

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**N° Ruolo Generale:** 37/1994  
**Giudice Relatore:** Dott.ssa Flaminia Ielo  
**Creditore procedente:** Italfondario S.P.A.  
**Creditori intervenuti:** I.V.G. Sardegna S.r.l.  
Tiberius S.P.V. S.r.l.  
**Debitori:** \\\\  
\\

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**L'intero lotto sul quale è stato edificato il bene oggetto di perizia è gravato da uso civico come meglio evidenziato e spiegato al Punto 10 della presente CTU nella risposta al Quesito 8 e nell'Allegato 4.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 1. PREMESSA

Il 19 gennaio 2023 il sottoscritto Ing. Paolo Cucciari, iscritto ininterrottamente dal Gennaio 1996 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3388, con notifica eseguita ai sensi dell'Articolo 569 del C.P.C., è stato nominato Perito estimatore nel presente procedimento dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, che gli ha conferito l'incarico di depositare la Consulenza Tecnica d'Ufficio entro 30 giorni dalla prossima udienza fissata per il 10 ottobre 2023.

L'incarico conferito è il seguente.

- 1) *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.);*
- 2) *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; e) 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;

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

4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di

*costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il*



conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

5) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) **esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (**allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti**);



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

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

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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





## 2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di evadere l'incarico ricevuto, effettuata una disamina del fascicolo, e predisponendomi ad effettuare le ricerche presso l'U.T.E. e la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari per la redazione del ventennale, ho proceduto come di seguito indicato.

**2.1.** Il 19 gennaio 2023 accettavo l'incarico in qualità di CTU e prestavo giuramento.

**2.2.** Il 31 gennaio 2023 depositavo un'istanza con la richiesta di rinvio dell'udienza già fissata ex Art. 569 C.p.c. per il giorno 23 marzo 2023.

**2.3.** Il 1 marzo 2023 accordava la proroga richiesta fissando la nuova data per il giorno 10 ottobre 2023.

**2.4.** Il 19 aprile 2023 alle ore 16,00, come concordato per le vie brevi con il Sig. \\\, mi recavo presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Vallermosa nella Via della Montagna, al numero civico 25, per lo svolgimento delle operazioni peritali. Di tale accesso è stato redatto un verbale che costituisce l'**Allegato**

**1.**





**2.5.** Il 19 aprile 2023 è stato eseguito un rilievo del bene pignorato, sulla scorta del quale sono state prodotte le tavole che costituiscono l'**Allegato 2**.

**2.6.** Il 19 aprile 2023 è stato eseguito un rilievo fotografico che costituisce l'**Allegato 3**.

**2.7.** Il 01 settembre 2023, alle ore 11,00, come concordato per le vie brevi, mi recavo presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vallermosa trovandolo però chiuso a causa di un problema personale accaduto al Responsabile; venivo quindi ricevuto dal Sindaco che mi informava del fatto che il bene oggetto di perizia era stato edificato in un lotto sul quale gravano tutt'ora usi civici

**2.8.** Il 04 settembre 2023 informavo il Giudice incaricato di quanto appreso dal Sindaco e nella stessa mattinata mi recavo nuovamente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vallermosa e ricevevo dal Responsabile la conferma del fatto che il bene oggetto di perizia era stato edificato in un lotto sul quale gravano tutt'ora usi civici. Tornato in studio inviavo una Pec al Protocollo del Comune di Vallermosa chiedendo che venisse in qualche modo ufficializzato quanto appreso informalmente durante l'incontro con il responsabile dell'Ufficio Tecnico e depositavo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



un'Istanza con la richiesta di una proroga di trenta giorni per il deposito della CTU

**2.9.** Il 15 settembre 2023 il Servizio Tecnico del Comune di Vallermosa mi inviava una PEC avente ad oggetto "Particelle ubicate nel Comune di Vallermosa e gravate da uso civico" (Allegato 4).

**2.10.** Entro i termini inviavo tramite PEC ai creditori la presente relazione peritale; inviavo quindi al signor \\\\ e alla signora \\\\ la stessa e i relativi allegati, in forma cartacea e su supporto informatico, tramite raccomandata A/R.

**2.11.** Entro i termini depositavo telematicamente la presente relazione peritale e i relativi allegati.



### 3. RISPOSTA AL QUESITO 1

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

L'immobile pignorato è così di seguito descritto nel Verbale di udienza del 14/09/2021, con il quale la Dott.ssa Flaminia Ielo conferiva all'Ing. Giampierluigi Secci l'incarico di aggiornare la Perizia originale redatta dal CTU Ing. Cristiano Piccardi nel 2009:

**In comune di Vallermosa: piena proprietà dell'area di mq 388 circa, con entrostante fabbricato disposto su due livelli, sita in località Argiolas de Susu, con accesso dalla Via della Montagna n. 17, distinto al N.C.E.U. Sezione C Foglio 6 Mappale 2004.**

A seguito dell'accesso al bene effettuato dal sottoscritto il 19 aprile 2023 è risultato che la descrizione di cui sopra deve essere modificata per quanto riguarda il numero civico: l'accesso

all'area pignorata e all'abitazione risulta essere costituito da un accesso pedonale al numero civico 25 e da un accesso carrabile al numero civico 27.

Attualmente l'immobile risulta così di seguito identificato al N.C.E.U.: in Comune di Vallermosa, nella Sezione urbana C, al Foglio 6, Particella 2004, Categoria A7, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 192 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 188 mq, Rendita, 568,10 Euro, nella Via della Montagna n. 17 Piano T – 1, intestato a Comune di Vallermosa e a **(Allegato 5)**.

Confina con la Via delle Montagna, con proprietà e con stradello posteriore cieco di servizio ad alcuni fondi retrostanti.

### 3.1. Descrizione del bene

L'immobile oggetto della presente perizia è composto da un'area di 378,16 mq nella quale è stata realizzata un'abitazione che si sviluppa su due piani, un magazzino e alcune tettoie.

L'area, dalla forma più o meno trapezoidale, confina nei due lati lunghi, a Est e a Ovest, con due altre proprietà, nel lato Sud con la Via della Montagna e nel lato Sud con un viottolo che



serve alcuni frutteti e campi incolti che delimitano il confine costruito del paese.

Il bene si trova infatti alla periferia Nord del paese in zona residenziale, relativamente vicino comunque a tutti i servizi pubblici e privati del centro.

### **3.1.1. Stato del fabbricato**

È generalmente buono anche se presenta alcuni punti dove sono presenti crepe e lesioni che indicano una scarsa manutenzione. Non sono presenti infiltrazioni se non in un punto del Piano Primo, forse a causa di un cattivo funzionamento del risvolto della guaina.

### **3.1.2. Struttura**

La struttura è realizzata con muri portanti in pietra e laterizio mentre i solai, sia quelli intermedi che quello di copertura, sono in laterocemento.

Il tetto, a una falda è completato da lastre ondulate in cemento amianto.

La cucina, ambiente aggiunto nel retro del fabbricato, ha la copertura realizzata in legno.

La partizione degli ambienti interni è realizzata in laterizio, tranne il muro divisorio tra le due stanze piccole al Primo Piano

che è realizzato in cartongesso.

### 3.1.3. Impianti

L'impianto elettrico, interamente sotto traccia, è privo di qualsiasi certificato.

L'impianto idraulico, quasi interamente sottotraccia con esclusione della linea che alimenta il boiler elettrico per l'acqua sanitaria che si trova nel bagno al Piano Terra; anche questo impianto è privo di qualsiasi certificato.

Non esiste alcun impianto di riscaldamento centralizzato e l'unica pompa di calore presente serve la stanza grande del Piano Primo che si affaccia sul balcone che prospetta su Via delle Montagna.

### 3.1.4. Infissi

Tutti gli infissi, sia quelli interni che quelli esterni sono in legno, ad eccezione di quello della cucina che è in alluminio.

Gli infissi esterni sono tutti dotati di avvolgibile in PVC; quelli che si affacciano sulla Via della Montagna hanno anche degli scurini tipo persiana.

### 3.1.5. Piano Terra

Si accede alla proprietà tramite un cancello pedonale in ferro e un cancello carrabile sempre in ferro.

L'ingresso pedonale immette in un vialetto pavimentato con un battuto in cemento circondato da aiuole, mentre il cancello carrabile da accesso ad un vasto piazzale, pavimentato anch'esso in battuto di cemento.

Dal vialetto si accede ad un Loggiato di 15,28 mq pavimentato con piastrelle in ceramica dove si trova il portoncino in legno che da accesso all'abitazione.

L'Andito, pavimentato con piastrelle in ceramica, disimpegna i locali di questo piano, ha una superficie di 15,42 mq e non ha alcun affaccio.

Dall'Andito si accede direttamente al Soggiorno, pavimentato in ceramica e con le pareti rivestite in carta da parati, che, con una superficie di 17,85 mq, si affaccia con una finestra sul Loggiato.

Segue il Bagno, pavimentato in ceramica e completo di lavabo, bidet vaso e doccia, è placcato fino a una quota di 1,80 m in ceramica, con una superficie totale di 7,22 mq si affaccia con una finestra sul piazzale laterale.

Affianco al bagno si trova la prima rampa di scale che porta al piano superiore, pavimentata in marmo e con una ringhiera in legno prende luce da una finestra che si affaccia sul piazzale



laterale.

Nel sottoscala si trova un piccolo ripostiglio cieco di 1,99 mq.

La sala Pranzo, di 22,11 mq, pavimentata con piastrelle in ceramica e con le pareti in parte rivestite con una boiserie in legno e in parte con un placcaggio in finta pietra, si affaccia con una finestra sul piazzale laterale e da accesso alla cucina che ha un'ulteriore porta in alluminio che si affaccia sul piazzale laterale.

### 3.1.6. Piano Primo

Dalla scala si accede all'Andito cieco di 7,18 mq che disimpegna gli altri locali di questo piano.

La camera più grande, che si affaccia sul balcone di 5,00 mq che prospetta sulla Via della Montagna, ha una superficie di 27,21 mq.

Segue il Bagno, pavimentato in ceramica e completo di lavabo, bidet vaso e doccia, è placcato fino a una quota di 1,80 m in ceramica, con una superficie totale di 6,59 mq si affaccia con una finestra sul piazzale laterale.

Il locale che ha accesso dall'Andito, di 9,37 mq, funge da anticamera per la Camera passante di 13,69 mq; entrambe si



affacciano sul retro con una finestra ciascuna.

### 3.1.7. Sgombero

È un locale in muratura realizzato in totale abuso, di 19,15 mq.

### 3.1.8. Tettoie

Sono due.

Una, molto precaria con struttura in ferro e copertura in ondulina in plastica, copre una superficie di 20,50 mq.

La seconda, realizzata in totale abuso, è poggiata sui muri di confine e su un muro di spina, con la copertura in lastre di cemento amianto sorrette da una struttura in legno, copre una superficie di 25,32 mq.

Sono entrambe pavimentate in cemento.

### 3.1.9. Aree esterne scoperte

Sono due.

Una, pavimentata in battuto in cemento ha una superficie di 112,00 mq.

La seconda, quella che accoglie il vialetto di ingresso e le aiuole, ha una superficie di 64,00 mq



#### 4. RISPOSTA AL QUESITO 2

*“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; e) 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.”*

L'unica differenza rilevata rispetto ai dati contenuti nel Pignoramento riguarda il numero civico che non è più 17 ma invece 25 per l'ingresso pedonale e 27 per l'ingresso carrabile.

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo totalmente a quelli attuali, hanno comunque in precedenza individuato l'immobile.



## 5. RISPOSTA AL QUESITO 3

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

**Il bene non è regolarmente accatastato in quanto, oltre a presentare delle difformità nelle partizioni interne, risulta in una diversa posizione rispetto ai confini del lotto.**

**Inoltre l’intestatario, insieme al Comune di Vallermosa, risulta tuttora il signor, deceduto ormai da tempo, anche se non è stata registrata a tutt’oggi alcuna Successione.**



## 6. RISPOSTA AL QUESITO 4

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



*ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.”*

### **6.1. Titoli autorizzativi**

Il bene oggetto della presente perizia è stato realizzato sulla scorta delle seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia N° 50/76 del 07 settembre 1976.
- Concessione per l'esecuzione dei lavori di Variante e ampliamento N° 13 del 10 febbraio (**Allegato 6**).
- Non risulta che a tutt'oggi sia stata presentata alcuna richiesta di condono o di sanatoria di illeciti.
- Non esiste alcuna dichiarazione di agibilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 6.2. Normativa urbanistica vigente

Il lotto ricade nella Zona B di Completamento così di seguito regolata dalle Norme di attuazione del vigente PUC.

### **“Articolo 5 - ZONA B- COMPLETAMENTO**

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificato ed interessa il tessuto edilizio del vecchio centro urbano.

L'edificazione è subordinata al rilascio della prescritta concessione edilizia.

### **DESTINAZIONE D'USO**

Residenze e servizi oltre che le destinazioni dell'art. 4, punto A delle presenti norme e le limitazioni dello stesso art. 4, punto B.

### **DENSITÀ ABITATIVA**

Per le zone B viene fissata una densità massima di 274 mc/ab.

### **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA**

Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ricostruzioni a seguito di demolizioni parziali o totali e le ristrutturazioni si prescrive l'indice massimo di 3,0 mc / mq

### **RAPPORTO DI COPERTURA**

Si impone il rapporto di copertura massimo di 0,70 mq/mq elevabile a 0,80 con piano attuativo (piano particolareggiato o piano di lottizzazione).

### **ALTEZZA MASSIMA**

Per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni e per gli ampliamenti, l'altezza massima non potrà superare le altezze



degli edifici preesistenti e comunque non sarà superiore a m.  
7,50.

#### **DISTANZE DAI CONFINI E TRA PARETI PROSPICIENTI**

La distanza dei fabbricati dai confini interni del lotto non può essere di norma inferiore a mt. 4,00, salva la possibilità di costruire in aderenza di un fabbricato esistente o sul confine.

Rispetto al confine stradale è consentito costruire a filo strada o in arretrato ma, nei tratti di strada con tessuto urbano già definito e ove un piano Attuativo o il Nuovo Codice della Strada non prevedano nuovi allineamenti, il Comune, previo parere della C.E., può consentire o prescrivere la conservazione dell'allineamento dei fabbricati esistenti.

Tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è prescritta la distanza minima di mt. 8,00; la distanza viene ridotta a mt. 4,00 qualora tutte e due le pareti siano cieche. Tale norma non si applica per le pareti della stessa unità immobiliare.

Per l'edificazione su un confine libero, nel caso di lotti contigui ineditati in cui la costruzione avvenga in tempi diversi, al fine di garantire gli stessi diritti sia a chi interviene prima che a chi interviene successivamente, il rispetto del distacco tra pareti finestrate potrà essere garantito anche tramite apposita convenzione tra i proprietari con la quale sarà regolata la possibilità di ripartire i distacchi in modo disuguale rispetto ai confini; è anche il caso in cui in un lotto già edificato a distanza dal confine superiore a mt. 4,00 si accetti di vincolare tale maggiore distanza per consentire la costruzione nel lotto

contiguo rispettando il distacco tra pareti prospicienti, ma a distanza dal confine inferiore alla minima prevista.

In caso di pareti finestrate non parallele, la distanza minima di mt. 8,00 deve essere verificata per ogni finestra prevista e la misura va computata in corrispondenza del punto della finestra considerata che è più vicino alla parete o alla finestra prospiciente.

Nel caso in cui le due pareti formino, con un teorico prolungamento, un angolo compreso tra gli 80° e 90° esse vanno considerate comunque perpendicolari.

In caso di pareti prospicienti che per una parte si fronteggino con distacchi inferiori agli 8 metri, l'apertura di finestre è consentita solo in quei tratti in cui è possibile rispettare tale distanza.

Nei lotti inediticati o risultanti liberi in seguito a demolizione o confinanti con un lotto avente dimensioni che lo rendono inediticabile, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 12,00, nel caso sia impossibile costruire in aderenza e qualora il rispetto dei distacchi tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile e previo parere della C.E..

Per inutilizzazione dell'area si intende l'impossibilità di edificare almeno un'unità immobiliare e non già l'impossibilità di sfruttare tutto il volume disponibile in base alla mera applicazione dell'Indice Fondiario.

*Per Unità immobiliare si intende una costruzione che risponda ai requisiti minimi in base ai quali possa essere funzionalmente utilizzata in relazione alla destinazione d'uso per la quale è stata realizzata (abitazione, garage, negozio etc.).*

*Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.*

*In tutti i casi in cui si concedono deroghe sui distacchi, le lolle vanno computate al fine della distanza dai confini.*

#### **ACCESSORI**

*Sono consentite, all'interno del lotto, costruzioni ad un piano a servizio dell'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificazione fondiario massimo.*

#### **PARCHEGGI PRIVATI**

*Nelle nuove costruzioni è prescritto che sia destinato a parcheggio 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, ai sensi dell'art. 2 della legge n. 122 del 24 03 .1989, all'interno del lotto, anche interrato.*

#### **PRESCRIZIONI GENERALI**

*1. La costruzione degli edifici è libera nella composizione ma deve rispettare i seguenti punti:*

*1. non superare il volume prescritto nell'indice di fabbricabilità fondiario per la sottozona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



2. inserirsi in modo coerente con il volume al contorno, esistente o in progetto, tenendo conto della viabilità esistente al fine di rendere più corretto il disegno urbano;

2. Le recinzioni prospicienti le vie pubbliche non potranno superare l'altezza di m 2,50 dal piano stradale o di marciapiede, se esistente, di cui mt. 0.90 cieche e mt. 1.60 a luce passante. Esse dovranno inserirsi in modo omogeneo con quelle preesistenti.

Le recinzioni verso i lotti limitrofi non potranno superare l'altezza massima di mt. 2,50, misurata dal piano di campagna più basso.

3. Le terrazze, porticati o poggioli al primo piano e successivi, se confinanti con altre proprietà dovranno essere delimitate con parapetti dell'altezza di m 2,00, misurati dal piano di calpestio e comunque nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile in materia.”

### 6.3. Difformità

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato con la Concessione Edilizia N° 13 del 10 febbraio 1990.

➤ La superficie coperta realizzata, 99,80 mq, è maggiore di quella assentita, pari invece a 92,66 mq.

➤ Il volume realizzato, 624,67 mc, è maggiore di quello assentito, pari invece a 598,29 mc.

➤ Le distanze dai confini non sono quelle dichiarate ed è quindi necessario procedere ad alcune demolizioni. In particolare dovrà essere demolito lo Sgombero posteriore di 19,15 mq e la parte della cucina che si trova entro la fascia dei 5 metri dal confine.

➤ Sono presenti alcune superfici coperte abusive.

➤ I prospetti differiscono dal progetto assentito per la diversa disposizione delle finestrate.

➤ La disposizione interna differisce in alcune zone dal progetto assentito.

#### **6.4. Procedura e costi per la sistemazione urbanistica**

Sarà necessario provvedere alla sistemazione dal punto di vista urbanistico con la demolizione dei volumi irregolari e con la presentazione al SUAPE di una pratica edilizia.

Tali costi vengono valutati forfettariamente in Euro 5.000,00 (cinquemila/00 Euro) per le demolizioni e Euro 4.000,00 (quattromila/00 Euro) per la pratica edilizia.

#### **6.5. Procedura e costi per agibilità**

Allo stato attuale, ai sensi art. 24 D.P.R. 380/2001 “Testo unico dell’edilizia” ed art. 38 L.R. 24/2016, l’agibilità consiste in una “Dichiarazione di Agibilità” congiunta del proprietario

dell'immobile e del tecnico incaricato, ciascuno per le proprie competenze.

Per quanto concerne il proprietario, esso deve dichiarare la proprietà dell'immobile sulla base del titolo di provenienza, dati catastali immobile e di aver verificato l'esistenza di una serie di dichiarazioni e certificazioni.

Il professionista incaricato deve invece dichiarare la conformità urbanistica dell'immobile (ossia l'inesistenza di abusi edilizi) in relazione ai titoli abilitativi per esso rilasciati, la salubrità degli ambienti, l'idoneità statica delle strutture, la conformità catastale, ecc.

Tutte queste dichiarazioni vengono riportate all'interno di uno specifico modulo denominato "AGIBILITA'" che, debitamente compilato e firmato digitalmente dal tecnico incaricato, deve essere inserito nel portale della Regione Sardegna, unitamente alla documentazione di seguito elencata, anche essa firmata digitalmente dal tecnico.

Al momento dell'inserimento della pratica digitale, il portale SUAPE SARDEGNA rilascia un modulo di riepilogo che, unitamente a tutta la documentazione cartacea trasmessa in formato digitale, costituisce l'agibilità dell'immobile.



Il Comune di Vallermosa prenderà in carica la pratica esaminandola e se non ci sono richieste di integrazioni, la considererà conclusa; in caso contrario rimane in sospeso fino al ricevimento delle integrazioni richieste. Naturalmente se proprietario e/o tecnico incaricato dichiarano il falso, l'Agibilità viene meno in un qualsiasi momento.

La documentazione da presentare per l'immobile in oggetto è la seguente.

- Modulo "AGIBILITA'": da compilare e trasmettere da tecnico incaricato. In base alla propria esperienza professionale.

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 1.000,00, corrispondenti ad Euro 1.268,80 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

- Attestazione versamento diritti di segreteria.

Stimati in Euro 55,00, a cui aggiungere Euro 77,00 quale sanzione amministrativa ai sensi art. 24 D.P.R. 380/2001, per un totale di Euro 132,00.

- Idoneità statica delle strutture: documento non esistente.





Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 1.000,00, corrispondenti ad Euro 1.268,80 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

- Conformità catastale: documento non necessario, essendo gli immobili in questione già regolarmente accatastati.

- Prevenzione incendi: documento non necessario, essendo l'immobile in questione non soggetto al controllo prevenzione incendi non ricadendo in alcun punto dell'elenco allegato al D.P.R. n. 151/2011.

- Contenimento consumi energetici: l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è un documento non esistente.

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 150,00, corrispondenti ad € 190,32 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

- Impianti tecnologici: documentazione da predisporre. Nello specifico, poiché l'immobile in oggetto è stato realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008 (che ha sostituito la Legge 46/90) è necessaria la dichiarazione di rispondenza, con tutti gli allegati previsti dalla vigente normativa di settore, sia degli impianti di cui è dotato: elettrico, idrico-fognario e di climatizzazione, che degli impianti installati nelle parti comuni. Il



rilascio di tale dichiarazione, da parte di impiantista abilitato, comporta la verifica con strumentazione dei componenti il singolo impianto (ad esempio apertura scatole impianto elettrico per verifica sezione fili, ecc.).

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 300,00 per ogni singolo impianto, corrispondenti ad Euro 366,00 oneri di legge inclusi (IVA al 22%), per un costo complessivo di Euro 1.098,00 oneri di legge inclusi.

Pertanto complessivamente la stima dei costi per la presentazione della “Dichiarazione di Agibilità” sarà la seguente.

Predisposizione Modulo Agibilità: Euro 1.268,80

Diritti di Segreteria: Euro 132,00

APE: Euro 190,32

Idoneità statica: Euro 1.268,80

Impianti tecnologici: Euro 1.098,00

Per un totale di Euro 3.957,92 oneri di legge inclusi.



## 7. RISPOSTA AL QUESITO 5

*“Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) **esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti).”*

Il bene pignorato costituisce residenza e domicilio della Sig.ra \\\ e di suo figlio, il Sig. \\\.



## 8. RISPOSTA AL QUESITO 6

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

////////////////////////////////////



## 9. RISPOSTA AL QUESITO 7

*“Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.”*

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



## 10. RISPOSTA AL QUESITO 8

*“Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.”*

**L'intero lotto sul quale è stato edificato il bene oggetto di perizia è gravato da uso civico.**

Come risulta dalla nota inviata al sottoscritto dal Servizio Tecnico del Comune di Villaermosa, la Regione Sardegna ha emanato i provvedimenti formali di accertamento delle terre civiche ubicate all'interno del territorio del Comune ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14 marzo 1994 n. 12.

A seguito dell'entrata in vigore, il 31 luglio 2021, della L. n. 108/2021, il cui art. 63 bis, integrativo dell'articolo 3 della L. n. 168/2017, in materia di trasferimenti di diritti di uso civico e permuta aventi ad oggetto terreni a uso civico, è stato introdotto nell'ordinamento giuridico italiano, in capo alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano, il potere di autorizzare trasferimenti di diritti di uso civico e permuta aventi a oggetto terreni a uso civico appartenenti al demanio civico.



La Regione, pertanto, può autorizzare trasferimenti di diritti di uso civico e permuta aventi a oggetto terreni a uso civico appartenenti al demanio civico in caso di accertata e irreversibile trasformazione e a condizione che i predetti terreni:

- abbiano irreversibilmente perso la conformazione fisica o la destinazione funzionale di terreni agrari, boschivi o pascolativi per oggettiva trasformazione prima della data di entrata in vigore della L. n. 431/1985 (c.d. Legge Galasso) e le eventuali opere realizzate siano state autorizzate dall'amministrazione comunale;
- siano stati utilizzati in conformità ai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica;
- non siano stati trasformati in assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa.

La Regione Sardegna, con Decreto dell'Assessore dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale n. 2539 DecA/50 del 01.08.2022 ha aggiornato le direttive operative per lo svolgimento dei procedimenti amministrativi in materia di usi civici.

Il paragrafo 8 delle suddette direttive detta le procedure previste per il trasferimento dei diritti di uso civico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Il Comune di Vallermosa ha già avviato l'iter amministrativo per il trasferimento dei diritti di uso civico di tutte le particelle che hanno perso irreversibilmente la conformazione fisica o la destinazione funzionale di terreni agrari, boschivi o pascolativi per oggettiva trasformazione dei suoli ma al momento l'Ufficio scrivente non può indicare i tempi per il completamento della procedura.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 11. RISPOSTA AL QUESITO 9

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

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili e confrontabili con il bene da stimare, per ubicazione, dimensione, adeguatezza degli impianti, ricercatezza delle finiture, il tutto allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Molteplici sono comunque gli aspetti economici di un bene e altrettanti sono i criteri di stima, i quali trovano la loro

definizione, più o meno nel Valore di Mercato e/o nel Valore di Capitalizzazione, nel Valore di Costo (di costruzione o ricostruzione che sia) e così via.

Tra i vari criteri comunque, la stima a "Valore di mercato" ha il vantaggio di poter meglio illustrare quali possono essere i più probabili orientamenti del mercato.

Sono stati presi in considerazione i valori riportati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" aggiornati al primo semestre 2021 a cura dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 9), relativi alla tipologia edilizia oggetto di consulenza individuata dai seguenti parametri.

Provincia:	Cagliari
Comune:	Vallermosa
Fascia/Zona:	Centrale/Centro abitato
Codice di zona:	B1
Destinazione;	Residenziale
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Microzona catastale:	1
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato massimo:	700,00 Euro/mq
Valore di mercato minimo:	550,00 Euro/mq



Contattati alcuni operatori immobiliari e verificata l'offerta di immobili confrontabili con il nostro sui principali siti, è risultata un'offerta media di 580,00 Euro/mq.

Riassumendo le considerazioni esposte dal sottoscritto nei paragrafi che precedono, l'immobile in oggetto presenta i seguenti fattori positivi di valutazione:

- buona posizione rispetto a tutti i servizi presenti nel centro abitato;
- normale stato di manutenzione;
- presenza di una ampio parcheggio;
- buona distribuzione degli ambienti e salubrità degli stessi.

Di contro, presenta i seguenti fattori negativi di valutazione:

- mancanza del certificato di agibilità, la cui richiesta in autodichiarazione congiunta tra proprietario e tecnico incaricato viene è stata stimata dal sottoscritto in € 3.957,32 (Euro tremilanovecentocinquantesette/32), oneri di legge inclusi, importo che verrà sottratto alla valutazione complessiva dell' immobile;
- necessità di intervento per riportare le distanze delle pareti finestrate a quelle previste dalla normativa.

Questo intervento, consistente nella demolizione del Deposito e di parte della Cucina viene valutato a corpo pari a € 5.000,00 (cinquemila/00 Euro);

L'insieme delle considerazioni riassunte nei punti precedenti, unitamente alla situazione generale in cui versa il mercato immobiliare locale, porta il sottoscritto ad assumere quale valore di mercato per uno "stato conservativo normale" quello pari ad Euro/mq 580,00 (cinquecentoottanta/00 Euro/mq).

### **20.1. Superficie Lorda**

La superficie Lorda è stata calcolata sulla scorta del rilievo fatto il giorno 16 giugno 2021.

Sup. Lorda P. Terra:	98,78 mq
Sup. Lorda Veranda P. Terra:	18.12 mq
Sup. Lorda Tettoie:	48.84 mq
Sup. Lorda Aiuole e Ingresso pedonale:	52,00 mq
Sup. Lorda Piazzale:	156,00 mq
Sup. Lorda P. Primo:	84,75 mq
Sup. Lorda Balcone P. Primo:	5,61 mq

### **20.2. Superficie commerciale**

Applicando i coefficienti di differenziazione per i vari tipi di ambiente, otterremo la Superficie commerciale.

Sup. Commerciale Piano Terra =

$$= 1,00 \times 98,78 \text{ mq} = 98,78 \text{ mq}$$

Sup. Commerciale Veranda Piano Terra=

$$= 0,45 \times 18,12 \text{ mq} = 8,15 \text{ mq}$$

Sup. Commerciale Tettoie =

$$= 0,20 \times 48,84 \text{ mq} = 9,77 \text{ mq}$$

Sup. Commerciale Aiuole e Ingresso pedonale =

$$= 0,10 \times 52,00 \text{ mq} = 5,20 \text{ mq}$$

Sup. Commerciale Piazzale =

$$= 0,10 \times 156,00 \text{ mq} = 15,60 \text{ mq}$$

Sup. Commerciale Piano Primo =

$$= 1,00 \times 84,75 \text{ mq} = 84,75 \text{ mq}$$

Sup. Commerciale Balcone Piano Primo =

$$= 0,30 \times 5,61 \text{ mq} = 5,65 \text{ mq}$$

Pertanto il totale delle superfici commerciali sarà pari a  
223,94 mq

### 20.3. Valore

Valore lordo immobile oggetto di consulenza:

$$223,94 \text{ mq} \times 580,00 \text{ Euro/mq} = 129.885,20 \text{ Euro}$$

A detrarre costi per dichiarazione agibilità (oneri di legge

inclusi):

(-) 3.957,92 Euro

A detrarre costi per il rispetto delle distanze dai confini e per le pratiche edilizie necessarie: (oneri di legge inclusi)

(-) 5.000,00 Euro

A detrarre spese tecniche per la sistemazione urbanistica del bene: (oneri di legge inclusi)

(-) 4.000,00 Euro

**Valore immobile oggetto di consulenza:**

**(129.885,20 – 3.957,92 – 5.000,00 – 4.000,00) Euro =**

**116.927,73 Euro**

**Valore in cifra tonda: 117.000,00 Euro**

**(centodiciasettemila/00 Euro)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





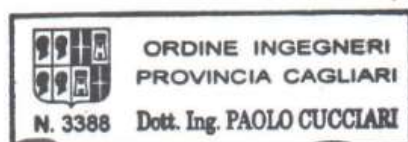
## 12. RISPOSTA AL QUESITO 10

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

Non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione e neanche spese condominiali.

Cagliari 2 ottobre 2023

Il CTU  
Ing. Paolo Cucciari



*Paolo Cucciari*

