TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari: **ES. IMM. n°129/2018**

Giudice dell'Esecuzione: **Dottoressa Flaminia Ielo**

RELAZIONE RELATIVA AL PROCEDIMENTO N° 129/18

promosso da:

CREDITORE PIGNORANTE

[redacted]

Contro:

DEBITORE ESECUTATO

[redacted]

Revisione Relazione: 01

Data Relazione: Settembre 2021

Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Ing. Giovanni Fois

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

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c98

0 - Premessa e osservazioni generali

- **Nomina del Consulente Tecnico di Ufficio**

In data 19 febbraio 2021 il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Fois, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4177 é stato nominato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dottoressa Flaminia Ielo, Consulente Tecnico d'Ufficio relativamente alla procedura di Esecuzione Immobiliare Registro Esecuzioni n°129 dell'anno 2018.

Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Fois il 25 febbraio 2021 ha inviato per via telematica l'accettazione dell'incarico e il previsto giuramento "di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

- **Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare**

La procedura di Esecuzione Immobiliare riguarda il seguente immobile.

Immobile A: immobile sito in Comune di Villaputzu, Provincia di Cagliari, nella via Giuseppe Verdi n°20, posto al piano terra e primo, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 48, particella 1705, categoria A3, abitazione di tipo economico; proprietà per 1/7 di [redacted] come bene personale, proprietà per 3/7 di [redacted] come bene in regime di comunione di beni con [redacted], proprietà per 3/7 di [redacted] come bene in regime di comunione di beni con [redacted].

- **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Le operazioni peritali sono iniziate con l'analisi della documentazione presente nel fascicolo telematico dove in particolare si è verificata la presenza della Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e della relazione notarile del Notaio Dottoressa Giulia Messina Vitrano.

Al fine della necessaria conoscenza amministrativa del bene in esame, il giorno 15 marzo 2021 si è proceduto alla ricerca negli archivi dell'Agenzia dell'Entrate, Ufficio provinciale del Territorio e in particolare ai Servizi Catastali si sono reperite le visure e le relative planimetrie catastali.

La ricerca della documentazione relativa all'immobile è poi proseguita il giorno 16 marzo 2021 con l'invio della richiesta di accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Villaputzu che ha fornito i titoli abilitativi succedutisi nel tempo e la documentazione con le tavole grafiche relative.

Il 13 aprile 2021 infine si è richiesto, via Posta Elettronica Certificata, all'Ufficio del Registro dell'Agenzia dell'Entrate, l'eventuale esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

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

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

- **Il sopralluogo**

Al fine di evadere l'accesso al bene pignorato richiesto dal Giudice, il giorno 2 luglio 2021 alle ore 14.00, il sottoscritto si è recato a Villaputzu nella Via Giuseppe Verdi n°20 presso l'immobile in oggetto al fine di eseguire il previsto sopraluogo. Alla riunione erano presenti:

- il sottoscritto Dottor Ingegner Giovanni Fois, Consulente Tecnico d'Ufficio;
- il Signor [redacted], debitore;
- la Signora [redacted], debitrice.

Al fine di poter eseguire il rilievo planimetrico dei luoghi, ci si è dotati della strumentazione ritenuta necessaria ovvero un rilevatore di distanze digitale al laser "Bosch Zamo", idoneo per misurazioni da 0,15 a 20 metri e con precisione di misura media di +/- 3 millimetri, idoneo per la tipologia di attività prevista. Per le eventuali misure maggiori ci si è dotati di una rullina geometrica a nastro "Metrica 50m", mentre per quelle eventualmente da eseguire in punti disagevoli per il rilevatore di distanze digitale, ci si è dotati di una rullina geometrica a nastro "Stanley 5m" e un metro rigido "Ring 2m".

Dopo aver esaminato le condizioni al contorno della zona in cui è sito il fabbricato, si è eseguito il previsto sopraluogo visionando ogni singolo vano; si è poi eseguito un rilievo speditivo dell'immobile verificandone le condizioni interne ed esterne e degli impianti tecnologici; si è inoltre verificata la corrispondenza degli immobili con la documentazione catastale e comunale in precedenza reperita e si è infine raccolta idonea documentazione fotografica.

Foto aerea dell'area con evidenziato il fabbricato

Dott. Ing. Giovanni Fois - Località Is Arenas snc - 08045 Lanusei (OG) - Tel. 0782 41 [illegible] - Mail: giovanni.fois@ingpec.eu

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

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

Nel seguito della presente relazione tecnica, si riportano in forma di paragrafo le risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari.

1 - Provveda a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.

Il giorno 4 marzo 2021 via raccomandata n°15069257076-2 si è inviata al debitore l'informativa predisposta dall'Ufficio regolarmente ricevuta il 12 marzo 2021 con la quale oltre all'informativa si è comunicato al cliente l'inizio delle operazioni peritali.

2 a - Verifichi la completezza della documentazione segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

La documentazione dell'immobile in oggetto, in parte già depositata in atti e in parte reperita nel corso delle operazioni peritali, appare completa e rispondente ai beni pignorati, come si descriverà nel dettaglio nei paragrafi seguenti. In particolare sono presenti i seguenti documenti:

- nota di deposito della documentazione ipocatastale dell'Esecuzione Immobiliare R.E. 129/2018 degli Avvocati Marco Pesenti, Margherita Domenegotti e Sandra Macis del 14 maggio 2018;
- due relazioni notarili sottoscritte dal Notaio Dottoressa Giulia Messina Vitrano del 2 maggio 2018 e del 11 giugno 2018 relativa al bene immobile pignorato con la certificazione delle formalità pregiudizievoli al ventennio;
- la nota di trascrizione del pignoramento del 9 aprile 2018, registro generale n°10083, registro particolare n°7647.

2 b - Predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

Dall'esame della Nota di Trascrizione dell'Agenzia delle Entrate del 9 aprile 2018 e della Relazione Notarile della Dottoressa Giulia Messina Vitrano dell'11 giugno 2018 presente in atti, si è verificato che *"nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli"* (cit. Relazione Notarile in Atti):

- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo a Rogito del Notaio Vittorio Loriga del 26 luglio 2005, repertorio n°497577/33109 a favore di [redacted];
- Atto Giudiziario del 7 marzo 2018 dell'Ufficiale Giudiziario, numero di repertorio 1419/2018; Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.

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

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

2 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).

Nel corso delle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, si sono reperiti i seguenti documenti che identificano l'immobile e vengono allegati alla presente.

- **Visura storica per immobile Catasto Fabbricati n. T293594 del 15/03/2021;**

La visura storica per immobile Catasto Fabbricati n. T293594 del 15/03/2021, descrive come di seguito il fabbricato in oggetto.

L'immobile in esame è sito in Comune di Villaputzu, Provincia di Cagliari, nella via Giuseppe Verdi n°12 (*ndr. in realtà il civico è il n°20*), posto al piano terra e primo ed è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 48, particella 1705, categoria A3, abitazione di tipo economico, classe 4, superficie totale 143 mq, superficie totale escluse aree scoperte 141 mq, rendita 289,22 euro.

L'immobile è di proprietà per 1/7 di [redacted] come bene personale, proprietà per 3/7 di [redacted] come bene in regime di comunione di beni con [redacted], proprietà per 3/7 di [redacted] come bene in regime di comunione di beni con [redacted].

- **Planimetria catastale Catasto Fabbricati n° T16699 del 15/03/2021.**

La planimetria catastale Catasto Fabbricati n° T16699 del 15/03/2021 è stata depositata il 10 ottobre 1992 dal Geometra Gianfranco Carboni e risulta l'ultima planimetria in atti; la planimetria catastale rappresenta il fabbricato in oggetto come di seguito si riporta.

L'immobile è confinante con la Via Verdi e con proprietà [redacted] per due lati ed è articolato su tre livelli complessivi: piano scantinato, piano terra e piano primo.

Il piano scantinato è composto da un unico vano adibito a ripostiglio dell'altezza di 2,00 metri.

Il piano terra ha una altezza di 2,80 metri ed è articolato in un ingresso posto sulla Via Verdi che conduce frontalmente ad un soggiorno e sui due lati ad una camera e ad una cucina da cui si accede ad un vano scala e, attraverso un apposito disimpegno, ad un wc; dal vano scala che conduce al piano primo, si accede ad un piccolo ripostiglio; il piano è completato da un cortile a cui si ha accesso dal disimpegno della cucina.

Il piano primo, a cui si accede dal vano scala, ha una altezza di 3,00 metri ed è articolato in un ingresso che porta ad un disimpegno che conduce a tre camere da letto.

In base a quanto verificato nel corso del sopraluogo, la documentazione catastale identifica correttamente l'immobile e risulta corrispondente allo stato di fatto sia dal punto di vista dell'articolazione tipologica che dal punto di vista delle misure degli ambienti, ad esclusione del fatto che il locale al piano terra denominato "cucina" è in realtà utilizzato come soggiorno e il locale denominato "soggiorno" è in realtà utilizzato come cucina.

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

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

2 d - Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Il quadro sinottico della provenienza ultraventennale è stato redatto dalla Dottoressa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone e descritto nella relazione notarile del 11 giugno 2018 allegata agli atti che attesta la provenienza dell'immobile in forza dei seguenti titoli:

- per la quota di 3/7 ciascuno dei Signori [redacted] in comunione dei beni, per Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Vittorio Loriga del 26/07/2005, registrato a Cagliari repertorio n°497576/33108;
- per la quota di 1/7 quale bene personale del Signor [redacted] giusta Dichiarazione di Successione del 10/08/1998, registrata a Cagliari repertorio n°17/21.

2 e - Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso.

Dall'analisi della documentazione in atti, non si è reperito il Certificato Anagrafico di Stato Civile, lo si è pertanto richiesto al Comune di Villaputzu che lo ha inviato al CTU con l'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio. Dal Certificato Anagrafico di Stato Civile, che si allega alla presente, risulta che il Signor [redacted] risulta coniugato con la Signora [redacted] dal giorno 19 marzo 2005; nello stesso Certificato non risultano annotazioni.

3 - Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne.

- **Descrizione tipologica dell'immobile**

Il bene oggetto della presente perizia è una unità immobiliare indipendente che si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano primo e scantinato) sita nel Comune di Villaputzu nella via Verdi n°20.

Si accede all'immobile sia attraverso un cancello metallico che conduce ad un cortile da cui si può accedere al piano terra dell'immobile e sia da un ingresso pedonale realizzato con un portoncino in alluminio posto direttamente sulla via Verdi che conduce ugualmente al piano terra.

Il piano terra si articola in un ingresso che conduce sulla sinistra ad una camera, frontalmente ad una cucina e sulla destra ad un soggiorno da cui si accede ad un disimpegno che conduce al cortile esterno e al bagno. Dal soggiorno si può accedere ad un vano scala con relativo ripostiglio che conduce al piano primo articolato in un disimpegno che conduce a tre camere da letto. Il fabbricato è completato un locale scantinato utilizzato come locale di sgombero.

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

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

Nel seguito si riporta una elaborazione digitale su formato CAD eseguita dal sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio a partire dalle planimetrie catastali come verificate nel corso del sopraluogo del 2 luglio 2021, tale elaborazione si ritiene utile ai fini della comprensione dell'articolazione tipologica del bene in esame.

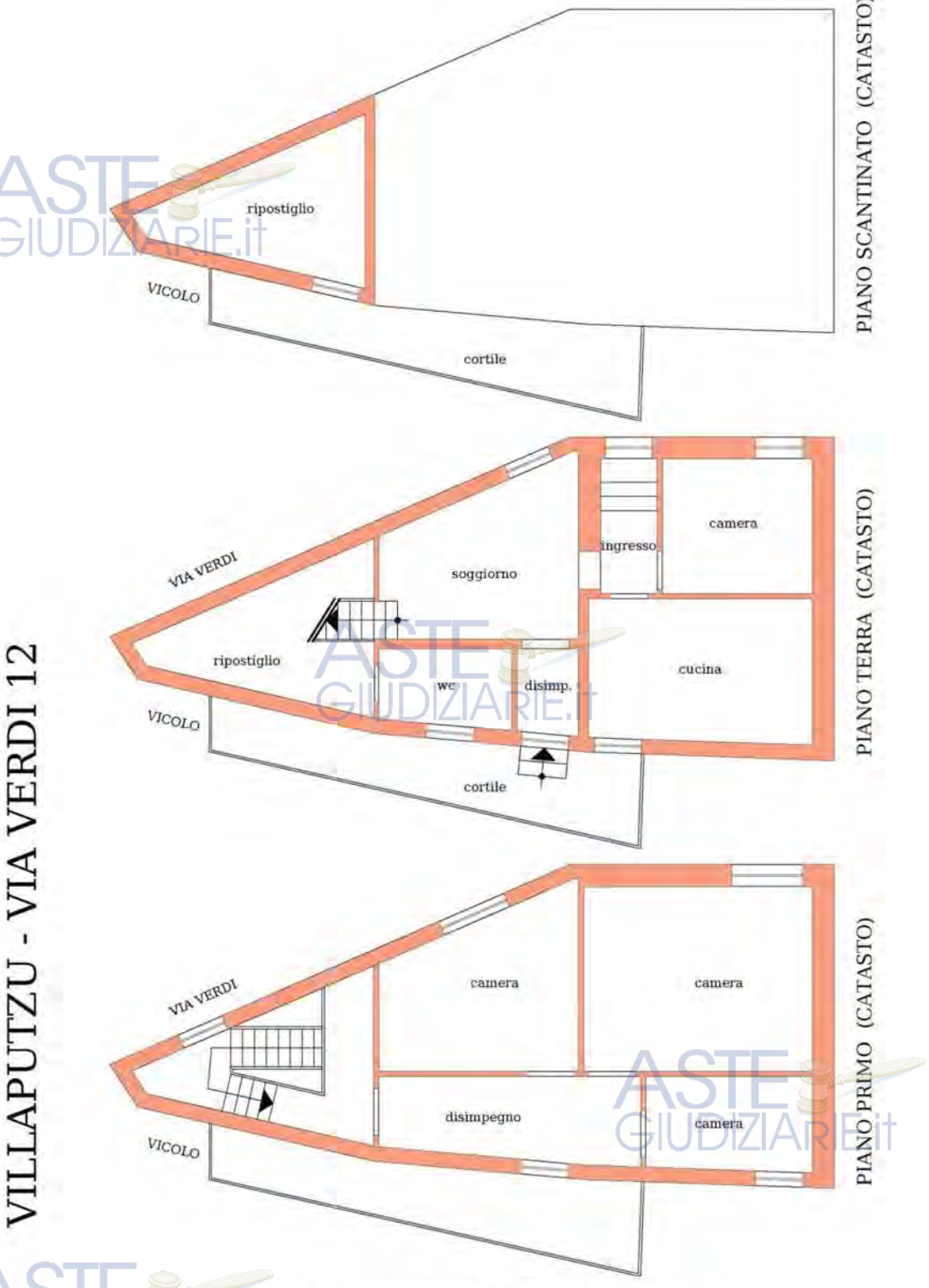


Foto aerea dell'area con evidenziato il fabbricato

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

Dott. Ing. Giovanni Fois - Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro e Ogliastra - giovanni.fois@ingpec.eu

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

- **Descrizione dei materiali utilizzati**

Il fabbricato nel suo complesso si presenta realizzato con materiali costruttivi tradizionali ancora in discrete condizioni ed è rifinito con materiali di modesta qualità; l'immobile risulta essere in modeste condizioni generali di conservazione in particolare dal punto delle finiture.

Dal punto di vista impiantistico l'edificio è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento realizzato con una semplice stufa a pellet posizionato nel soggiorno; le camere poste al piano primo non sono dotate di impianto di riscaldamento.

Gli impianti tecnologici presenti (impianto elettrico, idrico, riscaldamento) sebbene siano funzionanti e in discreto stato manutentivo, risultano certamente necessitanti di un importante intervento manutentivo al fine di renderli più idonei alle attuali esigenze di utilizzo e al fine di meglio rispettare le normative attuali relative alla conformità degli impianti e alle attuali esigenze di risparmio e di efficienza energetica.

Nel seguito si riporta una descrizione delle caratteristiche principali dell'immobile dal punto di vista delle strutture, delle finiture e degli impianti tecnologici.

- Ingresso pedonale: si accede al cortile attraverso un cancello metallico;
- Ingresso carrabile: si accede al cortile attraverso un cancello metallico (v/cancello pedonale);
- Cortile: realizzato in cemento per esterni;
- Struttura: presumibilmente in muratura portante;
- Tamponature: in laterizio forato di adeguato spessore;
- Pavimenti: in gres porcellanato in tutto l'immobile;
- Rivestimenti: in gres porcellanato nel bagno;
- Battiscopa: in gres porcellanato in tutto l'immobile;
- Pareti interne: sono rifinite in intonaco e tinteggiatura bianca;
- Finiture esterne: le facciate sono semplicemente intonacate;
- Verande: non presenti nel caso in esame;
- Portone di ingresso: l'accesso avviene sia attraverso un portoncino in alluminio;
- Infissi esterni: le finestre sono in parte in legno e in parte in alluminio senza vetrocamera;
- Porte interne: le porte sono in legno tamburato a battente con maniglie metalliche;
- Impianto riscaldamento: è presente una stufa pellets;
- Impianto elettrico: l'impianto è funzionante;
- Impianto idrico: l'impianto è funzionante;
- Sanitari: i sanitari sono in vetrochina con miscelatori.

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

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

- **Documentazione fotografica dell'immobile**

Per una migliore comprensione e valutazione dello stato dell'immobile durante il sopraluogo si è raccolta la documentazione fotografica e si sono inserite le foto nel corpo della presente relazione.

Vista del fabbricato dalla strada

Vista dell'ingresso al fabbricato dalla strada

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

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

Vista del cancello di accesso carrabile e pedonale

Vista del prospetto principale del fabbricato

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

Dott. Ing. Giovanni Fois - Progetto Catastale - Tel. 070 [illegible] - Mail: giovanni.fois@ingpec.eu

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

Vista del prospetto secondario del fabbricato

Vista del cortile interno di pertinenza in cemento elicotterato

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

Dott. Ing. Giovanni Fois - Dottorato di ricerca in Tecnologie per il Restauro - Via [illegible] - giovanni.fois@ingpec.eu

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

Vista della stufa a pellets sita al piano terra

Vista della caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria

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

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

Vista del bagno

Vista della camera

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

Dott. Ing. Giovanni Fois - Ingegnere Via Dalmazia 7 - 09134 Cagliari - Tel. 070 - 400407 - Fax 070 - 4521141 - giovanni.fois@ingpec.eu

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

4 - Accerti la conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Dalla documentazione e dal sopralluogo effettuato, risulta piena rispondenza tra il bene oggetto di pignoramento e l'identificazione dello stesso nella documentazione amministrativa.

5 - Proceda all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto, salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione.

Il fabbricato risulta essere regolarmente accatastato (planimetria catastale Catasto Fabbricati n° T16699 del 15/03/2021, depositata il 10 ottobre 1992 dal Geometra Gianfranco Carboni). La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto dal punto di vista dimensionale e distributivo degli ambienti ed esclusione del fatto che il locale al piano terra denominato in planimetria "cucina" è utilizzato come soggiorno e il locale al piano terra denominato in planimetria "soggiorno" è utilizzato come cucina. Tale modesta difformità consistente in realtà in un mutamento nell'uso degli ambienti, non modificando gli identificativi catastali, le superfici, la rendita, la classe e la categoria catastale non si ritiene rilevante ai fini della conformità catastale.

6 - Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva la tipologia degli abusi e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile e quantifichi i costi di sanatoria; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento e i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano per singola unità il 2 per cento delle misure progettuali.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile, il 15 marzo 2021 si è proceduto via Posta Elettronica Certificata, a richiedere al Comune di Villaputzu di visionare e di avere la copia conforme di eventuali pratiche edilizie presenti negli archivi, relative agli immobili oggetto della procedura; il Comune ha protocollato la richiesta col numero 3694/2021.

Il giorno 30 marzo 2021 l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villaputzu in persona della Responsabile dell'Area Tecnica Ingegner Sabrina Carboni, ha inviato *"i file delle scansioni dell'unica pratica edilizia, depositata agli atti di questo Ufficio Tecnico, relativa all'edificio ubicato a Villaputzu in Via Verdi sul terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 48, Mappale 1111 (Sig.* [redacted] *"* (cit comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villaputzu).

La suddetta comunicazione e tutti i file scansionati relativi alla pratica edilizia indicata, di cui nel seguito si riepilogherà il contenuto, sono allegati alla presente relazione.

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

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

- **Pratica Edilizia n°10 del 1970**

La pratica edilizia n°10 del 1970 inviata dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villaputzu è formata da 4 files scansionati che si allegano alla presente e così denominati:

1. Richiesta L.E.pdf
2. Rel. Tecnica.pdf
3. Tav. Grafica.pdf
4. Notifica provvedimento diniego.pdf

Il file "Richiesta L.E.pdf" contiene un documento scritto a mano e controfirmato dal Signor [redacted], datato 10 ottobre 1970 e indirizzato al Signor Sindaco del Comune di Villaputzu, in cui si rivolge istanza *"affinché gli venga rilasciata la licenza di costruzione edilizia per il fabbricato di cui al progetto allegato"* (cit. della richiesta di licenza edilizia) e in cui vengono allegate 3 copie del progetto e 3 copie della relazione tecnica; il documento è stato protocollato dal Comune di Villaputzu al numero 3371 del 12 ottobre 1970.

In calce al documento scansionato, è presente la seguente annotazione presumibilmente scritta da un funzionario comunale: *"Ritirata una copia del progetto in data 13/02/1971 ore 11,20 dal Sig.* [redacted] *che si è rifiutato di firmare"*; si precisa che sotto tale scritta in effetti è presente un segno grafico che potrebbe rappresentare una firma, di cui però non si è in grado di valutare con precisione il contenuto.

Il file "Rel. Tecnica.pdf" contiene la relazione tecnica del "progetto per la sopraelevazione del fabbricato per civile abitazione, sito in via Verdi 12, di proprietà del Signor [redacted]" del 1 ottobre 1970 a timbro e firma del tecnico Geometra Iannucci Italo in cui viene descritto l'intervento richiesto così descritto: *"per esigenze di cubatura verrà demolita la parte anteriore del fabbricato"* e *"si sopreleverà di un piano il fabbricato esistente, per recuperare al primo piano lo spazio perduto al piano terra"*.

Il file "Tav. Grafica.pdf" contiene l'elaborato grafico del "progetto per la sopraelevazione del fabbricato per civile abitazione, sito in via Verdi 12, di proprietà del Signor [redacted]" a timbro e firma del tecnico Geometra Iannucci Italo e controfirmata dal proprietario [redacted] in cui viene rappresentato graficamente l'intervento richiesto mediante una planimetria dell'area, una pianta del piano terra esistente da modificare, una pianta del piano terra modificato, una pianta della soprelevazione, una sezione, un prospetto lato strada e un prospetto lato ingresso. La tavola grafica presenta nella prima pagina una indicazione scritta a mano e timbrata e controfirmata dal Tecnico Comunale di cui non si riesce a identificare con sicurezza il nome che recita: *"Visto si esprime parere CONTRARIO al rilascio della licenza di costruzione"*.

Dott. Ing. Giovanni Fois - Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro - giovanni.fois@ingpec.eu

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

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

Il file "Notifica provvedimento diniego.pdf" contiene un documento che ha come oggetto il *"provvedimento di diniego licenza di costruzione"* emesso il 10 febbraio 1971 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villaputzu a firma del Sindaco in cui *"vista la domanda presentata in data 12/10/1970 dal Signor* [redacted] *per il rilascio della licenza di costruzione di una casa per civile abitazione in Via Verdi…. omissis… dichiara respinto il progetto presentato…. omissis… in quanto l'altezza del nuovo fabbricato supera di una volta e mezzo la larghezza della strada in quel punto. Pertanto non viene concessa la richiesta licenza di costruzione".* Tale provvedimento di diniego, come visibile dal documento allegato alla presente, è stato notificato il 13 febbraio 1971 mediante consegna a mani proprie, dal Messo Comunale.

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villaputzu non ha trasmesso altri documenti inerenti il fabbricato e ha certificato che gli unici documenti presenti sono quelli trasmessi al Consulente Tecnico di Ufficio e in precedenza descritti.

Tutto ciò considerato si può ritenere che lo stato legittimo dell'immobile sia presumibilmente rappresentato dalla pianta del piano terra esistente contenuta nell'elaborato grafico del "progetto per la sopraelevazione del fabbricato per civile abitazione, sito in via Verdi 12, di proprietà del Signor [redacted]" a timbro e firma del tecnico Geometra Iannucci Italo; tale rappresentazione grafica del piano terra è denominata nell'elaborato come "Pianta piano terra esistente (da modificare)" e non è stata oggetto di contestazione o di verifica da parte dell'Ufficio Tecnico comunale e pertanto la si può ritenere coerente con lo stato legittimo, in caso contrario la sorveglianza edilizia del comune avrebbe certamente agito nei confronti del Signor [redacted].

Il piano primo del fabbricato invece non risulta avere ad oggi titolo di legittimità in quanto la richiesta di licenza edilizia per la sopraelevazione del fabbricato esistente presentata dal Signor [redacted] nel 1970 con i relativi elaborati progettuali, risulta essere stata respinta dal Comune di Villaputzu e lo stesso Ufficio Tecnico Comunale non ha dato notizia di eventuali altre pratiche edilizie atte a edificare in modo regolare il piano primo.

Al fine di meglio comprendere le vicende edilizie che hanno presumibilmente interessato l'immobile, risulta interessante fare un confronto tra la planimetria catastale Catasto Fabbricati n° T16699 del 15/03/2021, depositata il 10 ottobre 1992 dal Geometra Gianfranco Carboni, descritta alla pagina 5 della presente relazione e le planimetrie contenute nel file "Tav. Grafica.pdf" contenente l'elaborato grafico relativo al progetto per la sopraelevazione del fabbricato presentato a timbro e firma del tecnico Geometra Iannucci Italo, controfirmato dal proprietario [redacted] e protocollato dal Comune di Villaputzu al numero 3371 del 12 ottobre 1970; da tale confronto si evince come le planimetrie siano differenti.

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

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

Volendo considerare come certificate e quindi rappresentanti il vero le rappresentazioni grafiche regolarmente timbrate e controfirmate da due tecnici iscritti all'Ordine dei Geometri di Cagliari (Geometra Iannucci Italo e Geometra Gianfranco Carboni), risulta del tutto differente la pianta del piano terra esistente così come rappresentato dal Geometra Iannucci Italo che dovrebbe rappresentare lo stato di fatto nel 1970, anno in cui la stessa è stata trasmessa al comune in allegato alla respinta richiesta di licenza edilizia per sopraelevazione, rispetto al piano terra della planimetria catastale così come rappresentato dal Geometra Gianfranco Carboni che dovrebbe rappresentare lo stato di fatto nel 1992, anno in cui la stessa è stata depositata al catasto.

Anche le piante del piano terra modificato e del piano primo in sopraelevazione così come proposto e rappresentato dal Geometra Iannucci Italo nella respinta richiesta di licenza edilizia per sopraelevazione, risulta del tutto differente da quanto rappresentato dal Geometra Gianfranco Carboni nella planimetria catastale in precedenza descritta.

In base a quanto osservato dal confronto tra la documentazione comunale e la documentazione catastale reperita, si può presumere che nell'anno 1970 l'immobile in oggetto fosse composto dal solo piano terra, articolato come nella rappresentazione grafica di cui alla "pianta del piano terra esistente" così come rappresentato dal Geometra Iannucci Italo, nella tavola trasmessa al Comune di Villaputzu in allegato alla respinta richiesta di licenza edilizia per sopraelevazione.

Tale conformazione del piano terra, seppure priva di titolo abilitativo, era probabilmente urbanisticamente legittima in quanto costruita in epoca antecedente all'obbligo di rilascio delle licenze edilizie; in caso contrario il Comune di Villaputzu avrebbe segnalato anche tale circostanza nel provvedimento di diniego notificato il 13 febbraio 1971 al Signor [redacted] ed avrebbe emesso eventuali provvedimenti a carico del proprietario.

Successivamente, in un momento non databile dal Consulente Tecnico di Ufficio ma compreso tra il 1970 e il 1992, malgrado il parere contrario dell'Ufficio Tecnico Comunale e il respingimento della richiesta di licenza edilizia per sopraelevazione con provvedimento di diniego emesso dal Comune di Villaputzu e notificato il 13 febbraio 1971 al Signor [redacted], si è ugualmente proceduto alla realizzazione del piano primo e ad eseguire delle importanti modifiche al piano terra esistente che hanno stravolto la distribuzione tipologica dell'immobile.

Risulta poi presumibile che nel corso dell'anno 1992 il Geometra Gianfranco Carboni, al fine di procedere all'elaborazione della planimetria catastale che è stata poi effettivamente depositata il 10 ottobre 1992, abbia eseguito un rilievo dell'immobile che pertanto si ritiene potesse avere la conformazione di cui alla planimetria catastale allegata alla presente che si presenta coerente con quanto visionato nel corso del sopraluogo.

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

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

Tutto ciò considerato e in base alla documentazione amministrativa e tecnica fornita il giorno 30 marzo 2021 dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villaputzu in persona della Responsabile dell'Area Tecnica Ingegner Sabrina Carboni, si può affermare che il fabbricato in oggetto nel suo complesso risulta essere non conforme alle autorizzazioni amministrative in quanto il piano terra è stato modificato senza titolo di legittimità rispetto a quanto presumibilmente presente nel 1970 e il piano primo è stato interamente realizzato senza alcun titolo abilitativo e risulta pertanto totalmente abusivo in quanto edificato a seguito di una richiesta di licenza edilizia respinta dal Comune di Villaputzu per la sopraelevazione del piano terra esistente.

Volendo entrare nel dettaglio della tipologia degli abusi presenti, il piano terra dell'immobile presenta una differente articolazione tipologica degli ambienti e una differente distribuzione delle finestrature rispetto allo stato legittimo; tale situazione potrebbe in via ipotetica essere sanabile mediante una pratica di sanatoria in accertamento in doppia conformità eventualmente con opere, in quanto non si rileva una sostanziale modifica del corpo di fabbrica legittimo o un importante aumento della volumetria o delle superfici urbanistiche presenti; ben differente e molto più grave è invece la situazione del piano primo che risulta del tutto abusivo rispetto al titolo di legittimità e ha quindi provocato la modifica della sagoma del fabbricato e un considerevole aumento del suo volume e delle sue superfici urbanistiche.

Dal confronto dello stato di fatto come rilevato nel corso del sopraluogo con la documentazione comunale e catastale, gli abusi edilizi rilevati presenti al piano terra e al piano primo sono quindi tipologicamente differenti tra loro ma comunque non contenuti nelle tolleranze del 2% delle misure progettuali. Tutto ciò detto il CTU ritiene necessaria una valutazione in merito alla eventuale sanatoria con la presentazione di una pratica di accertamento in doppia conformità; si riporta quindi il comma 1 dell'articolo 36 del DPR 380/01 smi "Testo Unico dell'Edilizia" che disciplina appunto l'accertamento di conformità.

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

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

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

In considerazione di quanto indicato dal Testo Unico dell'Edilizia, essendo stata respinta dal Comune di Villaputzu la richiesta di licenza edilizia per la sopraelevazione del piano terra esistente presentata dal Signor [redacted] il 12 ottobre 1970, l'intervento eseguito non risultava conforme al momento della sua realizzazione e pertanto non sanabile nel suo stato attuale mediante accertamento in doppia conformità in quanto mancante di uno dei due requisiti indispensabili per l'applicazione della stessa.

Volendo avere una ulteriore conferma della non applicabilità allo stato attuale di una pratica di accertamento in doppia conformità, si ritiene opportuno eseguire uno studio specifico relativo alla normativa urbanistica vigente nella zona urbanistica a cui appartiene l'immobile in esame reperibile nel sito internet del Comune stesso (www.comune.villaputzu.ca.it).

Si propone quindi un dettaglio della planimetria della Zonizzazione Urbanistica del centro urbano da cui si evince come l'immobile appartenga alla cosiddetta zona B7 sottozona della zona B.

Estratto del PUC del Comune di Villaputzu con in verde evidenziato l'immobile (zona B7)

Nel seguito poi si riporta un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Villaputzu che disciplinano le modalità di intervento edilizio nella zona B (sottozona B7) a cui appartiene l'immobile. Si riporta in particolare quanto è previsto in merito alle altezze degli edifici rispetto alla larghezza della sede stradale in quanto motivo ostativo al rilascio della licenza edilizia richiesta dal Signor [redacted] il 12 ottobre 1970.

Dott. Ing. Giovanni Fois - Collaboratore dell'UTG Ascoli - Via [redacted] - giovanni.fois@ingpec.eu

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

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

2.4 – ZONE B - Edificate di completamento

2.4.1 - L'insieme delle zone B è compreso nel limite esterno dell'attuale centro edificato di Villaputzu, che coincide con la perimetrazione del Programma di fabbricazione 1973. Sono delimitate secondo gli ambiti di gravitazione sui servizi pubblici e sono raggruppabili per carattere:

.....omissis.....

- zone B4, B5, B6, B7, B8: Sono le parti totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate in epoca più recente con tipologie correnti;

.....omissis.....

2.4.2 - La destinazione della zona è residenziale .....omissis.....

2.4.3 - In tutte le zone B valgono le seguenti norme tecniche.

.....omissis.....

b) L'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano né l'altezza media degli edifici circostanti preesistenti, né l'altezza massima di zona, definita nella misura di un piano terra più due piani sopraelevati (massimo metri 10); l'altezza minima non potrà essere inferiore a un piano fuori terra; tra questi limiti estremi potranno essere imposte altezze ricorrenti con i fabbricati esistenti.

Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento.

.....omissis.....

2.4.4 – Nelle fasce poste a valle della via Nazionale .....omissis.....

Come si vede da quanto riportato e in particolare dalla lettura della lettera a del paragrafo 2.4.3 dell'articolo 2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione, la normativa urbanistica del Comune di Villaputzu ancora oggi prevede che l'altezza di un fabbricato non possa superare una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano e pertanto si ritiene che permangono i motivi ostativi che hanno portato al respingimento della richiesta di licenza edilizia per la sopraelevazione del fabbricato presentata dal Signor [redacted] il 12 ottobre 1970.

Tutto ciò detto e considerato che l'intervento non pare avere i requisiti di regolarità urbanistica né al momento della sua realizzazione e neanche allo stato attuale, si ritiene non sanabile l'abuso riscontrato mediante potenziale applicazione di quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 36 del DPR 380/01 smi "Testo Unico dell'Edilizia" in quanto mancante sia del requisito del requisito della conformità al momento della realizzazione dell'abuso e sia del requisito della conformità al momento della presentazione della domanda.

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

Dott. Ing. Giovanni Fois - Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari - giovanni.fois@ingpec.eu

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

In merito al potenziale utilizzo dell'ultimo comma dell'articolo 40 della Legge 47/1985 per sanare la situazione di fatto non legittima, se è vero che l'abuso è stato presumibilmente realizzato in data antecedente a quella prevista dalla legge per la sua stessa applicabilità (31 marzo 2003), è altrettanto vero che le ragioni di credito paiono al CTU essere di data successiva all'entrata in vigore della legge di condono applicabile (2 ottobre 2003) in quanto l'iscrizione dell'ipoteca volontaria a garanzia del mutuo è del 02 agosto 2005 come attestato nella Relazione Notarile della Dottoressa Giulia Messina Vitrano dell'11 giugno 2018 presente in atti.

Una volta stabilito che nella sua configurazione attuale l'immobile non può essere considerato sanabile mediante la semplice presentazione di una pratica di Concessione Edilizia di Sanatoria in accertamento di conformità e neanche utilizzando quanto previsto dall'ultimo comma dell'articolo 40 della Legge 47/1985, occorre valutare la possibilità di intraprendere differenti strade per riuscire a rendere legittimo l'immobile dal punto di vista urbanistico e amministrativo.

Al fine di poter ovviare a quanto obiettato dall'Ufficio Tecnico del Comune, e quindi rendere conforme l'immobile alla normativa urbanistica, i modi ipotizzabili potrebbero essere o quello di demolire la copertura piana esistente proponendo la realizzazione di una copertura a due falde impostata ad una quota inferiore in modo da diminuire l'altezza dell'immobile (*cit. art 2.4.3 - NTA Comune di Villaputzu: "L'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare una volta e mezza la larghezza della strada"*) ovvero quello di demolire una porzione della muratura prospiciente la Via Verdi al fine di modificare l'allineamento del fabbricato (*cit. art 2.4.3 - NTA Comune di Villaputzu: "Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento"*). Tale pratica edilizia potrebbe poi completarsi con una sanatoria, eventualmente con opere edilizie, per rendere conforme l'immobile dal punto di vista della distribuzione interna e dei prospetti.

Naturalmente tale ipotesi è una mera valutazione preliminare e, considerata la complessità della situazione, sarebbe necessaria l'elaborazione di un progetto urbanistico ed edilizio di dettaglio da valutare preliminarmente con l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaputzu; sarebbe inoltre necessaria una attenta valutazione dell'idoneità statica della struttura del fabbricato al fine di valutarne la capacità di sopportare un intervento edilizio di tale importanza.

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.

Poiché il bene in oggetto è costituito da un'unica unità immobiliare, non è possibile effettuare un frazionamento; si ritiene pertanto che la vendita stessa debba avvenire in un lotto unico.

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

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

8 - Se l'immobile è pignorato pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote; dica se esso sia divisibile e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti.

La proprietà dell'immobile risulta essere la seguente: proprietà per 1/7 di [redacted] come bene personale, proprietà per 3/7 di [redacted] come bene in regime di comunione di beni con [redacted] e proprietà per 3/7 di [redacted] come bene in regime di comunione di beni con [redacted]; l'immobile risulta pignorato nel suo complesso e non è divisibile, pertanto non è possibile la sua divisione in lotti singoli.

9 - Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo esprimendo un giudizio di congruità del canone fissato e la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta.

Il sottoscritto il 13 aprile 2021 ha presentato via PEC all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari, la richiesta di certificazione e copia di eventuali contratti di locazione presenti negli archivi e relativi all'immobile in esame. Il Direttore Diego Tanda della Direzione Provinciale di Cagliari ha risposto con la comunicazione che si riporta integralmente in allegato alla presente.

In particolare la Direzione Provinciale di Cagliari ha così risposto e certificato: *".....viste le risultanze del sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, del 23/04/2021, si comunica che i signori* [redacted]*, non risultano aver in corso di validità alcun atto privato o contratto di locazione sugli immobili indicati nella procedura esecutiva in oggetto."*

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

In base al Certificato Anagrafico di Stato Civile inviato dal Comune di Villaputzu i Signori [redacted] risultano coniugati pertanto il caso proposto dal quesito non sussiste.

11 - Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Il bene risulta libero da 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.

Il bene in esame non risulta gravato da diritti demaniali né da usi civici.

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

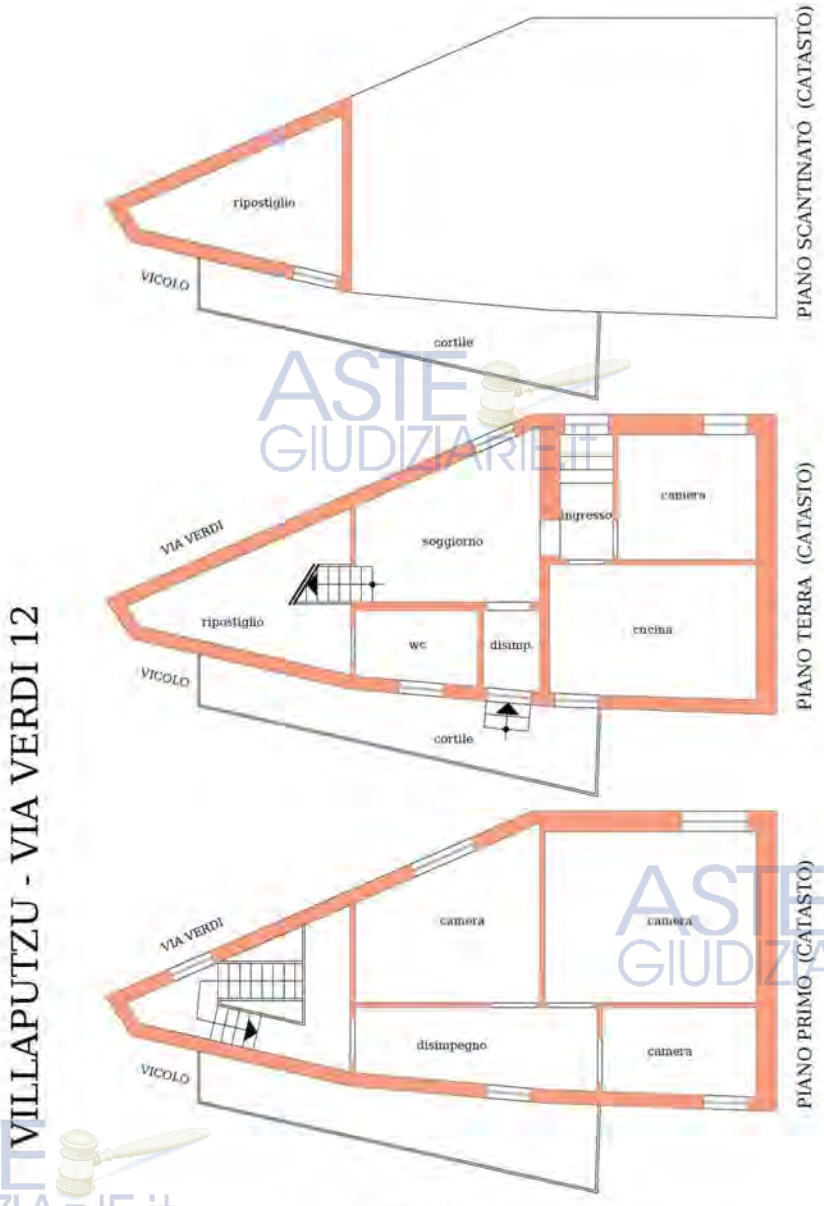
Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

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.

Per poter arrivare alla determinazione del valore dell'immobile in oggetto, si è scelto di basarsi sulla stima del valore commerciale del bene che viene determinato moltiplicando la sua superficie commerciale con il valore del metro quadro commerciale.

- **Calcolo superficie commerciale.**

Per arrivare alla stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è partiti dalla valutazione della sua superficie commerciale che è stata calcolata basandosi sulle planimetrie digitali CAD elaborate partendo dalle planimetrie reperite presso gli archivi del Catasto e del Comune di Villaputzu successivamente verificate nel corso del sopraluogo che nel seguito si ripropongono.

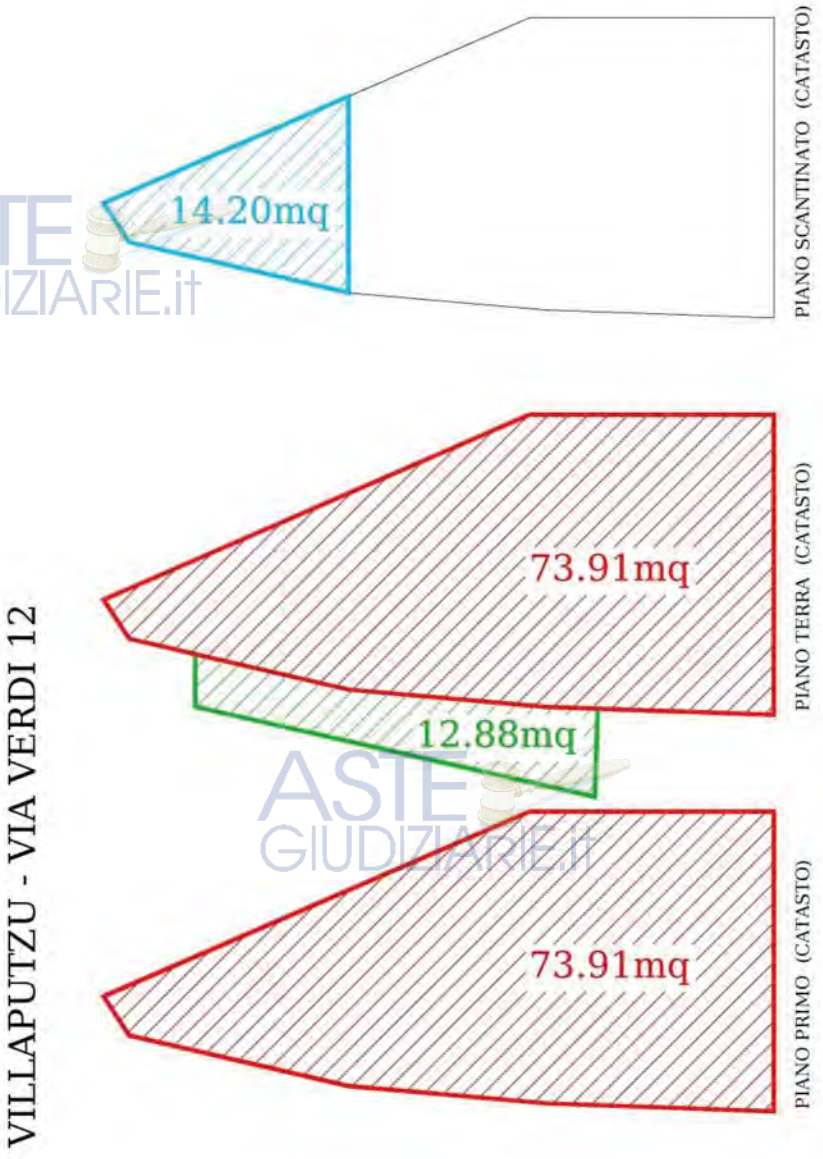


Elaborazione digitale della planimetria dell'immobile

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

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

La determinazione della superficie commerciale avviene sommando la superficie lorda composta dalla superficie calpestabile, dai muri interni e dalle quote di pertinenza dei muri perimetrali e la superficie ponderata delle superfici accessorie all'immobile come cantine terrazze e posti auto; nel seguito si propone una elaborazione esplicativa delle superfici come calcolate dal CTU.



Elaborazione digitale della planimetria dell'immobile con le superfici

Si precisa che al momento non si sta considerando il fatto che una non trascurabile porzione dell'immobile allo stato di fatto non sia legittima; nel seguito della presente relazione si faranno delle considerazioni specifiche in merito ai costi stimati e necessari per riportare l'immobile allo stato di piena legittimità urbanistica e amministrativa.

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

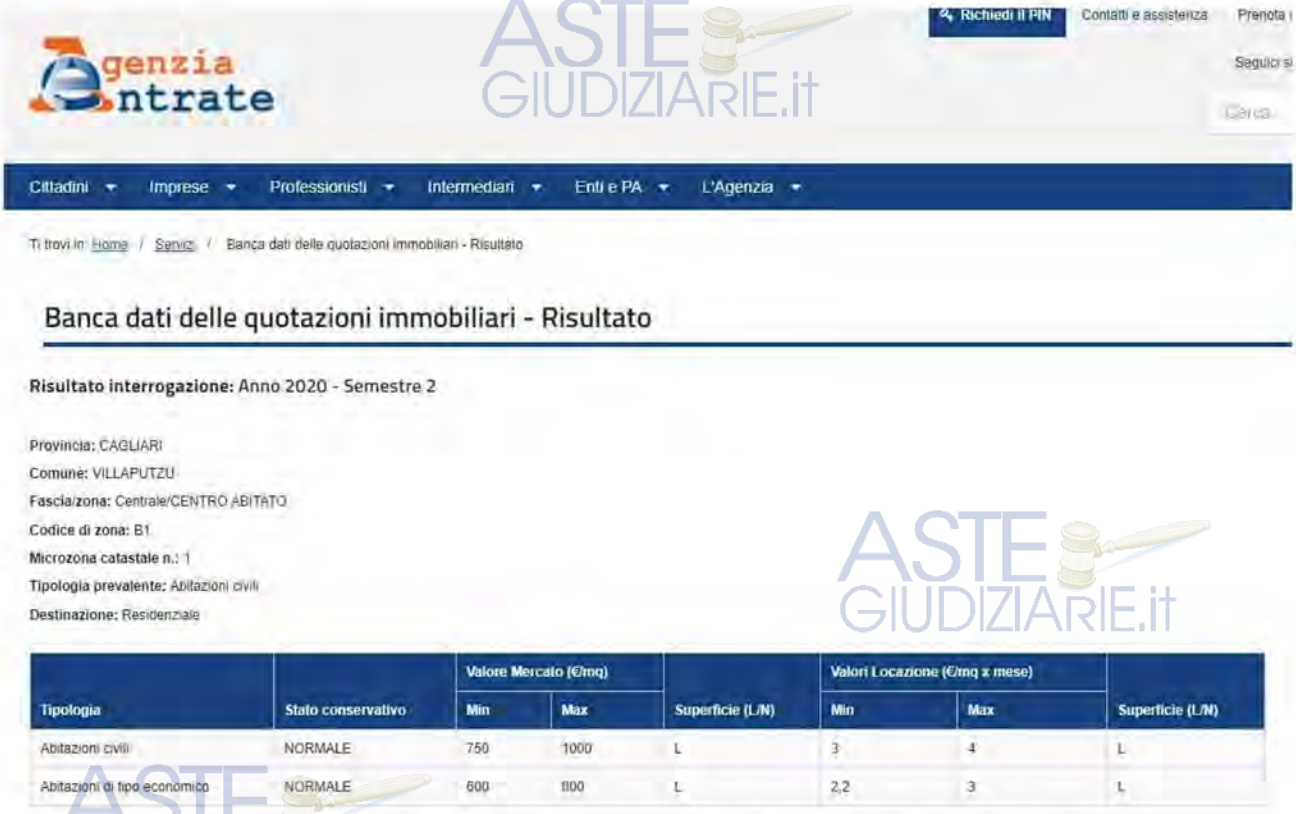
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I criteri per l'analisi delle superfici ponderali ci permettono di assegnare dei coefficienti di riduzione che verranno inseriti nella sottostante tabella, che ci consente di ottenere la superficie commerciale, necessaria per la successiva determinazione del valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE						
descrizione			superficie (mq)			
piano	unità	tipologia	reale	coefficiente	commerciale	totale
scantinato	residenza	sgombero	14,20	50%	7,10	159,43
terra	residenza	superficie lorda	73,91	100%	73,91	
terra	residenza	cortile	12,88	35%	4,51	
primo	residenza	superficie lorda	73,91	100%	73,91	

- **Determinazione del valore dell'immobile**

Per valutare l'immobile in esame ci si è basati sul criterio del valore di mercato che prevede che tale valore sia dato dal prodotto della superficie commerciale dell'immobile con il valore di un metro quadrato commerciale. Il valore del metro quadro commerciale è stato quantificato attraverso quanto rilevato dalle indagini dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e da esso catalogato in relativi archivi di dati reperibili nel sito internet dell'Agenzia del Territorio.



Estratto dalla pagina web del sito Agenzia Entrate servizio OMI

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

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

Considerando le cifre ricavate dall'interrogazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), si è ritenuto opportuno quantificare il valore del metro quadro commerciale dell'immobile sul valore minimo fornito per gli immobili definiti come "Abitazioni di tipo economico". Tale scelta è stata fatta in considerazione da un lato per la tipologia dell'immobile e per la sua posizione nel centro abitato e dall'altro lato per il fatto che diversi vani dello stesso risultano essere privi di impianto di riscaldamento.

Nel seguito si riporta tabellata la stima del valore del metro quadro commerciale in base a quanto rilevato nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Si precisa che tale dato è riferito al secondo semestre dell'anno 2020, ultimo analizzato dall'OMI, ma si ritiene che tale valore non abbia subito variazioni sostanziali negli ultimi mesi.

CALCOLO VALORE COMMERCIALE SECONDO OMI							
descrizione		valore minimo		valore massimo		valore medio	
unità	superficie (mq)	€/mq	€	€/mq	€	€/mq	€
residenza	159,43	600 €	95.657 €	800 €	127.542 €	700 €	111.600 €

Come verificato nel corso del sopraluogo eseguito il 2 luglio 2021, l'immobile si presenta alla vista sostanzialmente sano dal punto di vista strutturale complessivo e certamente in condizioni accettabili per il suo utilizzo ma richiederebbe un intervento manutentivo di importanza non trascurabile sia dal punto di vista edilizio relativamente alle sue finiture che ad oggi sono in parte non complete e in parte non in buono stato di conservazione e sia dal punto di vista degli impianti tecnologici presenti, per renderlo più adeguato rispetto agli standard odierni.

Considerato quindi che la precedente quotazione immobiliare fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) è riferita a immobili in "stato conservativo normale" e viste le condizioni manutentive dell'immobile, si è quindi individuato un coefficiente correttivo relativo allo stato d'uso, usualmente impiegato per le quotazioni immobiliari, considerando l'immobile nella categoria degli immobili "da ristrutturare".

CONSERVAZIONE	
stato	%
da ristrutturare	-10,00%
buono stato	0,00%
ristrutturato	5,00%
finemente ristrutturato	10,00%
nuova costruzione	10,00%

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

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

Il coefficiente riduttivo selezionato in precedenza lo si è applicato quindi al valore commerciale ottenuto col calcolo precedentemente proposto al fine di ottenere il più realistico valore di mercato dell'immobile, riducendone il valore del 10%.

CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILE					
descrizione		valore			stima
unità	superficie (mq)	€/mq	coefficiente	€/mq	€
residenza	159,43	600 €	-10,00%	540 €	86.091 €

Per quanto detto sopra il valore di mercato stimato per il bene in esame in base alla superficie calcolata e ai parametri di valore del metro quadro commerciale sarà quindi pari a:

$$V_{comm} = 159.43 \text{ mq} \times 540 \text{ €/mq} = 86.091 \text{ €}$$

Si precisa e ribadisce che tale valore è riferito all'immobile come se lo stesso fosse in condizioni di perfetta legittimità senza tenere conto dei costi necessari per la sanatoria degli abusi presenti come indicati nel precedente capitolo 6; nel seguito si farà una valutazione delle spese ipotizzabili per riportare l'immobile in condizioni di legittimità.

- **Determinazione dei costi minimi necessari per il ripristino della legittimità del bene**

Occorre a questo punto valutare come le importanti problematiche urbanistiche evidenziate nel capitolo 6 possano influire sul valore commerciale del bene in esame; l'esistenza di un abuso importante come un intero piano edificato in assenza di titolo abilitativo e non sanabile nelle condizioni attuali, oltre che le modifiche nella distribuzione interna, richiederebbero attente considerazioni sulle modalità necessarie per una rimessa in pristino della legittimità del bene.

A giudizio dello scrivente Consulente Tecnico di Ufficio, come detto in precedenza, non è sufficiente ipotizzare la semplice presentazione di una pratica per l'ottenimento di una Concessione di Sanatoria in accertamento di conformità in quanto nello stato attuale dell'immobile ne mancano i presupposti minimi necessari ma è necessario elaborare e presentare al Comune di Villaputzu un progetto ben più articolato.

Tale proposta progettuale dovrebbe prevedere in primo luogo una soluzione edilizia tale da superare la problematica relativa all'altezza del bene che ad oggi si presenta superiore ad una volta e mezza l'altezza della strada come limite richiesto dalla normativa urbanistica comunale e contestualmente la sanatoria per le opere interne e di prospetto ugualmente eseguite senza le necessarie autorizzazioni da parte del Comune di Villaputzu.

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

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

In precedenza il Consulente Tecnico di Ufficio ha ipotizzato due potenziali soluzioni alternative per risolvere la problematica dell'altezza del fabbricato superiore all'altezza massima prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Villaputzu:

- la demolizione della copertura piana esistente con la successiva realizzazione di una copertura a due falde, impostata ad una quota inferiore in modo da diminuire l'altezza dell'immobile;
- la demolizione di una porzione della muratura prospiciente la Via Verdi al fine di modificare l'allineamento del fabbricato.

Come precisato in precedenza però, tale ipotesi sono delle mere valutazioni preliminari che richiederebbero l'elaborazione di un progetto urbanistico ed edilizio di dettaglio da sottoporre alla valutazione tecnica e amministrativa dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villaputzu e soprattutto una attenta valutazione dell'idoneità statica della struttura portante del fabbricato al fine di valutarne la capacità di sopportare un intervento edilizio di tale importanza e di tale impatto.

Nel seguito si propone una analisi sommaria del potenziale costo minimo ipotizzabile per i due interventi suggeriti, eseguita in base alle misure reperite negli elaborati grafici forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villaputzu e ai prezzi unitari ricavati dal "Prezziario dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna" reperibile nel sito internet della Regione stessa.

STIMA DI MASSIMA ONERI SANATORIA - IPOTESI DEMOLIZIONE+RICOSTRUZIONE TETTO					
codice prezziario RAS	descrizione sommaria attività	um	misura	€/um	euro
SAR19_PF.0013.0001.0001	allestimento ponteggio sui prospetti	mq	231,00	25,62 €	5.918,22 €
SAR19_PF.0012.0010.0001	demolizione del tetto esistente	mq	73,91	33,67 €	2.488,55 €
SAR19_PF.0012.0005.0008	demolizione di una porzione della muratura	mq	37,60	26,83 €	1.008,81 €
SAR19_PF.0013.0009.0047	realizzazione tetto in cls o legno lamellare	mq	73,91	81,02 €	5.988,19 €
SAR19_PF.0013.0010.0001	impermeabilizzazione del nuovo tetto	mq	73,91	14,59 €	1.078,35 €
SAR19_PF.0013.0010.0032	coibentazione del nuovo tetto	mq	73,91	13,09 €	967,48 €
				TOTALE	**17.449,59 €**
	prestazioni professionali tecniche			18,00%	3.140,93 €
	oneri e sanzioni comunali			3,00%	523,49 €
				TOTALE	**21.114,01 €**

STIMA DI MASSIMA ONERI SANATORIA - IPOTESI DEMOLIZIONE+RICOSTRUZIONE MURATURA					
codice prezziario RAS	descrizione sommaria attività	um	misura	€/um	euro
SAR19_PF.0013.0001.0001	allestimento ponteggio sui prospetti	mq	135,38	25,62 €	3.468,44 €
SAR19_PF.0012.0005.0008	demolizione di una porzione della muratura	mq	64,20	26,83 €	1.722,49 €
SAR19_PF.0013.0003.0025	ricostruzione nuova muratura	mq	64,20	92,66 €	5.948,77 €
SAR19_PF.0013.0004.0002	intonaco sulla nuova muratura	mq	128,40	16,94 €	2.175,10 €
SAR19_PF.0013.0005.0010	tinteggiatura esterna sulla nuova muratura	mq	64,20	29,18 €	1.873,36 €
SAR19_PF.0013.0005.0005	tinteggiatura interna sulla nuova muratura	mq	64,20	11,75 €	754,35 €
				TOTALE	**15.942,50 €**
	prestazioni professionali tecniche			18,00%	2.869,65 €
	oneri e sanzioni comunali			3,00%	478,27 €
				TOTALE	**19.290,42 €**

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

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

Come già sottolineato un intervento di tale portata richiederebbe uno studio urbanistico, edilizio e strutturale di dettaglio e di grande precisione che si ritiene esuli dal presente incarico pertanto la valutazione economica precedentemente proposta, è una mera stima di massima al fine di ipotizzare un costo minimo di sanatoria che necessiterebbe di studi e verifiche di dettaglio.
Occorre anche considerare che tale valutazione economica non tiene conto del costo degli studi strutturali e delle eventuali prove strutturali e di carico che si dovessero presentare necessarie per l'espletamento dell'incarico e non tiene conto degli oneri di natura fiscale dovessero necessitare.
Premesso e ribadito che la valutazione economica è da considerarsi di massima e che presumibilmente la cifra è stimata ampiamente per difetto, gli oneri per il ripristino della legittimità sono da valutarsi stimabili in non meno di 20.000 euro.

14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene.

Il bene risulta essere una unità immobiliare indipendente e non appartenente ad alcun condominio; non risultano pertanto esserci spese fisse di gestione ordinarie o straordinarie o eventuali spese condominiali non pagate.

15) Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione.

La check list dei controlli effettuati sulla documentazione è allegata alla presente relazione.

RIEPILOGO DATI PER IL BANDO D'ASTA

- Proprietà per 1/7 di [redacted] come bene personale, proprietà per 3/7 di [redacted] come bene in regime di comunione di beni con [redacted] e proprietà per 3/7 di [redacted] come bene in regime di comunione di beni con [redacted], dell'immobile sito in Comune di Villaputzu, Provincia di Cagliari, nella via Giuseppe Verdi n°20, posto al piano terra e primo, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 48, particella 1705, categoria A3, classe 4, superficie totale 143 mq, rendita 289,22 euro.
- Il bene in esame si presenta sostanzialmente non regolare dal punto di vista amministrativo e urbanistico e non sanabile nel suo stato attuale.
- **Valore stimato del bene in oggetto (arrotondato): euro 86.091**
- **Valore minimo stimato per le spese di ripristino della legittimità del bene: euro 20.000**

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

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

ALLEGATI

- Allegato 1: documentazione catastale
- Allegato 2: Certificato Anagrafico di Stato Civile
- Allegato 3: documentazione comunale
- Allegato 4: verbale sopraluogo
- Allegato 5: dichiarazione presenza contratti di locazione
- Allegato 6: documentazione fotografica
- Allegato 7: check list dei controlli effettuati sulla documentazione

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 1 settembre 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. GIOVANNI FOIS

Firmato Da: FOIS GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5354524cb4e6e0632464ce1b5710c983

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