

ASTE
GIUDIZIARIE®
Esecuzione Immobiliare N° 211/2020

Penelope SPV s.r.l.

contro



Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Flaminia Ielo

Consulente tecnico d'ufficio (CTU) : Ing. Aldo Gamboni

RIASSUNTO DEI DATI PRINCIPALI DELLA R. ES N° 211/2020:

Cred. Proc. :	Penelope SPV s.r.l.
Debitore/i:	[REDACTED]
Stato civile:	Coniugato
Imm. da periziare:	Comune di Sinnai, Località Tasonis in via G.E Spincer n.6 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 33 mappale 40;
Indirizzo:	Comune di Sinnai, Località Tasonis in via G.E Spincer n.6
Doc. di cui all'art. 567, c. 2°.	Certificato notarile.
Destinazione:	Residenziale (A/7).
Conf. Urb.:	Non conforme.
Conf. Cat.:	Non conforme.
Metodo di stima:	Comparazione diretta.
V.M. Proposto:	150.000 €
Doc. allegati:	- Allegato 1) Relazione fotografica dell' immobile.
	- Allegato 2) Visura Catastale ai terreni, Visura catastale al Urbano, planimetria catastale e mappa catastale.
	- Allegato 3) Titoli edilizi con allegati.
	- Allegato 4) Tavole: 1, 2, 3 e 4;
	- Allegato 5) Verbali di accesso.
	- Allegato 6) Computo metrico ripristino stato dei luoghi alla C.C. n.265 dell'anno 1977.
	- Allegato 7) Atti notarili.
	-Allegato 8) Note di trascrizione e ispezioni
	-Allegato 9) Domanda per la richiesta del Certificati di residenza, stato civile e matrimonio.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Il giorno 17/05/2023, il G.E. la Dott.ssa Flaminia Ielo, conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Aldo Gamboni, nato a Torino il 12/11/1982, C.F.: GMB LDA 82S 12L 219S, con studio in via Sardegna n. 39, 09124 Cagliari (CA), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con n° 7683, l'incarico di consulenza tecnica nella causa di esecuzione immobiliare N° 211/2020, ponendo i seguenti quesiti:

1) Proweda – prima di tutto a inviare l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cagliari.

2) a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio**;

c) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

e) Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto proceda all'immediata acquisizione; precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risulta dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia

stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.;

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

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd immobili fantasma) salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 l. 47/1985, è *richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi

l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni che la giudicatorio possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del Decreto del presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** ai fini dell'applicazione dell'art.34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per le singola unità immobiliare il 2 % delle misure progettuali;

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

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

9) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi 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; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli:

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni delle stime, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;

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

15) Predisponga la **Check list** dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato ,rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) allegli alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) allegli alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) invii telematicamente, trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

d) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;**

e) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

f) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, avendo proceduto alle indagini e ai rilievi del caso, espongo qui di seguito i risultati dei miei accertamenti:

QUESITO N. 1

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 28/08/2023, con l'accesso atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Sinnai. L'accesso all'immobile sito nel Comune di Sinnai in Via G.E Spincer, Nucleo Tasonis, n.6 è avvenuto a seguito di un primo tentativo di sopralluogo fissato per il giorno 18/12/2023, previo invio all'indirizzo di residenza dei debitori la raccomandata: A/R. nr. 20001115691-4; contenente la comunicazione di avviso del sopralluogo dell'immobile sito a Sinnai in Via G.E Spincer – Nucleo Tasonis n.6. Il giorno fissato, il CTU non ha effettuato il sopralluogo e ha inserito all'interno della cassetta postale posizionata sul cancello carrabile d'ingresso al lotto, apposita comunicazione con una nuova data fissata per il giorno 18/12/2023 alle ore 15:30. Non avendo avuto risposta, solo a seguito della comunicazione inviata al giudice del 09/01/2024 e del coinvolgimento dell'IVG, il CTU a preso contatto con l'esecutato. Il giorno 15/04/2024, in accordo con il debitore lo scrivente ha effettuato il sopralluogo dell'immobile, dovendo poi eseguire un secondo accesso, in data 13/05/2024 a causa delle non conformità urbanistiche di rilievo presenti sull'unità immobiliare da periziare. Il tecnico, per entrambi i sopralluoghi ha effettuato l'accesso alla unità immobiliare da sottoporre a perizia, alla presenza dei [REDACTED], (si allegano, i verbali di sopralluogo firmato dai presenti).

QUESITO N. 2

Il soprascritto, in qualità di consulente tecnico, ha visionato gli atti contenuti nel fascicolo del procedimento e ha svolto le proprie ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Cagliari – Servizio di Pubblicità immobiliare e presso U.T.E.C. di Cagliari, con il fine di:

A) Verificare la presenza della documentazione, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Documenti, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	Presenti in atti di causa
Estratto del catasto.	
Certificati delle iscrizioni e trascrizioni, relative all'immobile pignorato, eseguite nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.	
Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Se non sono allegati in atti di causa, l'Estratto del catasto e il Certificati delle iscrizioni e trascrizioni).	X

A.1) Verificare l' idoneità delle informazioni riportate nel Certificato Notarile, eventualmente presente in atti di causa, depositato in sostituzione dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato.

Il soprascritto CTU, ha confrontato i risultati delle proprie ricerche, con le informazioni contenute nel fascicolo telematico e soprattutto nella "Relazione Notarile", verificando l' idoneità della stessa.

A seguito della procedura in corso, è stato pignorati al Sigr. :

- [REDACTED]

Il seguente immobile per l'intero:

- sito nel Comune di Sinnai, Località Tasonis in via G.E Spincer n.6 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 33 mappale 40;

A.2) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

1. ISCRIZIONE CONTRO del 25/09/2007 - Registro Particolare 7314 Registro Generale 38096, Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. AGENTE RISCOS-CAGLIARI Repertorio 2007/698 del 24/08/2007- IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2017 - Registro Particolare 3855 Registro Generale 26630 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3008/2517 del 21/09/2017 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2020 - Registro Particolare 13636 Registro Generale 18604, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D' APPELLO Repertorio 2305/2020 del 28/07/2020, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4. ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2022 - Registro Particolare 5022 Registro Generale 33509 Pubblico ufficiale VASSENA PAOLA Repertorio 56880 del 18/11/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

B) QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA:

Sulla base dei documenti in atti di causa e a seguito degli accertamenti effettuati personalmente, tramite la consultazione di atti e documenti catastali eseguiti presso l'Agenda delle Entrate e l'Ufficio provinciale di Cagliari – Servizio di Pubblicità immobiliare, risulta:

- *Atto del 18/12/2002 rep.56932, Rogante Dott. Vassena Paola, registrato a Cagliari il 20/12/2002 al n.45225.*

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- *Atto del 21/05/1980 rep. 26085, Rogante Dott. Puxeddu, registrato a Cagliari il 04/06/1980 al n. 9292.*

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

B.1) Il CTU, ha RIPORTATO i risultati delle proprie ricerche e ha **VERIFICATO come sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio, per il bene ad oggetto della presente relazione.**

B.2) Mappe censuarie e certificati di destinazione Urbanistica:

Si allega, la mappa castale ai terreni dove insiste la U.I. da sottoporre a esecuzione.

B.3) Atti di provenienza degli immobili:

Si allegano, alla presente perizia i seguenti atti:

- 1) *Atto del 18/12/2002 rep.56932, Rogante Dott. Vassena Paola, registrato a Cagliari il 20/12/2002 al n.45225.*
- 2) *Atto del 21/05/1980 rep. 26085, Rogante Dott. Puxeddu, registrato a Cagliari il 04/06/1980 al n. 9292.*

B.4) Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

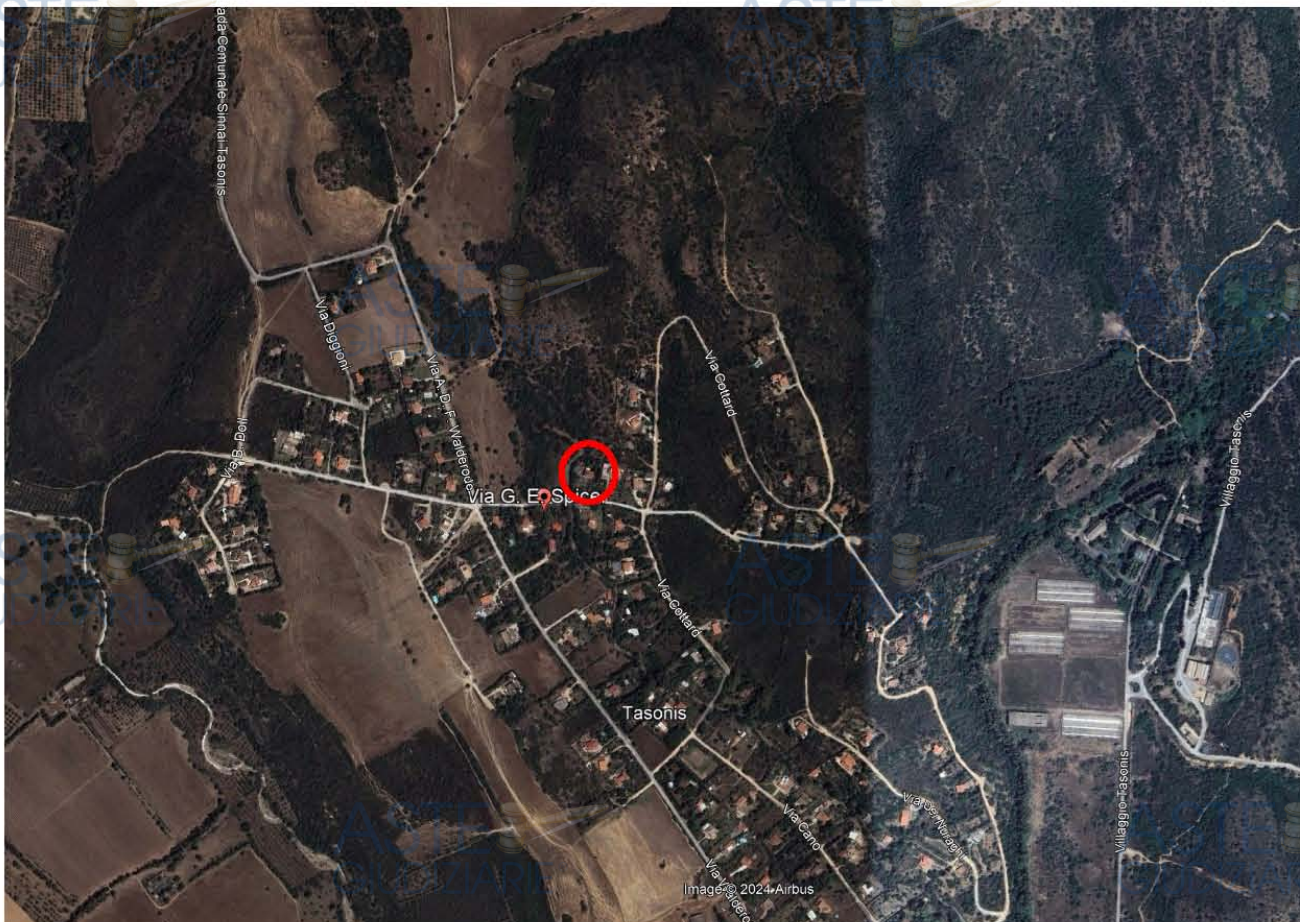
Dalla analisi della documentazione depositata, non si evince la presenza del certificato di stato civile e di matrimonio allegati agli atti di causa, ma è presente il certificato di residenza. Il tecnico ha provveduto a effettuare la richiesta per il rilascio dei documenti soprascritti e gli stessi verranno allegati alla perizia, a seguito della trasmissione degli stessi da parte dell'ufficio Anagrafe e stato civile del Comune di Sinnai.

QUESITO N° 3:

Descrizione dell' immobile sito nel Comune di Sinnai, Località Tasonis in via G.E Spincer n.6 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 33 mappale 40.

L'immobile da periziare, si trova nel Comune di Sinnai in Loc. Tasonis, in via G.E Spincer n.6 . La zona è distante circa 8,4 Km da Sinnai, con un tempo di percorrenza, in macchina di circa 15 minuti.

La località è una porzione del territorio comunale a valenza Turistica, delimitata all'interno di una Zona Agricola – residenziale. L'essenza turistica, deriva dalla naturale vocazione della località, situata ai limiti dell'area del Parco Naturale dei Sette Fratelli – Monte Genis, in prossimità della direttrice d'accesso alle foreste del Serpeddi ed alla zona archeologica di Santa Itrixa - Garappiu, in un'area contermina ai laghi artificiali di Corongiu, nonché dalla situazione oggettiva riscontrata, che presenta un prevalere delle seconde case sulle residenze stabili.



Il lotto urbanistico, sulla quale sorge il fabbricato, confina: a Nord con la particella 39, Ovest con la particella 38, a Est con la particella 41 e a sud con la via G.E Spicer; Dal sopralluogo effettuato il terreno sulla quale sorge il fabbricato è recintato. Ad esso si accede dal cancello carrabile posto sulla via. Il terreno si presenta acclive, ovvero è in pendenza, con probabili problemi per il deflusso delle acque meteoriche. Superato il cancello carrabile, per arrivare al fabbricato, si percorre una strada, non asfaltata e in pendenza, che costeggia il perimetro del lotto, a sinistra del percorso sono presenti due aree “terrazzate”. Inoltre, si segnala la presenza di una fitta vegetazione verso i lati confinati con gli altri lotti e di alcune autovetture, presumibilmente non funzionanti, depositate all’interno del lotto.

Il fabbricato sorge su un area del lotto piana, oggetto di un intervento di “spianamento” con scavo, avvenuto nella fase di costruzione dell’edificio, con il fine realizzare l’area di sedime della costruzione. Si evidenzia, la presenza di alcune strutture nel lotto funzionali all’approvvigionamento idrico e a allo scarico e conservazione delle acque reflue.

Il fabbricato, si sviluppa principalmente al piano terra. Esso ha una forma irregolare ed è presente una sottotetto al piano primo, che insiste solo una porzione del costruito. L’edificio è realizzato

tramite una struttura portante in muratura, con l'uso di blocchi in laterizio da 25 cm e con solai intermedi e di copertura in latero-cemento. Il volume edilizio è in parte coperto da un tetto a doppia falda inclinata, con manto di copertura in coppi, ma anche da due terrazze calpestabile, accessibili da piano sotto-tetto (mansarda), poste sulla parte anteriore e su quella posteriore del fabbricato. Inoltre, è presente alla destra dell'edificato, con un lato in aderenza con il fabbricato principale, una struttura ad uso magazzino e/o posto auto, realizzata in blocchi di cls con copertura del tipo a mono-falda inclinata. A seguito del sopralluogo, si segnala anche la presenza di una pergola posta sulla prospetto di sinistra. Tutti i prospetti del fabbricato, allo stato di fatto sono intonacati e tinteggiati. A seguito delle analisi effettuate e delle ricerche condotte presso gli uffici competenti, la genesi dell'edificio dovrebbe essere la seguente: "Parte della porzione del fabbricato al piano terra e al piano primo, sono stati costruiti dopo l'anno 1977 e a seguito della C.E. n. 265, rilasciata dal Comune di Sinnai, come variante alla Licenza edilizia n. 431 del 1975. Successivamente, tra l'anno 2001 e 2004, è stato realizzato un intervento di ampliamento delle volumetrie assentite, che ha coinvolto entrambi i piani del fabbricato. Invece, il volume utilizzato come magazzino e/o posto auto coperto, probabilmente, è stato realizzato prima dell'anno 2001. L'Immobile destinato a abitazione ha la seguente consistenza, al piano terra sono presenti: il disimpegno d'ingresso, a sinistra il soggiorno aperto sulla sala da pranzo con angolo cottura e un locale di servizio utilizzato come ripostiglio e lavanderia. Al Piano terra è presente la scala che conduce al piano primo. Frontalmente rispetto alla porta d'ingresso sono presenti due vani utilizzati come ripostiglio e a destra un corridoio che conduce alle due camere da letto e al bagno; Inoltre, sempre al piano terra è presente una camera, al grezzo, non accessibile direttamente dagli ambienti principali. Altresì, sul lato sinistro è presente un vano tecnico con un'altezza interna pari a quella interna del fabbricato, dove è presente la caldaia collegata al termo camino.

Come precedentemente descritto, al piano primo si accede dalla scala presente nel soggiorno. I locali nel progetto del 1977, erano destinati a sotto tetto non abitabile, ma allo stato di fatto sono presenti: una camera adibita a studio, dalla quale si accede alla terrazza posteriore e una camera da letto con bagno privato, con annessa cabina armadio, comunicante direttamente con la terrazza anteriore.

Tutte le stanze dell'immobile al piano terra e al piano primo, usufruiscono di luce e ventilazione naturale. I pavimenti interni sono rifiniti con piastrelle in ceramica, le pareti e i soffitti interni sono

intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno, tranne la vetrata prospiciente la pergola esterna realizzata in PVC. La porta d'ingresso è del tipo blindato tamburato.

Dotazioni impiantistiche dell'immobile:

- Impianto elettrico e tv.
- Impianto idrico-sanitario e di scarico, non collegato alla rete di scarico comunale da direttamente a una fossa settica interrata, posta nello spazio antistante il costruito
- Impianto ACS.
- Termo camino con caldaia.
- Impianto di climatizzazione con Pompe di calore aria-aria, mono-split.

Si riportano, nella tabella sottostante, i dati metrici della Superficie Utile.

Tab. 1: SUPERFICIE UTILE.	
Descrizione	Superficie Utile interna.
Soggiorno-Sala pranzo-A.C. (PT)	70,08 MQ
Rip./Lavanderia (PT)	5,24 MQ
Ingresso (PT)	12,48 MQ
Rip. 1 (PT)	5,22 MQ
Rip. 2 (PT)	4,31 MQ
Bagno (PT)	4,91 MQ
C.L. (PT)	13,30 MQ
C.L. (PT)	13,70 MQ
Vano al Grezzo (PT)	8,25 MQ
Studio (P1)	17,61 MQ
Disimpegno (P1)	4,70 MQ
C.L. (P1°)	24,79 MQ
Bagno (P1°)	4,58 MQ
TOTALE Sup. Utile	198,29 MQ
SUPERFICIE NON RESIDENZIALI	
Veranda (PT)	11,73 MQ
Porticato/loggiato (PT)	25,80 MQ
Loc. Sgombero/Posto Auto (PT)	24,39 MQ
Vano tecnico caldaia	4,14 MQ

Terrazza Posteriore (P1)	37,76 MQ
Terrazza Anteriore (P1)	19,25 MQ
TOTALE S.N.R.	123,07 MQ

L'unità immobiliare ad oggetto della presente perizia, si presenta in un buono stato di conservazione. Durante il sopralluogo, non sono stati riscontrati particolari degni e/o alterazioni sulle superfici: dei muri interni, esterni e soffitti; meritori di approfondimento.

Il calcolo delle "superficie commerciale" dei vani, allo stato di fatto, viene eseguito per l'immobile da valutare a destinazione residenziale, applicando le: "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", pubblicato dall'Agenzia del Territorio, secondo i criteri del DPR 138/1998.

Segue la tabella compilate, utilizzando le indicazioni contenute nelle istruzioni sopra citate, per il calcolo totale della superficie commerciale dell'abitazione, così come nello **stato di fatto**.

TAB. 2. SUPERFICIE COMMERCIALE STATO DI FATTO.			
Descrizione	Sup.	Coeff.	Sup. commerciale
Vani principali (PT e P1°)	251,18 MQ	1,00	251,18 MQ
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti.	32,67 MQ	0,25	8,17 MQ
Pertinenze di uso esclusivo di ornamento.	12,61 MQ	30% fino a 25 m ² ; 10% sulla quota eccedente	3,78 MQ
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	2.081,03 MQ	Solo per Sup. eccedenti 5 volte (A): 10% fino ad un quintuplo della Sup. (B); 2% per sup. eccedente	82,51 MQ
TOT. SUP.COMM. =			346 MQ

QUESITO N°4

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Esaminati gli atti del fascicolo, relativo al procedimento, si è potuto constatare quanto segue:

“I dati indicati nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini), corrispondendo a quelli attuali e identificano l’immobile da sottoporre a perizia”.

QUESITO N°5

Variazioni per l’aggiornamento al catasto ove necessario, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, e accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

A seguito del sopralluogo del fabbricato sito nel Comune di Sinnai, Località Tasonis in via G.E Spincer n. 6 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 33 mappale 40 e dell’accesso atti, gli elaborati planimetrici presenti negli archivi dell’Agenzia delle Entrate, non descrivono l’immobile nella sua conformazione attuale. Inoltre, l’immobile non è rappresentato sulla mappa ai terreni.

Pertanto, considerato le incongruenze riscontrate durante il sopralluogo, si ritiene necessario procedere all’aggiornamento catastale delle planimetrie e all’inserimento dell’immobile sulla mappa catastale, previa autorizzazione del G.E..

QUESITO N°6: Destinazione d’uso previsto dallo strumento urbanistico comunale.

L’immobile da valutare sito nel Comune di Sinnai, Località Tasonis in via G.E Spincer n.6 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 33 mappale 40 e ricade ai sensi del PUC così come descritto nelle NTA del Comune all’art. 11, comma 6; in zona F, ovvero “zona turistica costiera - collinare – montana” e più precisamente nella Sotto Zona F.8: “turistica residenziale di Tasonis, riguarda il centro rurale della frazione collinare omonima da riorganizzare urbanisticamente ai sensi dell’Art. 8, comma 3, delle Direttive Regionali per le Zone Agricole”

Le Norme della Sottozona ai sensi delle NTA sono disciplinate:

Dall’art 37 : “Definizione e norme generali per le ZONE F Turistiche”:

1. Le zone F turistiche comprendono le parti del territorio di interesse turistico destinate alle strutture alberghiere ed agli insediamenti del tipo prevalentemente residenziale stagionale. Ne fanno parte le seguenti località: Genn'e Mari e Bruncu Gattus (Torre delle Stelle); Solanas e Cuili Murvoni (nella vallata del Rio Solanas, rispettivamente per le zone a mare e per le zone oltre i 2 km dal mare); Burrenca, San Basilio, Villaggio dei Gigli, Villaggio delle Mimose -San Paolo, Tasonis e la località collinare di "Serra Longa", a monte del centro urbano di Sinnai verso la Foresta Campidano, (per le zone collinari e montane).

2. L'attuazione di tali zone è subordinata al Piano di Lottizzazione esteso all'intero comparto così come definito nella cartografia di Piano.

3. Si provvede mediante piani attuativi, ai sensi dell'Art. 33 della disciplina del P.T.P. n. 13, anche alla razionalizzazione e sistemazione edilizio - urbanistica dei preesistenti agglomerati turistico-residenziali, opportunamente riproiettati nella cartografia di Piano.

4. Nelle Zone F successivamente disciplinate, interessanti anche parzialmente ambiti di efficacia vincolante del Piano Territoriale Paesistico n. 13 come più in dettaglio individuati e perimetrati nella cartografia del P.U.C., lo studio e la verifica della compatibilità paesistica e ambientale costituiscono basilare requisito di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei progetti e dei piani urbanistici attuativi.

5. Qualora all'interno di comparti di zona F siano individuate nella cartografia del P.U.C. - opportunamente contraddistinte con la sigla "A.C.V." (Area di Cessione Vincolata) - aree caratterizzate da emergenze significative dal punto di vista geologico e botanico, o da possibili presenze d'interesse archeologico documentate da ritrovamenti di superficie, nessun intervento edificatorio è programmabile su dette aree che dovranno essere inserite tra le cessioni per spazi pubblici anche in eccedenza agli standard stabiliti dalla normativa di zona. L'organizzazione di tali spazi, operata in sede di studio del piano attuativo previo nulla osta delle autorità competenti, dovrà essere finalizzata a migliorare le condizioni per la conservazione e la valorizzazione del bene concorrendo a qualificare il servizio pubblico a favore della fruizione turistica della località.

Dall' Art 45 "Disciplina Urbanistica specifica per la ZONA F8 Turistica di TASONIS":

1. INDICAZIONE DELL'INTERVENTO

La Zona Turistica "F8" di Tasonis è delimitata all'interno di una Zona Agricola "E4" la cui volumetria per l'uso agricolo - residenziale fu, a suo tempo, concentrata in un ambito ristretto frazionato in lotti di superficie media di circa 2.000 mq. Il comparto di Zona "F8" di Tasonis comprende le aree interessate all'organizzazione in un nucleo turistico, ai sensi dell'Art. 8 comma 3 del D.P.G.R. n. 228/94 – Direttive per le Zone Agricole, del centro rurale formato dalle residenze ex agricole. La scelta della zona omogenea "F" turistica per l'organizzazione del centro rurale, ai sensi del citato articolo del D.P.G.R. 228/94, deriva dalla naturale vocazione della località, situata ai limiti dell'area del Parco Naturale dei Sette Fratelli – Monte Genis, in prossimità della direttrice d'accesso alle foreste del Serpeddi ed alla zona archeologica di Santa Itrouxa - Garappiu, in un'area contermina ai laghi artificiali di Corongiu, nonché dalla situazione oggettiva riscontrata, che presenta un prevalere delle seconde case sulle residenze stabili. (Su 120 unità immobiliari residenziali, poco meno di 50 sono utilizzate dai nuclei familiari dei 176 residenti nella frazione, mentre le restanti sono utilizzate stagionalmente o periodicamente per il soggiorno turistico). Per l'adeguata organizzazione del centro rurale, nel PUC è definita la previsione urbanistica dell'insediamento di attività economiche e dei servizi connessi con la residenza turistica.

2. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.P. N. 13

L'intero comparto della zona "F8" ricade in ambito "2b" del P.T.P. n. 13. Gli usi consentiti, compatibili con il grado di tutela della normativa paesistica e con la programmazione di Piano, in riferimento alla tabella degli usi compatibili allegata alla normativa di P.T.P., sono riconducibili a quelli delle seguenti classi:

- usi di area protetta – "A.b"; "A.d"; "A.f"; "A.i"; "A.l".
- uso ricreativo culturale – "B.a".
- usi tecnologici – "D.a"; "D.b"; "D.c"; "D.e".
- usi turistici – "H.a"; "H.b"; "H.c"; "H.d"; "H.f"; "H.g".

3. NORME SPECIFICHE PER LA ZONA "F8"

Si adottano i seguenti parametri e prescrizioni

a) La superficie dell'intervento di lottizzazione coincide con l'intero comparto di zona "F8", è possibile il convenzionamento per sub – comparti ai sensi dell'Art. 3, comma 3, della L.R. n. 20/91.

b) Indice massimo di edificabilità territoriale (it): 0,18 mc/mq.

c) Uso turistico - residenziale limitato ai lotti già edificati ed ai lotti interclusi che risultino frazionati alla data dell'adozione del Piano.

d) Utilizzazione delle restanti aree inedificate esclusivamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per le strutture di servizio dell'agglomerato (ricettività alberghiera, strutture di ristoro e di distribuzione, parcheggi, verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco, lo sport e le attività del tempo libero).

e) Valore massimo dell'indice fondiario per l'uso turistico - residenziale, calcolato sul complesso della superficie fondiaria, pari a 0,20(mc/mq). L'indice fondiario massimo, nel singolo lotto, non potrà superare il valore di 0,35 mc/mq, nel rispetto, comunque, della disponibilità di volumetria consentita dall'indice territoriale di comparto.

f) Volumetria riservata ai servizi pubblici: pari ai 1/6 (un sesto) del totale.

g) Volumetria restante, determinata sulla base dell'indice territoriale prescritto, al netto della volumetria per l'uso turistico - residenziale e di quella riservata ai servizi pubblici, da destinare esclusivamente agli usi di cui al precedente punto "d" prevedendo, comunque, per tali usi, un indice fondiario non superiore a 0,4 (mc/mq).

h) Il 50% (cinquanta per cento) della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature d'interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi, con esclusione della viabilità. Tali aree devono essere pubbliche per almeno il 60% (sessanta per cento).

i) Alla viabilità deve essere destinato almeno il 10% (dieci per cento) della superficie territoriale.

j) L'altezza massima delle costruzioni, misurata rispetto al piano di sistemazione definitivo del terreno con l'applicazione del criterio dettato dall'Art.9, deve essere la seguente: "q1" – "q2a" <=

6,50 mt

k) E' consentita la realizzazione di un piano fuori terra, con la possibilità di realizzare un ulteriore piano mansardato oltre al seminterrato.

l) Le coperture dovranno essere a falde inclinate con pendenza massima del 25%.

m) Sono consentite le verande. Esse dovranno avere, per piano, una superficie non superiore al 40% della superficie coperta dal fabbricato cui sono connesse.

n) La distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, sarà di mt 10,00, mentre le distanze tra pareti non finestrate e della costruzione dai confini del lotto non potranno essere inferiori a mt 5,00.

o) I rivestimenti delle pareti e degli eventuali muri di contenimento dovranno essere in pietra locale o in intonaco tinteggiato; sono consentite le murature in laterizio a vista.

p) I colori dovranno essere quelli delle terre e della vegetazione circostante, con l'obbligo dello studio preventivo di una gamma cromatica di colori da approvarsi come allegato al progetto di Piano di Lottizzazione.

q) Gli infissi esterni dovranno essere in legno, completi di portelloni o persiane. Sono consentiti materiali diversi purché di finitura opaca e colore scuro.

r) Le recinzioni dovranno seguire le caratteristiche della costruzione e, più in generale, le caratteristiche tipologiche delle altre recinzioni presenti nella zona; esse potranno essere in muratura, sia intonacata e tinteggiata, sia in pietra locale o in mattoni laterizio a vista. E' consentito l'uso dei paletti in legno o del ferro battuto. E' fatto obbligo presentare, insieme agli elaborati grafici di progetto, il prospetto della recinzione insieme al prospetto principale della costruzione prospiciente la strada.

s) Al progetto dovranno essere allegati il rilievo del lotto ed il piano quotato dello stesso, sia rispetto alla situazione originaria del terreno sia rispetto alla sua sistemazione definitiva, con l'indicazione e l'ubicazione della vegetazione esistente e delle emergenze rocciose importanti.

t) Sarà consentita la realizzazione di strutture diverse da quelle residenziali, per opere di urbanizzazione secondaria anche di iniziativa privata e per attività di servizio (ricettive, di ristorazione, commerciali, ricreative, sportive ecc.), con l'obbligo di prevedere la loro ubicazione ed

il loro dimensionamento in fase di stesura del Piano di Lottizzazione, previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

u) Ai sensi dell'Art. 28, commi 11 e 12 della Legge 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, il Comune potrà, in esecuzione di specifica previsione da adottare con il Programma Pluriennale di Attuazione, invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nella zona urbanistica in questione a presentare, entro un congruo termine, il progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se gli interessati non aderiscono, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio del progetto di lottizzazione che, approvato in conformità alle leggi vigenti, è formalmente notificato ai proprietari con l'invito a dichiararne l'accettazione entro 30 (trenta) giorni dalla notifica. Il Comune, eventualmente variando il progetto in conformità alle richieste degli interessati ritenute accoglibili, procede all'espropriazione delle aree per le quali manchi l'accettazione dei proprietari.

Si precisa, come nel Comune di Sinnai, all'epoca di costruzione del fabbricato, era presente il Programma di fabbricazione. Invece, nel momento della stesura della presente perizia lo strumento di pianificazione comunale è il PUC di cui alla legge regionale n. 45 del 1989, ma essendo lo stesso, non adeguato al P.P.R. e al P.A.I., alla data delle presente perizia gli unici interventi consentiti in zona F sono quelli di Edilizia libera.

QUESITO N° 6/A

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile. Quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono. Precisi ai fini dell'applicazione dell'art.34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per le singola unità immobiliare che eccedono il 2 %.

A seguito dell'accesso atti, lo scrivente ha ricevuto tramite PEC dal Comune di Sinnai Servizio Edilizia Privata, la documentazione edilizia inerente l'immobile da periziare.

Più precisamente:

- La Licenza Edilizia n. 471 dell'anno 1977, rilasciata dal Comune di Sinnai per la costruzione di una casa per abitazione, con il progetto e la relazione tecnica.
- La Concessione di Costruzione n. 265, rilasciata dal Comune di Sinnai, in variante alla Licenza Edilizia rilasciata in data 25 maggio 1977, ultimo progetto approvato, per la costruzione di casa rurale, con il progetto.
- Il certificato di abitabilità n. 10 del 30 luglio 2001, rilasciato dal Comune di Sinnai, con il collaudo statico.

Tab.3_DATI TECNICI CONCESSIONE DI COSTRUZIONE n. 265 del 1977	
Superficie piano terra	87,95 MQ
Superficie piano mansarda	42,80 MQ
Superficie Loggiati	30,40 MQ
Superficie Coperta	87,95 MQ
H media Piano terra	$\frac{1}{2}(1,10+2,00)= 1,55$ M
Volume Piano terra	$(87,95 \text{ MQ} \times 1,55 \text{ M})= 136,32$ MC
H mansarda	1,50 M
Volume mansarda	$(42,80 \text{ MQ} \times 1,50 \text{ M})= 64,20$ MC
VOLUME TOTALE	$(136,32 \text{ MC} + 64,20 \text{ MC}) = 200,52$ MC
SUPERFICIE COPERTA (Ovvero la somma della Sup. mansarda + sup. Loggiati)	$(87,95 \text{ MQ} + 42,80 \text{ MQ}) = 118,35$ MQ

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e l'ultimo progetto approvato, il fabbricato risulta non conforme urbanisticamente, per i seguenti motivi:

1. E' presente una cubatura e una superficie coperta, maggiore rispetto al quella indicata nel progetto di cui alla Conc. di Costruzione n. 265, dell'anno 1977, ovvero l'immobile è stato oggetto di un intervento di ampliamento che ha interessato il piano terra e il piano primo.
2. Modifiche dei prospetti rispetto a quanto rappresentato sul progetto di cui alla C.C. nr. 265 dell'anno 1977.
3. Differenze tra la sagoma del fabbricato, così come rappresentata nell'ultimo progetto approvato dell'anno 1977 e quanto constatato durante il sopralluogo.
4. Rilevanti differenze della distribuzione interna, rispetto al progetto dell'anno 1977.

5. I locali al piano primo (mansarda), identificati in progetto come locali di sgombero, sono allo stato di fatto utilizzati come vani residenziali.

Visto quanto sopra descritto, si ritiene necessario procedere al calcolo delle volumetrie e della superficie coperta presenti sul lotto con la metodologa descritta nel progetto C.C. nr. 265 dell'anno 1977 (Si allega, alla presente relazione la tavola con lo schema grafico per il calcolo della volumetria e la pianta delle coperture, allo stato di fatto).

Tab. 3_ DATI METRICI STATO DI FATTO calcolati secondo la metodologia descritta nella C.C. n. 256 dell'anno 1977:	
Superficie piano terra	179,13 MQ
Superficie Posto auto coperto/Loc. sgombero	28,08 MQ
Superficie piano mansarda	78,91 MQ
Superficie Loggiato	12,84 MQ
Superficie coperta	179,13 MQ
H media Piano terra	$\frac{1}{2}(1,10+2,00)= 1,55$ M
Volume piano terra	$(179,13 \text{ MQ} \times 1,55 \text{ M})= 277,65$ MC
H media Posto auto coperto/Loc. sgombero	$\frac{1}{2} \times 2,10 = 1,05$ M
Volume Posto auto coperto/Loc. sgombero	$(28,08 \text{ MQ} \times 1,05 \text{ M})=29,48$ MC
H mansarda	1,50 M
Volume mansarda	$(78,91 \text{ MQ} \times 1,50 \text{ M})= 118,36$ MC
VOLUME TOTALE	$(277,65 \text{ MC} + 29,48 \text{ MC} + 118,36 \text{ MC}) = 425,49$ MC
SUPERFICIE COPERTA (Ovvero la somma della Sup. mansarda + sup. Loggiati+ Superficie Posto auto coperto/Loc. sgombero)	$(179,13 \text{ MQ} + 12,84 \text{ MQ} +28,08 \text{ MQ}) = 238,05$ MQ

Pertanto, dal raffronto tra quanto assentito a seguito della Conc. di Costruzione n. 265, dell'anno 1977 e quello accertato allo stato di fatto, si può affermare che attualmente sul lotto è presente: *“Una cubatura complessiva del fabbricato e una superfice coperta, ben oltre a quanto concesso nell'ultimo progetto edilizio, considerate anche le tolleranze edilizie previste dalle normative: Nazionali e Regionali; Pertanto, si ritiene che le “non conformità” riscontrate, rispetto alle cubature e alle superfici attuali, sono da considerarsi come opere eseguita in totale difformità*

dall'ultimo titolo edilizio, ai sensi della L.R. 23/85 e ss mm ii, per la quale si deve prevedere al ripristino dello stato dei luoghi così come rappresentato dalla C.C. nr. 265 dell'anno 1977.

Si procede alla determinazione degli eventuali interventi e costi per sanare gli abusi.

Tab. 4		
Opere edili come da computo metrico allegato .	TOTALE OPERE EDILI per il ripristino dello stato dei luoghi.	40.943,91 € (Iva esclusa)
Sanzioni.	Sanzione minima ai sensi dell' Art. 16, Comma 4 della R.L. 23/85 e ss mm ii.	1.000 €
Onorario professionali tecnico.		4.666.45 €
TOTALE:		46.610,36 € (Iva e oneri di cassa esclusi)

Gli interventi proposti, comportano il ricalcolo della superficie commerciale della unità immobiliare:

TAB. 5. SUPERFICIE COMMERCIALE.			
Descrizione	Sup.	Coeff.	Sup. commerciale
Vani principali (PT)	87,95 MQ	1,00	87,95 MQ
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti. (P1_MANSARDA)	42,80 MQ	0,50	21,40 MQ
Pertinenze di uso esclusivo di ornamento. (LOGGIATI)	30,4 MQ	30% fino a 25 m ² ; 10% sulla quota eccedente	8,04 MQ
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	2.181,65 MQ	Solo per Sup. eccedenti 5 volte (A): 10% fino ad un quintuplo della Sup. (B); 2% per sup. eccedente	70,02 MQ
TOT. SUP.COMM. =			187 MQ

QUESITO N° 7

Eventuale possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La procedura in corso, a sottoposto a pignoramento il seguente bene immobiliare:

Abitazione in villini sito nel Comune di Sinnai, Località Tasonis in via G.E Spincer n.6 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 33 mappale 40.

Per il bene da periziare, non si ritiene necessario procedere alla formazioni di più lotti.

QUESITO N°8

Indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante se l'immobile è pignorato solo pro quota; eventuale comoda divisibilità e conseguente formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, stimare l'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

A seguito della procedura in corso, sono stati pignorati al Sig.re:

[REDAZIONE]

Il seguente immobile:

Abitazione in villini sito nel Comune di Sinnai, Località Tasonis in via G.E Spincer n.6 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 33 mappale 40.

Per l'unità immobiliari sottoposta a perizia, non sono presenti ulteriori co-proprietari o usufruttuario/i.

QUESTO N°9.

Accertamento se l'immobile è libero o occupato e acquisizione del titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifica della registrazione presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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; Indicazione della data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, nel caso di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

A seguito del sopralluogo, l'unità immobiliare sito nel Comune di Sinnai, Località Tasonis in via G.E Spincer n.6 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 33 mappale 40 è occupata dal [REDACTED]

QUESTO N° 10

Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Non esistono provvedimenti di questo tipo per l'immobile.

QUESTO N° 11

Indicazione dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).

Non risultano gravare sull'immobili, direttamente, vincoli: artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né vincoli e si rimanda, a quanto scritto nella risposta al quesito n° 6.

QUESTO N° 12

Eventuale esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non risultano gravare sugli immobili, sopra descritti, diritti demaniali né usi civici.

QUESTITO N° 13

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

Si premette quanto segue, il mercato immobiliare per le compravendite di abitazioni nel primo semestre dell'anno 2024 ha avuto una riduzione in tutte le aree del paese, che in termini tendenziali supera a livello nazionale il 7% rispetto allo stesso periodo del 2023 e che riguarda, anche se con intensità diverse, tutte le aree territoriali e le grandi città. Il report della Agenzia delle entrate pubblicato il 5 giugno 2024 e riferito al territorio sardo per l'area urbana cagliaritana stabilisce una variazione dell'indice NTN (numero di transazioni normalizzate) ovvero del numero di transazioni avvenute nel primo semestre dell'anno 2024 di immobili residenziali, rispetto agli anni 2022/23, in diminuzione del 8,6%.

Il CTU ha provveduto a effettuare ricerche approfondite inerenti il mercato di immobili residenziali nel Comune di Sinnai. Dalle analisi condotte, il tecnico è giunto alla seguente conclusione: *"nella località di Tasonis è presente un mercato immobiliare con volumi di compravendite nulli, nel breve periodo"*. Anche la ricerca di "Asking price" (annunci di vendita) presso agenzie immobiliari operanti nella zona ha accertato la presenza di pochissimi offerte di vendita. Pertanto, per la stima del bene in esame, a causa della poca "vivacità" del mercato immobiliare nella località dove è sito l'immobile, le indagini hanno incluso l'intero territorio di Sinnai, con il fine di reperire contratti di compravendita stipulati di recente (entro agosto 2023) e inerenti immobili con caratteristiche: costruttive, tipologiche e commerciali; analoghi all'immobile oggetto di perizia. Il perito ha ampliato le proprie indagini, andando a ricercare immobili simili, oggetto di transazioni, nel breve periodo, in altre località all'interno del territorio comunale di Sinnai, quali: San Gregorio, Villaggio delle Mimose e loc. località "Cuili Murrioni". Perciò, a seguito della individuazione degli immobili da comparare, con il fine di determinare per l'immobile a destinazione residenziale il valore di mercato, cioè quel valore che *"corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato"* (Codice delle Valutazioni immobiliari - Tecnoborsa), il tecnico ha utilizzato il "metodo comparativo", ovvero la "Stima per

valore medio”, la quale prevede l’individuazione di un valore, calcolato tramite la ricerca di contratti di compravendita d’immobili appartenenti allo stesso mercato omogeneo del bene da periziare, alla quale applicare un coefficiente che sintetizzi tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell’immobile da stimare, secondo la seguente formula:

$$V \text{ €/mq} = V \text{ medio} \times K_i \text{ (1)}$$

La scelta degli immobili da comparare, presuppone l’individuazione di un mercato omogeneo, cioè riferito ad un ambito territoriale all’interno del quale il valore immobiliare si forma con caratteristiche comuni e sufficientemente definite. Il tecnico si è avvalso del servizio dell’ AdE-Ufficio Conservatoria e della ricerca presso le agenzie immobiliari, che operano nel Comune di Sinnai. A seguito delle indagini, il tecnico ha individuato gli immobili riportati nella tabella sottostante, che verranno raffrontati con l’immobile da stimare, con il fine di individuare il Valore medio a mq di vendita.

Localizzazione:	Dati atto/note	Giorno vendita	Prezzo €	Consistenza	€/mq
COMUNE DI Sinnai (CA), Località Villaggio delle Mimose.	Reg. gen. 25845/Reg. Part.20207	31/07/2024	180.000	117 mq (Comprese pertinenze)	1.538,46
COMUNE DI Sinnai (CA), Località Villaggio delle Mimose.	Reg. gen. 10256/ Reg. Par. 8098	28/03/2024	115.000	129 mq (Comprese pertinenze)	891,47
COMUNE DI Sinnai (CA), Località Villaggio delle Mimose.	Reg.gen. 34275/Reg.Par. 25923	16/10/2023	200.000	203 mq (Comprese pertinenze)	985,22
COMUNE DI Sinnai (CA), Località Villaggio delle Mimose.	Reg. generale 2253/ Reg. Part.1785	24/01/2024	145.000	137 mq (Comprese pertinenze)	1.058,39
COMUNE DI Sinnai (CA), Località Villaggio delle Mimose.	Reg. generale 8823/ Reg. Part. 6978	13/03/2024	75.500	149 mq (Comprese pertinenze)	506,71
COMUNE DI Sinnai (CA), Località “Cuili Murrioni”.	Reg. gen. 29300/Reg. Part. 22117	4/09/2023	195.000	120 mq (Comprese pertinenze)	1.625
COMUNE DI Sinnai (CA), Località Broncu Sensu Tasonis	Agenzia Oikade	In vendita	159.000	100 mq (Comprese pertinenze)	1.590
				Valore medio = 1.170,75 €/mq	

CALCOLO DI KI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA UTILIZZARE PER LA STIMA.

N°	Descrizione	Coefficiente
1	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
4	FINITURA - Ordinaria	1,00
5	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Ovest	0,98
6	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
7	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
8	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
9	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
Coefficiente globale		0,90

Pertanto, sostituendo i valori nella formula (1) si ha un V €/mq, pari a:

$$V \text{ €/mq} = 1.170,75 \times 0,90 = 1.053,75 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando il valore unitario così ottenuto (1.053,75 €/mq) per la consistenza del bene ottenuta nella Tab. 5, contenuta nella risposta al quesito n°6/A (187 mq), otteniamo il valore stimato del bene pari ad 197.037,51 €

$$1.170,75 \text{ €/mq} \times 187 \text{ mq} = 197.037,51 \text{ €}$$

A questo valore, va sottratto quello ottenuto nella risposta al quesito n° 6/A, circa i costi da affrontare per sanare l'immobile, stimati in 46.610,36 €

Per cui, sulla base delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene ammonta a $197.037,51 \text{ €} - 46.610,36 \text{ €} = 150.427,15 \text{ €}$ ed in cifra tonda: **150.000 €**

QUESTITO N° 14

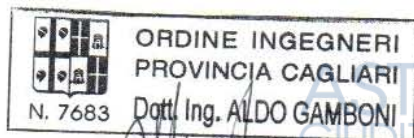
Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso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

Non risultano, spese fisse di gestione o di manutenzione, ne eventuali spese straordinarie sul fabbricato e sui terreni.

Ritenendo di aver assolto il mandato conferitomi, rassego la presente relazione di pag. 52 compresa la copertina e gli allegati menzionati.

Cagliari, 13/08/2024.

IL C.T.U.



Elenco Allegati:

- Allegato 1) Relazione fotografica dell' immobile.
- Allegato 2) Visura Catastale ai terreni, Visura catastale di Urbano, planimetria catastale e mappa catastale.
- Allegato 3) Titoli edilizi con allegati.
- Allegato 4) Tavole: 1, 2, 3 e 4;
- Allegato 5) Verbali di accesso.
- Allegato 6) Computo metrico ripristino stato dei luoghi alla C.C. n.265 dell'anno 1977.
- Allegato 7) Atti notarili.
- Allegato 8) Note di trascrizione e ispezioni
- Allegato 9) Domanda per la richiesta del Certificati di residenza, stato civile e matrimonio..

Ulteriori Allegati:

- Check-list Sistema conservatoria.
- Proposta di Parcella CTU, con ricevute delle spese sostenute.