

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



ASTE RELAZIONE PERITALE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva iscritta al n° 156/2015 del Ruolo Generale delle Esecuzioni

Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cagliari, promossa da:

BANCA NAZIONALE del LAVORO S.P.A. C.F. e P. IVA: 09339391006,

con sede legale in Roma, via Vittorio Veneto civico 119,



- Sig. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

(in proprio)



Il Giudice dell'Esecuzione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ill.mo Dott. Enzo LUCHI

Dott. Ing. Roberto MURTAS



PAG. 1



Sommario

A)	PREMESSA	4
B)	QUESITO	5
	PUNTO 1 Documentazione	7
	1.1 Dati catastali.....	8
	1.2 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	8
	PUNTO 2 Descrizione immobile	11
	- PIANO TERRA	
	- PIANO PRIMO E SECONDO	
	PUNTO 3 Conformità pignoramento.....	17
	PUNTO 4 Variazioni catastali.....	17
	PUNTO 5 Previsioni Piano Urbanistico Comunale conformità urbanistica-edilizia e caratteristiche generali.....	17
	- PIANO TERRA	
	- PIANO PRIMO E SECONDO	
	5.1 Calcolo oneri sanatoria	20
	- PIANO TERRA	
	-PIANO PRIMO E SECONDO	
	5.1.1 Oneri prestazioni professionali	22
	PUNTO 6 Modalità di vendita	23
	PUNTO 7 Quota del diritto di proprietà.....	24
	PUNTO 8-9 Possesso e occupazione dell'immobile	24
	PUNTO 10-11 Vincoli esistenti sul bene pignorato.....	24
	PUNTO 12 Determinazione del valore commerciale	24
	- PIANO TERRA	
	- PIANO PRIMO E SECONDO	
	PUNTO 13 Eventuali spese fisse e di gestione o di manutenzione	30
	PUNTO 14 Attestato di prestazione energetica	30
C)	CONCLUSIONI.....	31
D)	ALLEGATI	32
	D1 Atto di pignoramento	33
	D2) Istanza di vendita	34
	D3) Visura e planimetria catastale	35
	D4) Ispezioni ipotecarie.....	36
	D5)	37
	D5.1) Conformità urbanistica-edilizia	
	D5.1.1) Planimetria catastale (piano terra)	38
	D5.1.2) Licenza edilizia - Concessione edilizia - Concessione in santoria - (piano primo e sottotetto).....	39
	D5.2) Piante stato dei luoghi	
	D5.2.1) Piante stato dei luoghi - (piano terra)	40
	D5.2.2) Piante stato dei luoghi - (piano primo e sottotetto)	41

D6) Attestato prestazione energetica	42
D6.1) - piano terra.....	43
D6.2) - piano primo e sottotetto.....	44
D7) Documentazione fotografica.....	45
D7.1) - piano terra.....	46
D7.2) - piano primo e sottotetto.....	47



A) PREMESSA

Nell'anno duemilasedici nel giorno 29 del mese di Novembre, per il procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n° 156/2015 del R.E. il sottoscritto Ing. Roberto MURTAS, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari al n° 2118, riceveva dal Dott. Enzo LUCHI, Giudice della Esecuzione, nomina di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare di cui sopra.

In data 12 dicembre dell'anno 2016 il sottoscritto C.T.U. prestava giuramento per l'incarico di stima affidatogli.

L'atto di pignoramento è promosso da BANCA NAZIONALE del LAVORO S.P.A., con sede legale in Roma via Vittorio Veneto n. 119 C.F. e P. IVA 09339391006, contro - Sig. [REDACTED]

[REDACTED]
10-12 (in proprio) e [REDACTED]

IMMOBILI DA VALUTARE

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 07.04.2015 e trascritto in data 14.05.2015, risultano pignorati e quindi da valutare i seguenti immobili:

- Abitazione di tipo civile sita in Iglesias, nella via Aldo Finzi, n° 12, piano terra – Categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani distinto al Catasto Fabbricati Sez. Urb. G, Fg. 1 Particella 116 Sub 1;
- Abitazione di tipo civile sita in Iglesias., nella via Aldo Finzi, n° 10, piano primo e piano sottotetto – Categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani distinto al Catasto Fabbricati Sez. Urb. G, Fg. 1 Particella 116 Sub

2.

B) QUESITO

In data 12 dicembre 2016, il sottoscritto dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito veniva a conoscenza del quesito, che si può riassumere nel modo seguente:

1. *Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta;

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

2. *Descrivere gli immobili pignorati indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

3. *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;*

4. *Procedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto;*

5. *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria;*

6. *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;*

7. *Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indicare i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote di medesimi spettante; dire se esso sia divisibile in natura e procedere, solo previa autorizzazione del Giudice, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*

8. *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi*

dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191;

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

10. Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;

11. Verificare 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;

12. Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

13. Acquisire informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14. Predisporre, quale allegato autonomo, l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Pertanto, si fa presente quanto segue:

PUNTO 1: Completezza documentazione

Esaminati gli atti ed i documenti presenti all'interno del fascicolo relativo al procedimento, eseguiti gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias, eseguite le visure catastali presso il Catasto Fabbricati e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, si riscontrava quanto di seguito indicato:

1.1 Dati catastali:

- L'immobile al piano TERRA risulta censito al Catasto Fabbricati Comune di Iglesias alla Sezione Urbana G, Foglio 1, Particella 116, Subalterno 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6 vani;

- intestato a [REDACTED]

Diritto: proprietà della quota di 2/2 [REDACTED]

- L'immobile al piano PRIMO e SOTTOTETTO risulta censito al Catasto Fabbricati Comune di Iglesias alla Sezione Urbana G, Foglio 1, Particella 116, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 9 vani;

- intestato a [REDACTED]

Diritto: proprietà della quota di 2/2 [REDACTED]

1.2 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

1. TRASCRIZIONE del 22/09/1995 - Registro Particolare 15755 Registro Generale 23336

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 324916 del 15/09/1995

ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE
TESTAMENTO

2. TRASCRIZIONE del 02/07/1996 - Registro Particolare 10093 Registro

Generale 14276

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 329004 del 24/06/1996

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 10/05/2003 - Registro Particolare 15059 Registro

Generale 19725

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 87/636 del
12/10/1995

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 08/07/2003 - Registro Particolare 19458 Registro

Generale 26912

Pubblico ufficiale UFFICIO DELLE ENTRATE DI IGLESIAS Repertorio
21/644 del 07/06/1996

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 25/08/2003 - Registro Particolare 23073 Registro

Generale 32339

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 22/644 del
07/06/1996

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

6. TRASCRIZIONE del 06/06/2006 - Registro Particolare 16291 Registro

Generale 24549

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16740 del 29/05/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7. TRASCRIZIONE del 17/06/2011 - Registro Particolare 12924 Registro Generale 18478

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25463 del 03/06/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

8. ISCRIZIONE del 02/09/2011 - Registro Particolare 4829 Registro Generale 26947

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 42665/19747 del 01/09/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

9. TRASCRIZIONE del 14/05/2015 - Registro Particolare 9895 Registro Generale 12451

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. CAGLIARI Repertorio 1912 del 07/04/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

10. ISCRIZIONE del 17/06/2015 - Registro Particolare 1951 Registro Generale 15294

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 2191/2515 del 16/06/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

11. TRASCRIZIONE del 24/06/2015 - Registro Particolare 12468 Registro Generale 15861

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16740 del 29/05/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

12. TRASCRIZIONE del 24/06/2015 - Registro Particolare 12469 Registro Generale 15862

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25463 del 03/06/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

13. TRASCRIZIONE del 24/06/2015 - Registro Particolare 12471 Registro Generale 15864

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25463 del 03/06/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

14. TRASCRIZIONE del 24/06/2015 - Registro Particolare 12472 Registro Generale 15865

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 329004 del 24/09/1996

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

PUNTO 2: Descrizione unità immobiliari

Al fine di valutare la reale consistenza degli immobili si comunicava, previo avviso con raccomandata A.R. del 27.04.2017 di voler effettuare un sopralluogo in data 16.05.2017.

Constata l'assenza del proprietario si inviava un'ulteriore comunicazione con raccomandata A.R. in data 30.05.2017 per effettuare il sopralluogo in data 23.06.2017.

Nella data stabilita, alle ore 10:00, avvalendosi della prestazione professionale di n° 1 collaboratore, si è proceduto ai rilievi metrici e fotografici al fine di valutare la reale consistenza degli immobili.



Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Iglesias

PIANO TERRA;

Ubicazione: Comune di Iglesias.

Indirizzo: Via Aldo Finzi civico 12.

Caratteristiche sommarie: Trattasi di appartamento per civile abitazione situato al piano terra di un fabbricato residenziale.

Dati Catastali:

L'immobile risulta censito al CATASTO FABBRICATI Comune di Iglesias alla Sezione Urbana G, Foglio 1, Particella 116, Subalterno 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6 vani intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto: proprietà della quota di 2/2 [REDACTED]

Attualmente l'unità immobiliare si presenta in un discreto stato manutentivo, fatta eccezione per il locale igienico come si evince dalla documentazione fotografica di cui all'allegato D7.

All'appartamento si accede tramite porta di ingresso che affaccia direttamente sulla via Aldo Finzi al civico 12.

L'immobile presenta la seguente composizione planimetrica:

- Corridoio di ingresso, pranzo-soggiorno, cucinotto, n° 2 vani letto, bagno con antibagno, n° 2 ripostigli, cortile interno.

Nel locale pranzo-soggiorno è presente un impianto di climatizzazione aria/aria a pompe di calore. La pavimentazione, uniforme in tutti gli ambienti, è realizzata mediante piastrelle in gres di colore chiaro. Le pareti del cucinotto presentano un rivestimento murario in piastrelle in ceramica a tutta altezza. Nel

locale wc il rivestimento a parete si presenta in condizioni manutentive carenti con ampie porzioni rimosse. Lungo il muro perimetrale esterno, realizzato in muratura portante, si riscontrano evidenti tracce di umidità di risalita. Internamente il meccanismo di degrado consiste nella formazione di muffe e conseguente sfarinatura delle pitture a partire dalla quota pavimento fin oltre 1 metro di altezza. Il livello di ammaloramento delle superfici è invece particolarmente avanzato sul lato della muratura che dà sul cortile interno, caratterizzata da distacco di ampie porzioni di intonaco.

Rispetto alla situazione legittimata, che in questo caso è costituita dalla planimetria catastale datata 05.12.1939, possiamo rilevare diverse variazioni nella disposizione planimetrica interna:

- Eliminazione di parete divisoria per creare un unico ambiente pranzo-soggiorno;
- Traslazione di ulteriore parete divisoria interna zona letto;
- Realizzazione di un disimpegno (antibagno) per accedere al servizio igienico;
- Inserimento, lungo il lato destro dell'unità immobiliare, del blocco scala per l'accesso al livello superiore;
- Realizzazione di n.2 ripostigli al di sotto del corpo scala;

Da evidenziare la chiusura con muratura e infissi in alluminio e vetro di parte del cortile interno che ha determinato la creazione di due ulteriori ambienti: il cucinotto e l'antibagno. Tali varianti sono state realizzate in totale difformità rispetto alla situazione di liceità di cui alla planimetria catastale del 05.12.1939.

E' stata inoltre tamponata con muratura in laterizi un'apertura finestrata modificando, pertanto, il prospetto di facciata su la via Finzi.

Dalle planimetrie allegate si è rilevata la seguente consistenza:

Superficie lorda abitazione = 94,05 mq.

Si evidenzia inoltre la presenza di un cortile interno di mq 8,57.

Si determinano, inoltre, i seguenti dati planimetrici:

Superficie utile (S.U.) = mq 83,22

Superficie non residenziale (S.N.R.) = mq 8,57

Superficie complessiva (S.C.) = S.U. + 0,60 S.N.R. = 83,22 + 0,60 x 8,57 = mq 88,36.

Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Iglesias

PIANO PRIMO E SOTTOTETTO;

Ubicazione: Comune di Iglesias.

Indirizzo: Via Aldo Finzi civico 10.

Caratteristiche sommarie: Trattasi di appartamento per civile abitazione situato ai piani primo e sottotetto di un fabbricato residenziale.

Dati Catastali:

- L'immobile risulta censito al CATASTO FABBRICATI Comune di Iglesias alla Sezione Urbana G, Foglio 1, Particella 116, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 9 vani intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto: proprietà della quota di 2/2 [REDACTED]

Attualmente l'unità immobiliare si presenta in un buono stato manutentivo,

come si evince dalla documentazione fotografica di cui all'allegato D7.



Si accede all'appartamento tramite scala in muratura con rivestimenti a parete in marmo e ingresso direttamente sulla Via Aldo Finzi al civico 10. Un'ulteriore scala interna collega il piano primo al sottotetto.



L'immobile presenta la seguente composizione planimetrica:

- piano primo: Corridoio di ingresso-disimpegno, salotto, pranzo-soggiorno, cucina abitabile, n° 1 vano letto, veranda chiusa, bagno.
- piano sottotetto: n° 3 vani letto, bagno, terrazza chiusa, veranda coperta.

Per quanto riguarda lo stato dei luoghi, i rivestimenti a pavimento e a parete dei due livelli risultano alquanto eterogenei.

Il piano primo presenta un pavimento con piastrelle in gres di colore scuro e ampie porzioni di parete rivestite in listelli di legno tipo "perline". La pavimentazione di cucina, veranda chiusa e bagno, di più recente realizzazione, è anch'essa in gres.

Al piano sottotetto, il pavimento è in piastrelle monocottura mentre il soffitto ed ampie porzioni murarie sono rivestiti in listelli di legno tipo "perline".

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile risulta discreto.

Si notano nella muratura in corrispondenza del portone di ingresso segni di lesioni e deterioramento delle finiture risalenti sicuramente all'epoca in cui è stata ricavata l'apertura per l'alloggiamento della porta e mai del tutto ultimata.

Al piano sottotetto si notano segni di un carente isolamento termico dell'involucro, consistenti nel tipico fenomeno di annerimento delle murature dovuto a condensa interstiziale.

Probabilmente i rivestimenti lignei utilizzati a parete e a soffitto hanno lo scopo di mascherare il fenomeno. E' stato anche predisposto a livello grezzo e mai



completato, un sistema di isolamento a cappotto della parete della veranda che affaccia sulla via Finzi.

Rispetto alle concessioni provvedimenti concessori rilasciati dal Comune di Iglesias ed in particolare:

- "licenza edilizia" n.199 del 23/12/1977
- "concessione edilizia" n.173 del 20/02/1984
- "concessione edilizia in sanatoria" n.5 del 09/03/2000.

possiamo rilevare diverse opere eseguite in totale difformità:

- PIANO PRIMO

- Chiusura di una veranda tramite con muratura e infissi in alluminio e vetro del balcone sul lato cortile;
- Eliminazione del ripostiglio e ampliamento della cucina;
- Ampliamento della camera "letto 1";

- PIANO SOTTOTETTO

- Apertura di un varco di comunicazione tra due camere da letto;
- Realizzazione di un nuovo vano (terrazza chiusa) tramite chiusura con muratura e infissi in alluminio e vetro della preesistente terrazza.

Dalle planimetrie allegate si è rilevata la seguente consistenza:

Superficie lorda abitazione = 100,86 mq + 80,65 mq = 181,51 mq.

Superficie lorda balconi e verande = 5,87 mq + 15,00 mq = 20,87 mq.

Pertanto, la sup. lorda totale dell'unità residenziale risulta pari a 202,38 mq.

Si determinano, inoltre, i seguenti dati planimetrici:

Superficie utile (S.U.) = mq 137,68

Superficie non residenziale (S.N.R.) = mq 45,92

Superficie complessiva (S.C.) = S.U. + 0,60 S.N.R. = 137,68 + 0,60 x 45,92 =
mq 165,23

PUNTO 3: Conformità di pignoramento

I dati indicati in pignoramento hanno consentito la regolare e univoca identificazione degli immobili, pertanto risulta accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

PUNTO 4: Variazioni catastali

Le planimetrie catastali risultano difformi dallo stato di fatto e sarà necessario procedere, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, al loro aggiornamento

PUNTO 5: Previsioni Piano Urbanistico Comunale, conformità urbanistica e caratteristiche generali degli immobili

L'immobile è situato all'interno della Zona Omogenea B – Completamento Residenziale, Sottozona B2 del P.R.G. del Comune di Iglesias, con Indice di Fabbricabilità Fondiario pari a 3,00 mc/mq.

• PIANO TERRA

Il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente l'istituzione di titoli edilizi (ante 1942). Pertanto l'atto che legittima l'edificabilità dell'unità immobiliare è la planimetria catastale datata 05.12.1939. L'immobile è intestato al Sig. [REDACTED]

Non risultano agli atti successivi titoli abilitativi e dichiarazioni di agibilità.

Allo stato attuale si rilevano le seguenti difformità rispetto alla situazione planimetrica catastale:

- Eliminazione di un vano per la creazione di un unico ambiente pranzo-soggiorno;
- Spostamento di una parete divisoria interna;
- Realizzazione di un disimpegno per accedere al servizio igienico;
- Inserimento, lungo il lato destro dell'edificio, del blocco scala per l'accesso al livello superiore;
- Realizzazione di n.2 ripostigli al di sotto del corpo scala;
- Chiusura con muratura e infissi in alluminio e vetro di parte del cortile interno per realizzare un cucinotto (s.u. 4,27 mq - vol 21,51 mc);
- Chiusura con muratura e infissi in alluminio e vetro di parte del cortile interno per realizzare l'antibagno (s.u. 1,88 mq - vol 6,69 mc);
- Chiusura di un'apertura finestrata modificando pertanto il prospetto di facciata su la via Finzi.

A seguito delle verifiche e delle misurazioni effettuate si può ragionevolmente asserire che le difformità presenti in violazione alla normativa edilizia-urbanistica sono sanabili in base alle disposizioni che estendono la normativa in materia di condono edilizio di cui alla Legge Regionale 26 Febbraio 2004 n° 4, alle opere abusive ultimate entro il 31 Marzo 2003, introdotte dall'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003 n° 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24 novembre 2003 n° 326, e recepito su tutto il territorio della Sardegna dalla L.R. n° 4/04, nonché al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del D.P.R. del 06.06.2001 n° 380 e 40 comma 6 della L. 47/85 e s.m.i.

Alla luce dell'articolo n° 2 della L.R. n° 4/04 le opere abusive edilizie che comportano un ampliamento del manufatto originario nella misura minore del 25 per cento della volumetria originaria, possono essere sanate. Nella fattispecie

la volumetria complessiva dell'immobile risulta pari a mc 310,33, mentre quella relativa all'abuso risulta pari a mc 28,21, pertanto inferiore al 25% della volumetria originaria ($310,33 \text{ mc} \times 0,25 = 77,58 \text{ mc} > 28,21 \text{ mc}$).

La superficie oggetto di sanatoria è consiste in 6,15 mq di S.U.

Superficie complessiva (S.C.) = S.U. + 0,60 S.N.R. = $6,15 + 0,60 \times 0,00 = \text{mq}$

6,15

• PIANO PRIMO E SOTTOTETTO

L'unità immobiliare è stata realizzata tramite i seguenti provvedimenti

concessori rilasciati dal Comune di Iglesias:

- "licenza edilizia" n.199 del 23/12/1977
- "concessione edilizia" n.173 del 20/02/1984
- "concessione edilizia in sanatoria" n.5 del 09/03/2000.

Non risultano agli atti successivi titoli abilitativi e dichiarazioni di agibilità.

L'immobile è intestato al Sig. [REDACTED]

Allo stato attuale si rilevano le seguenti difformità rispetto alla situazione planimetrica autorizzata:

- piano primo

- Realizzazione di una veranda chiusa tramite chiusura con muratura e infissi in alluminio e vetro del balcone sul lato cortile (s.u. 4,70 mq - vol 16,01 mc);
- Eliminazione del ripostiglio e ampliamento della cucina realizzando nuova volumetria (s.u. 2,30 mq - vol 7,08 mc);
- Ampliamento della camera "letto 1";

- piano sottotetto

- Apertura di un varco di comunicazione tra le camere "letto 2" e "letto3";
- Realizzazione di un nuovo vano (terrazza chiusa) tramite chiusura con muratura e infissi in alluminio e vetro della preesistente terrazza (s.u. 4,95 mq - vol 19,21 mc).

A seguito delle verifiche e delle misurazioni effettuate si può ragionevolmente asserire che le difformità presenti in violazione alla normativa edilizia-urbanistica sono sanabili in base alle disposizioni che estendono la normativa in materia di condono edilizio di cui alla Legge Regionale 26 Febbraio 2004 n° 4, alle opere abusive ultimate entro il 31 Marzo 2003, introdotte dall'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003 n° 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24 novembre 2003 n° 326, e recepito su tutto il territorio della Sardegna dalla L.R. n° 4/04, nonché al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del D.P.R. del 06.06.2001 n° 380 e 40 comma 6 della L. 47/85 e s.m.i.

Alla luce dell'articolo n° 2 della L.R. n° 4/04 le opere abusive edilizie che comportano un ampliamento del manufatto originario nella misura minore del 25 per cento della volumetria originaria, possono essere sanate. Nella fattispecie la volumetria complessiva dell'immobile risulta pari a mc 594,74, mentre quella relativa all'abuso risulta pari a mc 42,52, pertanto inferiore al 25% della volumetria originaria ($594,74 \text{ mc} \times 0,25 = 148,68 \text{ mc} > 42,52 \text{ mc}$).

La superficie oggetto di sanatoria consiste in 11,95 mq di S.U. e 0,00 mq di S.N.R.

Superficie complessiva (S.C.) = S.U. + 0,60 S.N.R. = $11,95 + 0,60 \times 0,00 = \text{mq}$
11,95

5.1 Calcolo oneri di sanatoria

I costi inerenti la concessione in sanatoria sono così determinati:

CALCOLO DELL'OBLAZIONE E DEGLI ONERI DI CONCESSIONE

- PIANO TERRA

TABELLA C.1 – Tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori

al mq.

Superficie utile (S.U.) = mq 6,15

Superficie non residenziale (S.N.R.) = mq 0,00

Superficie complessiva (S.C.) = S.U. + 0,60 S.N.R. = 6,15 + 0,60 x 0,00 = mq
6,15

Tipologia di abuso 1 – misura dell'oblazione 108,00 €/mq.

Pertanto, S.C. x 108,00 €/mq = 6,15 x 108 = € 664,20

L'importo relativo alla oblazione risulta pari a € 664,20

TABELLA D - Nuove costruzioni, ampliamenti

NUMERO ABITANTI : DA 10.001 A 100.000

Misura dell'anticipazione 55,00 €/mq

Superficie utile (S.U.) = mq 6,15

Superficie non residenziale (S.N.R.) = mq 0,00

Superficie complessiva (S.C.) = S.U. + 0,60 S.N.R. = 6,15 + 0,60 x 0,00 = mq
6,15

Importo totale dell'anticipazione S.C. x 55,00 €/mq = 6,15 x 55,00 = € 338,25

L'importo relativo agli oneri di concessione risulta pari a € 338,25

- PIANO PRIMO E SOTTOTETTO

TABELLA C.1 – Tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori

al mq.

Superficie utile (S.U.) = mq 11,95

Superficie non residenziale (S.N.R.) = mq 0,00

Superficie complessiva (S.C.) = S.U. + 0,60 S.N.R. = 11,95 + 0,60 x 0,00 = mq

11,95

Tipologia di abuso 1 – misura dell'oblazione 108,00 €/mq.

Pertanto, S.C. x 108,00 €/mq = 11,95 x 108 = € 1.290,60

L'importo relativo alla oblazione risulta pari a € 1.290,60

TABELLA D - Nuove costruzioni, ampliamenti

NUMERO ABITANTI: DA 10.001 A 100.000

Misura dell'anticipazione 55,00 €/mq

Superficie utile (S.U.) = mq 11,95,00

Superficie non residenziale (S.N.R.) = mq 0,00

Superficie complessiva (S.C.) = S.U. + 0,60 S.N.R. = 11,95 + 0,60 x 0,00 = mq

11,95

Importo totale dell'anticipazione S.C. x 55,00 €/mq = 11,95 x 55,00 = € 657,25

L'importo relativo agli oneri di concessione risulta pari a € 657,25

**5.1.1 ONERI PRESTAZIONI PROFESSIONALI PER RICHIESTA
CONCESSIONE IN SANATORIA**

Valutando le prestazioni professionali per la richiesta della concessione in sanatoria per ciascuna unità immobiliare, si determina quanto segue:

Professionista incaricato	n° 3(g.) x 8 (h) x 65,00 (€/h) =	1.560,00 €
Aiuto di concetto	n° 1 (g) x 8 (h) x 30,00 (€/h) =	240,00 €
	IN TOTALE	1.800,00 €

L'importo relativo alle prestazioni professionali per la richiesta della concessione in sanatoria ammonta a € 1.800,00

IL COSTO TOTALE DELLA SANATORIA DA SOSTENERE PER LA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE IN SANATORIA RISULTA, PERTANTO, PARI A:

- PIANO TERRA

OBLAZIONE	664,20 €
ONERI DI CONCESSIONE	338,25 €
PRESTAZIONI PROFESSIONALI	1.800,00 €
<u>IN TOTALE</u>	<u>2.802,45 €</u>

In cifra tonda 2.802,00 € (duemilaottocentodieci/00 euro)

- PIANO PRIMO E SOTTOTETTO

OBLAZIONE	1.290,60€
ONERI DI CONCESSIONE	657,25€
PRESTAZIONI PROFESSIONALI	1.800,00 €
<u>IN TOTALE</u>	<u>3.747,85 €</u>

In cifra tonda 3.748,00 € (tremilasettecentoquarantotto/00 euro)

PUNTO 6: Modalità di vendita (Formazione dei lotti di vendita)

E' possibile procedere alla costituzione di n° 2 lotti di vendita costituiti dall'unità immobiliare al piano terra e dall'unità immobiliare ai piani primo e sottotetto oggetto della procedura esecutiva.

PUNTO 7: Quota del diritto di proprietà assoggettata alla procedura esecutiva ed eventuale divisione in natura

Alla procedura esecutiva è assoggettato una quota pari ad 1/1 dell'intero diritto di proprietà dell'immobile, unitamente ai frutti civili, accessioni e pertinenze.

PUNTO 8-9: Possesso e occupazione dell'immobile e comunicazioni ai sensi della L. 191/78

Gli immobili non risultano occupati.

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro di Cagliari atti privati di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. n° 59 del 21.03.1978, convertito in L. n° 191 del 18.05.1978.

PUNTO 10-11: Vincoli esistenti sul bene pignorato

Su entrambi gli immobili, piano terra censito al Catasto Fabbricati - Comune di Iglesias - Sezione Urbana G, Foglio 1, Particella 116, Subalterno 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6 vani, e piano primo-sottotetto censito al Catasto Fabbricati - Comune di Iglesias - Sezione Urbana G, Foglio 1, Particella 116, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 9 vani, non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli di natura condominiale o derivanti da diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, o usi civici.

PUNTO 12: Determinazione del valore commerciale

Il sottoscritto durante le operazioni di consulenza tecnica effettuate, al fine di accertare ogni fattore che possa indicare quale sia il più probabile valore di mercato dei beni da stimare, ha constatato:

- le reali condizioni in cui questi si trovano;

- la posizione, gli accessi e le eventuali servitù;
- lo stato di conservazione;
- le possibilità edificatorie;
- le sovrastrutture presenti;
- la commerciabilità dell'immobile.



Dopo aver accuratamente vagliato, in base al principio dell'ordinarietà e nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte, un'attenta indagine di mercato, basandosi altresì su tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, qualità e posizione dell'immobile), si è proceduto al calcolo della stima in base al più probabile valore di mercato.

PIANO TERRA

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
COL PROCEDIMENTO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il procedimento della capitalizzazione dei redditi si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo più probabile valore di mercato.

Pertanto, tale metodo permette di definire il valore di mercato (V_m), definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante (R_n) ed il tasso di capitalizzazione (r) in base alla seguente formula: $V_m = R_n/r$

Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito annuale lordo, calcolato attraverso il canone d'affitto per l'unità immobiliare, tutte le spese necessarie per la gestione del bene; pertanto, considerando il mercato attuale delle locazioni per l'immobile in oggetto si ritiene equo valutare il reddito lordo annuo pari a € 5.300,00. Da tale importo verranno detratte in percentuale le spese varie dovute a manutenzioni (5%), ammortamento (0.5%), assicurazione



fabbricato (0.5%), amministrazione e servizi (0.5%), sfitti ed inesigibilità (2%); spese per imposte (22%); pertanto, complessivamente la percentuale in detrazione per spese varie ed imposte è pari al 30,50% che determina un valore del reddito annuo netto definito dalla seguente tabella:

— Reddito annuo lordo	€ 5.300,00
— Detrazioni per spese varie ed imposte (-30.5 %)	€ 1.616,50
— Reddito netto annuo	€ 3.683,50,00

Il saggio di capitalizzazione che definisce il rapporto intercorrente tra il valore capitale dell'immobile e la somma di moneta che da questo si ricava in un certo periodo, definito con il metodo indiretto, è pari al 3,5% definito in funzione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in oggetto.

Pertanto il valore del più probabile valore di mercato con il metodo suddetto è pari a:

$$V_m = € 3.683,50 / 3,5 \% = € 105.242,85$$

In cifra tonda: 105.000,00 € (centocinquemila/00 euro)

- VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE CON LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO COL PROCEDIMENTO DIRETTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto con il metodo diretto, è stata fatta una ricerca di mercato con il raffronto di prezzi con beni comparabili.

Si è così stabilito di adottare un criterio di stima basato sulla definizione del costo riferito al cosiddetto mq virtuale ed assegnando alle varie componenti del complesso immobiliare, un coefficiente stimato in base alle caratteristiche tipologiche precedentemente descritte.

In tal modo si è calcolata, per ciascun componente, una superficie virtuale raggugliata che ci permette di definire una valutazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene. Il costo riferito al mq virtuale, è stato fissato in Euro 1.200,00/mq. La ripartizione dell'intera superficie immobiliare in funzione dei coefficienti assegnati alle varie unità riassunta nello schema seguente:

	Superficie effettiva (mq)	Coefficiente di ripartizione (mq)	Superficie virtuale (mq)
Appartamento	83,22	1,00	83,22
Cortile	8,57	0,25	2,14

Totale superficie virtuale raggugliatamq 85,36

Pertanto il valore dell'immobile sarà dato da:

mq 85,36 x € 1.200,00/mq = € 102.420,00

In cifra tonda: 102.000,00 € (centoduemila/00 euro)

IN CONCLUSIONE IL VALORE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, DETERMINATO DALLA MEDIA PONDERALE TRA I VALORI RICAVALI CON I METODI SUDETTI È PARI A: $(105.000,00+102.000,00)/2 = 103.500,00$ €

In cifra tonda: 104.000,00 € (centoquattromila/00 euro)

PIANO PRIMO E SOTTOTETTO

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO COL PROCEDIMENTO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI



Il procedimento della capitalizzazione dei redditi si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo più probabile valore di mercato.

Pertanto, tale metodo permette di definire il valore di mercato (V_m), definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante (R_n) ed il tasso di capitalizzazione

(r) in base alla seguente formula: $V_m = R_n/r$

Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito annuale lordo, calcolato attraverso il canone d'affitto per l'unità immobiliare, tutte le spese necessarie per la gestione del bene; pertanto, considerando il mercato attuale delle locazioni per l'immobile in oggetto si ritiene equo valutare il reddito lordo annuo pari a € 9.200,00. Da tale importo verranno detratte in percentuale le spese varie dovute a manutenzioni (5%), ammortamento (0.5%), assicurazione fabbricato (0.5%), amministrazione e servizi (0.5%), sfitti ed inesigibilità (2%); spese per imposte (22%); pertanto, complessivamente la percentuale in detrazione per spese varie ed imposte è pari al 30,50% che determina un valore del reddito annuo netto definito dalla seguente tabella:

— Reddito annuo lordo	€ 9.200,00
— Detrazioni per spese varie ed imposte (-30.5 %)	€ 2.806,00
— Reddito netto annuo	€ 6.394,00

Il saggio di capitalizzazione che definisce il rapporto intercorrente tra il valore capitale dell'immobile e la somma di moneta che da questo si ricava in un certo periodo, definito con il metodo indiretto, è pari al 3,5% definito in funzione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in oggetto.

Pertanto il valore del più probabile valore di mercato con il metodo suddetto è pari a:

$V_m = € 6.394,00 / 3,5\% = € 182.685,71$

In cifra tonda: 183.000,00 € (centottantatremila/00 euro)

- VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE CON LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO COL PROCEDIMENTO DIRETTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto con il metodo diretto, è stata fatto una ricerca di mercato con il raffronto di prezzi con beni comparabili.

Si è così stabilito di adottare un criterio di stima basato sulla definizione del costo riferito al cosiddetto mq virtuale ed assegnando alle varie componenti del complesso immobiliare, un coefficiente stimato in base alle caratteristiche tipologiche precedentemente descritte.

In tal modo si è calcolata, per ciascun componente, una superficie virtuale raggugiata che ci permette di definire una valutazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene. Il costo riferito al mq virtuale, è stato fissato in Euro 1.200,00/mq. La ripartizione dell'intera superficie immobiliare in funzione dei coefficienti assegnati alle varie unità riassunta nello schema seguente:

	Superficie effettiva (mq)	Coefficiente di ripartizione (mq)	Superficie virtuale (mq)
Appartamento	137,68	1,00	137,68
Balconi, verande	45,92	0,25	11,48

Totale superficie virtuale raggugiatamq 149,16

Pertanto il valore dell'immobile sarà dato da:

$\text{mq } 149,16 \times € 1.200,00/\text{mq} = € 178.992,00.$

In cifra tonda: 179.000,00 € (centosettanovemila/00 euro)

IN CONCLUSIONE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, DETERMINATO DALLA MEDIA PONDERALE TRA I VALORI RICAVATI CON I METODI SUDETTI

È PARI A: $(183.000,00+179.000,00)/2 = 181.000,00$ €

In cifra tonda: 181.000,00 € (centottantunomila/00 euro)

Riepilogo valori

Si riportano brevemente i valori stimati per i beni oggetto di relazione peritale:

- **PIANO TERRA:** Appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Iglesias via A. Finzi n°12, censito al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana G Foglio 1 particella 116 sub 1.

VALORE STIMATO: 104.000,00 € (centoquattromila /00 euro).

- **PIANO PRIMO E SOTTOTETTO:** Appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Iglesias via A. Finzi n°10, censito al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana G Foglio 1 particella 116 sub 2.

VALORE STIMATO: 181.000,00 € (centottantunomila/00 euro).

PUNTO 13: Eventuali spese fisse e di gestione o di manutenzione

Per gli immobili in questione non risultano spese fisse di gestione o manutenzione.

PUNTO 14: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In allegato alla presente è stato predisposto Attestato di Prestazione Energetica per ciascuno degli immobili oggetto di perizia.

C) CONCLUSIONI

Nella presente relazione peritale sono contenute le stime e tutte le risposte che mi sono state poste dai quesiti della consulenza tecnica, quindi, ritenendo assolto l'incarico conferitomi dal Giudice della Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata in un originale in formato digitale e duplice copia inviata tramite Posta Elettronica Certificata per gli avvocati delle parti interessate dalla procedura.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Roberto MURTAS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

