogo può definirsi assai degradato a causa della presenza delle seguenti problematiche: distacco dei rivestimenti di pedata della rampa di scale di accesso al primo piano tra l'altro non completamente rifinita (Foto 29); mancanza della pavimentazione nel locale di sgombero al piano terra con presenza di distacchi di intonaco e ammaloramento della tinteggiatura alla base della muratura imputabile a fenomeni di risalita capillare (Foto 7 e Foto 30); distacco parziale del rivestimento termoisolante del soffitto e dell'intonaco al primo piano nella zona disimpegno (Foto 10 e Foto 31); tracce di umidità in corrispondenza di una delle pareti perimetrali del pranzo-soggiorno in corrispondenza dell'angolo cottura (Foto 11); distacco del copriferro in calcestruzzo della soletta del balcone al primo piano (Foto 32), presumibilmente, a causa di difetti nell'impermeabilizzazione; umidità diffusa nelle pareti e nel soffitto del ripostiglio al secondo piano (Foto 18) imputabile ad infiltrazioni provenienti dal sovrastante solaio di copertura; distacco parziale del battiscopa nel disimpegno al secondo piano (Foto 21); distacco del copriferro in calcestruzzo della soletta del balcone terrazzato al secondo piano (Foto 33), presumibilmente, a causa di difetti nell'impermeabilizzazione; distacco parziale del rivestimento termoisolante dei soffitti delle camere da letto al secondo piano

(Foto 34); diffusi fenomeni di umidità in una delle camere da letto in corrispondenza di una delle pareti perimetrali (Foto 35), presumibilmente, imputabile ad un malfunzionamento del sistema di raccolta e convogliamento delle acque piovane provenienti dalla copertura a tetto (Foto 36); giardino non curato e ricoperto da vegetazione spontanea (Foto 22) con gli annessi locali di sgombero in pessimo stato di conservazione (Foto 23-24); mancanza di porzioni del muro di recinzione (Foto 37); distacchi localizzati della tinteggiatura nei prospetti. In conclusione, considerato anche il suo non utilizzo per lungo tempo, si ritiene che l'immobile necessiti di un drastico intervento di manutenzione straordinaria.

### 5.3 CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento individuano l'immobile sottoposto ad esecuzione forzata.

### 5.4 DATI URBANISTICI

Con riferimento alla cartografia della Variante n.7 al Piano Urbanistico Comunale, approvata con Deliberazione C.C. n. 58 del 28.11.2009 (All.8) si è desunto che il fabbricato ricade in zona classificata A – Centro Storico, la cui attività edilizia è regolata da apposito Piano Particolareggiato in adeguamento al P.P.R., adottato con

Deliberazione C.C. n. 59 del 09.11.2020, mentre il cortile - giardino di pertinenza, individuato al catasto terreni dal mappale 1827, ricade graficamente all'interno della Zona – classificata S “servizi di pubblico interesse”, sottozona S2 – “*aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.)*”.

Dall'esame della tavola A.d.9.5 (stralcio - All.8) del PPCS<sup>1</sup>, si è desunto che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento costituisce l'unità edilizia n.12 dell'isolato n.38.

Come riportato nella tavola A.d.3, relativa alla consistenza fisica: caratteri tipologici e

<sup>1</sup> Piano Particolareggiato per il Centro Storico

assetto insediativo, detta unità edilizia ricade nella sottozona A4 che individua gli immobili “di nuova o recente costruzione con articolazione incoerente”.

In merito agli interventi edilizi ammissibili, come previsti nella tavola Ad6 (stralcio – All.8), l’immobile è suscettibile a riqualificazione mediante “Ristrutturazione edilizia guidata con vincolo tipologico”.

Dall’esame delle norme di attuazione, si desume che *“tali interventi andranno condotti secondo quanto previsto dalla categoria tipologica di riferimento prescritta, dettagliatamente descritta nei fascicoli “A.d.4 - Abaco delle tipologie” e “A.d.5 - Abaco degli elementi architettonici e tecnici”, oltre a quanto ulteriormente dettagliato nella scheda di ogni singola UMI nei fascicoli “A.d.9.nn”.*

*A tal fine, nessuna modifica sostanziale, che cambi il rapporto con le aperture delle facciate, potrà essere apportata alle quote di estradosso dei solai esistenti, alle quote dei coronamenti e alle pendenze del tetto, oltre che alle facciate prospicienti spazi pubblici sulle quali potranno aprirsi solamente modeste aperture in tutto simili alle altre esistenti, comunque conformi a quanto evidenziato nella categoria tipologica di riferimento prescritta e illustrata nell’abaco di cui ai fascicoli “A.d.4” e “A.d.5” sopra richiamati.*

*Le modifiche di modesta entità delle quote di imposta dei solai orizzontali (con esclusione di quelli di copertura/tetti), ovvero della distanza relativa tra gli stessi, si attestano in variazioni fino al 10% di quelle esistenti, a condizione che le variazioni non modifichino segnatamente il rapporto tra aperture di facciata e orizzontamenti interni.*

*Le nuove aperture sulle facciate degli edifici sono autorizzabili solo nel rispetto dell’ordine compositivo e stilistico della categoria tipologica di riferimento prescritta e dettagliatamente descritta nei fascicoli “A.d.4 - Abaco delle tipologie” e “A.d.5 - Abaco degli elementi architettonici”, oltre a quanto ulteriormente dettagliato nella*

*scheda di ogni singola UMI nei fascicoli “A.d.9.1-7 - Schede delle unità minime di intervento: dati parametrici e interventi tecnici ammissibili”.*

*Alla medesima categoria sono ascrivibili interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente e opere su edifici fatiscenti, in fase progressiva di crollo o in avanzato degrado, che comportino sostituzioni di elementi strutturali. In tal caso l'intervento dovrà garantire la ricomposizione dell'organismo edilizio nel rispetto della sagoma volumetrica preesistente o documentata e degli elementi tipologici e architettonici di facciata, con l'impiego di materiali e tecnologie propri della tradizione locale, in modo che le parti sostituite risultino conformi alla morfologia originaria della categoria di riferimento indicata nella scheda contenuta nel fascicolo A.d.9.nn.*

*In linea generale la ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico, pertanto, comprende:*

- *ricostruzione di solai anche con materiali e tecnologie diverse da quelle esistenti, a condizione che non venga alterata sostanzialmente la quota di imposta, salvo modifiche di modesta entità utili ad ottimizzare le dimensioni degli spazi abitabili, ma comunque tali da non richiedere lo stravolgimento dei partiti architettonici di facciata;*
- *aperture di nuove finestre nei prospetti al fine di migliorare l'aspetto estetico complessivo delle facciate oltre a consentire una maggiore e migliore illuminazione dei vani;*
- *modifiche della scala di collegamento e comunque opere finalizzate alla riorganizzazione funzionale interna delle singole unità edilizie e al loro adeguamento igienico-sanitario;*
- *rifacimento delle coperture mantenendo invariate quote di imposta e pendenze;*
- *ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la*

*loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”.*

**Note:** come già esposto ad inizio paragrafo, si ribadisce che, come desumibile dall'elaborato grafico redatto dal sottoscritto CTU (All.9), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (mappale 1655 sub 4 del catasto fabbricati) ricade per la sua maggior consistenza nella perimetrazione del centro storico così come individuato negli elaborati del PPCS (All.8), mentre il cortile posteriore di forma triangolare (mappale 1827 del catasto terreni), sul quale insistono due locali di sgombero ed una tettoia, ricade in zona S2 - aree per attrezzature di interesse comune.

Non avendo rinvenuto osservazioni al PPCS in merito al mancato inserimento dell'area cortilizia (mappale 1827 del catasto terreni) all'interno della perimetrazione del centro storico, il sottoscritto CTU ritiene opportuno segnalare che, allo stato attuale, detta porzione di immobile potrebbe essere sottoposta ad esproprio per cause di pubblica utilità.

## **5.5 DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE**

Per l'immobile oggetto di perizia è stata rintracciata la concessione, Protocollo n.12765 del 24.11.2010, intestata alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] relativa al progetto di ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione (All.4).

Al momento del sopralluogo non sono state rilevate difformità di costruzione rispetto al progetto approvato con la suddetta concessione.

## **5.6 AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

Per l'immobile in esame non è stata rintracciata dai tecnici comunali alcuna pratica relativa al rilascio del certificato di abitabilità (oggi sostituito dalla segnalazione certificata di agibilità). Pertanto, lo stesso risulta privo del suddetto certificato.

Nel merito, si precisa che, in generale, affinché la segnalazione certificata di agibilità

(così come introdotta dal Decreto lgs. N. 222/2016 in aggiornamento all'art. 24 del DPR n. 380/2001) possa essere presentata tramite lo sportello SUAPE presso il comune competente per territorio, l'immobile deve soddisfare le prescrizioni riportate nel sopra citato art. 24 del D.P.R. n. 380/2011 – “Testo unico dell'edilizia”.

In particolare, secondo quanto riportato ai commi 1 e 5 dell'art. 24, ai fini della presentazione della segnalazione certificata di agibilità l'immobile deve soddisfare le seguenti condizioni:

a) *“«Art. 24 (L) (Agibilità). - 1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata”.*

b) *“5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:*

a) *attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;*

b) *certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;*

c) *dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;*

d) *gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;*

e) *dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio*

*energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi”*

f) Attestato di prestazione energetica (APE).

Per quanto l'immobile non presenti difformità di costruzione rispetto ai progetti approvati, lo stesso, al momento, non possiede i requisiti necessari affinché possa essere presentata la segnalazione certificata di agibilità poiché non sussistono le condizioni di salubrità di alcuni ambienti così come prescritto dall'art.24 punto a) comma 1 del D.P.R. n. 380/2011 – “Testo unico dell'edilizia”.

Tuttavia, si segnala che sottoponendo l'immobile ad un intervento di manutenzione straordinaria, è possibile ripristinare le condizioni necessarie affinché possa essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità, fermo restando il possesso degli ulteriori requisiti prescritti per legge.

## **5.7 STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Al momento del sopralluogo, il sottoscritto ha verificato che l'unità immobiliare era nel possesso del sig. [REDACTED] (proprietario per la quota del 50%). Nel merito, il debitore dichiarava di essere nel possesso dell'immobile e di aver provveduto alla sostituzione delle serrature, a seguito della sentenza emessa dal Tribunale Civile di Cagliari in data 10.05.2023 (All.6), nell'ambito del Procedimento di separazione R.G. 4014/2022, che dispone, tra le altre cose, l'assegnazione dell'immobile a suo favore.

## **5.8 VINCOLI**

Sulla base delle indagini condotte, si è accertato che l'area in cui ricade immobile, oltre ai vincoli urbanistici esposti nel precedente paragrafo 5.3, è soggetta ai seguenti ulteriori vincoli:

### **Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI\_PGPA) - Rev. 2022**

Art.23 Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità

idrogeologica (50).

Art.34 Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Moderata Da Frana (Hg1)

## **Piano Paesaggistico Regionale Sardegna**

### **Centri Matrice – Centri antica Prima Formazione (perimetrazione revisionata)**

Art. 8 Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri beni pubblici

Art. 47 Assetto storico culturale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici e dei beni identitari

Art. 51 Aree caratterizzate da insediamenti storici. Definizione

Art. 52 Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni

Art. 53 Aree caratterizzate da insediamenti storici. Indirizzi

Art. 63 Edificato urbano. Definizione

Art. 64 Edificato urbano. Prescrizioni

Art. 65 Edificato urbano. Indirizzi

Art. 66 Centri di antica e prima formazione. Rinvio

## **5.9 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE**

In generale, lo scopo di una stima è quello di determinare, per un dato immobile, il valore più probabile che il mercato immobiliare possa apprezzare in una ipotetica compravendita. Per determinare tale valore la letteratura estimativa propone l'adozione di varie metodologie che tengono conto della natura, delle caratteristiche e dell'effettivo utilizzo del bene da stimare.

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare uso residenza e indipendente, ricadente nel centro storico del Comune di Sardara. Per unità immobiliari simili a quella in esame, le indagini di mercato, condotte durante lo svolgimento delle operazioni peritali, hanno consentito di accertare l'esistenza di un mercato immobiliare cui riferire la determinazione del valore di mercato del bene in esame.

In tali condizioni, per poter formulare un giudizio di stima attendibile e procedere alla determinazione del "*valore venale di mercato*" del bene in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "*a valore di mercato*".

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq).

Trattandosi di unità immobiliari uso residenza, ai fini del confronto con beni simili, si tiene conto delle seguenti caratteristiche: ubicazione, caratteristiche tecniche e di finitura, stato d'uso e di manutenzione, vetustà, presenza di eventuali difformità di costruzione e condizioni di mercato.

Con riferimento ai dati di mercato (All.10), desunti attraverso la consultazione di vari siti web specializzati, riportanti inserzioni immobiliari relative a immobili situati nella medesima zona nella quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento, l'applicazione del metodo di stima ha consentito di accertare una valutazione unitaria di circa 400,00 €/mq.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter determinare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento come segue:

**Valore immobile:** mq 210 x 400,00 €/mq = **€ 84.000,00.**

## 6 CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, lì 26 Ottobre 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
*Ing. Massimo Piras*