

CAUSA CIVILE:

**- SECONDO SUPPLEMENTO DI PERIZIA PER LA VERIFICA DELLA
REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE, NONCHIE' AGGIORNAMENTO DEL
VALORE DI MERCATO E DEL CANONE DI LOCAZIONE, DI UNA CASA IN
MONSERRATO.**

rinvio udienza 17.12.2021

RG. 1077/1996

Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Pier Luigi Meloni

I) PREMESSA

- Ill.ma Dottoressa Maria Gabriella Dessì Giudice Istruttore del Tribunale Civile di Cagliari.

- Con Ordinanza della S.V. il sottoscritto Geometra Pier Luigi Meloni, nato a Cagliari il 26.03.1959, con studio in Cagliari via Ruggero Bacone n° 4, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 1779, nonchè all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, già nominato C.T.U. alla causa civile fra le parti sopra citate veniva chiamato a chiarimenti come da quesiti disposti con ordinanza del 28.08.2021, notificata telematicamente al sottoscritto in data 25.09.2021.

- QUESITI DI CUI ALL'ORDINANZA 28.08.2021

- Si dispone il richiamo a chiarimenti affinché si accerti:

a) la conformità dello stato di fatto alle planimetrie allegate alla istanza di concessione in sanatoria riscontrata nell'anno 2004;

b) La conformità dello stato di fatto alle planimetrie depositate in catasto;

c) In caso di risposta negativa, la natura degli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato;

d) La entità degli ulteriori frutti dovuti all'attore dagli eredi dell'originario convenuto, dall'ottobre 2006 al maggio 2016;

e) Il valore aggiornato dell'immobile nella sua attuale consistenza materiale.

- Preso atto dell'incarico affidatogli, previo avviso alle parti, in data 22.10.2021 lo scrivente eseguiva un sopralluogo presso l'immobile oggetto di consulenza, rilevandone lo stato attuale.

- Sulla base di quanto rilevato al sopralluogo e delle successive indagini volte alla stima ed aggiornamento dei canoni, in risposta ai quesiti formulati si riporta quanto segue.

II) STATO ATTUALE DEI LUOGHI.

- Sulla base del sopralluogo svolto in data 22.10.2021, in ordine a consistenza, si conferma in genere quanto già riportato nella relazione a firma dello scrivente datata maggio 1999 ed alla quale si fa integrale riferimento.

- In merito allo stato di conservazione si evidenzia invece una condizione di precarietà, vuoi per la vetustà (gli anni trascorsi) e vuoi anche per alcuni eventi dannosi che hanno interessato il fabbricato, quali:

a) un incendio per corto circuito impianto elettrico, che i convenuti

(presenti al sopralluogo del 22.01.2021) hanno riferito essersi

verificato il 16.08.2021 e per il quale (ad esempio) attualmente il bagno di servizio lato via Sempione è privo di copertura;

b) altro corto circuito verificato nel giorno precedente al sopralluogo e quindi in data 21.10.2021 e di cui lo scrivente ha documentato conseguenze con le foto in allegato.

III) RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI**- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO a)**

(la conformità dello stato di fatto alle planimetrie allegate alla istanza di concessione in sanatoria riscontrata nell'anno 2004);

- Alla richiesta di condono edilizio, prot. 1749/A/5, n° prog. 0592811801 del 23.05.1986, ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 148/S del 17.05.2004.

- Il progetto allegato alla Concessione in Sanatoria, quindi gli elaborati grafici in esso contenuti (vedi Allegato 1), corrispondono alla consistenza del fabbricato rilevato in sede di sopralluogo e rappresentato nelle tavole di disegno allegate alla relazione maggio 1999.

- Lo stato dei luoghi è conforme al progetto in sanatoria.

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO b)

(La conformità dello stato di fatto alle planimetrie depositate in catasto);

- L'immobile in esame risulta attualmente così distinto in catasto:

INTESTATI

1
2
3
4

(1) Proprietà per 3/4
(2) Proprietà per 1/4
(3) Proprietà per 1/4
(4) Proprietà per 1/4

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urban	28	463	2	Cens	Zona	A/2	1	9,5 vital	Totale: 191 m ² Totale esclusive aree scoperte: 154 m ²	Euro 288,76	Variazione del 09/11/2015 - Ascrizione in vista dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA EUTROFIO II, Tronco T-1												
Annotazioni: (divulgato e risulta nei registri entro dodici mesi dalla data di perfezione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94); di studio: PROVIENE PER VCT DAL FOGLIO C-21 DEL COMUNE B354												

- Lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale dallo scrivente acquisita ed allegata alla presente relazione (vedi Allegato 2).

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO c)

(In caso di risposta negativa, la natura degli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato)

- In ragione delle conformità riscontrate non necessita alcun adempimento.

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO d)

(la entità degli ulteriori frutti dovuti all'attore
dall'ottobre 2006 al maggio 2016)

dagli eredi dell'originario convenuto

- Sulla base di quanto già predisposto nel supplemento di consulenza tecnica in data maggio 2005, lo scrivente espone il conteggio degli ulteriori canoni di locazione.

Periodo	Canone Annuo in Lire	Canone Annuo in Euro	Aumento ISTAT 75%	Canone aggiornato in Lire	Canone aggiornato in Euro
dal 18/03/1982 al 17/03/1983	€ 1.034.547	€ 534,30	50,175	€ 1.553.631	€ 802,38
dal 18/03/1983 al 17/03/1984	€ 1.034.547	€ 534,30	69,225	€ 1.750.712	€ 904,17
dal 18/03/1984 al 17/03/1985	€ 1.034.547	€ 534,30	92,175	€ 1.988.141	€ 1.026,79
dal 18/03/1985 al 17/03/1986	€ 1.034.547	€ 534,30	110,85	€ 2.181.342	€ 1.126,57
dal 18/03/1986 al 17/03/1987	€ 1.034.547	€ 534,30	106,725	€ 2.138.667	€ 1.104,53
dal 18/03/1987 al 17/03/1988	€ 1.034.547	€ 534,30	118,05	€ 2.255.830	€ 1.165,04
dal 18/03/1988 al 17/03/1989	€ 1.034.547	€ 534,30	126,075	€ 2.338.852	€ 1.207,92
dal 18/03/1989 al 17/03/1990	€ 1.034.547	€ 534,30	135,975	€ 2.441.272	€ 1.260,81
dal 18/03/1990 al 17/03/1991	€ 1.034.547	€ 534,30	150,675	€ 2.593.351	€ 1.339,35
dal 18/03/1991 al 17/03/1992	€ 1.034.547	€ 534,30	168,2	€ 2.722.928	€ 1.406,27
dal 18/03/1992 al 17/03/1993	€ 1.034.547	€ 534,30	179,775	€ 2.894.404	€ 1.494,83
dal 18/03/1993 al 17/03/1994	€ 1.034.547	€ 534,30	198,8	€ 3.039.499	€ 1.569,77
dal 18/03/1994 al 17/03/1995	€ 1.034.547	€ 534,30	205,05	€ 3.155.886	€ 1.629,88
dal 18/03/1995 al 17/03/1996	€ 1.034.547	€ 534,30	215,55	€ 3.264.513	€ 1.685,38
dal 18/03/1996 al 17/03/1997	€ 1.034.547	€ 534,30	232,575	€ 3.440.645	€ 1.776,94
dal 18/03/1997 al 17/03/1998	€ 1.034.547	€ 534,30	244,65	€ 3.565.586	€ 1.841,46
dal 18/03/1998 al 17/03/1999	€ 1.034.547	€ 534,30	249,225	€ 3.612.897	€ 1.865,91
dal 18/03/1999 al 17/03/2000	€ 1.034.547	€ 534,30	255,075	€ 3.673.418	€ 1.897,16
dal 18/03/2000 al 17/03/2001	€ 1.034.547	€ 534,30	259,95	€ 3.723.852	€ 1.923,21
dal 18/03/2001 al 17/03/2002	€ 1.034.547	€ 534,30	269,875	€ 3.816.185	€ 1.970,90
dal 18/03/2002 al 17/03/2003	€ 1.034.547	€ 534,30	278,625	€ 3.917.054	€ 2.022,99
dal 18/03/2003 al 17/03/2004	€ 1.034.547	€ 534,30	286,65	€ 4.000.076	€ 2.065,87
dal 18/03/2004 al 17/03/2005	€ 1.034.547	€ 534,30	294,097	€ 4.077.119	€ 2.105,66
Totale al 17/03/2005				€ 60.145.838	35.194,39 €
dal 01/10/2006 al 30/09/2007	€ 1.034.547	€ 534,30	581,3	€ 7.050.438	€ 3.641,25
dal 01/10/2007 al 30/09/2008	€ 1.034.547	€ 534,30	590,5	€ 7.143.547	€ 3.689,33
dal 01/10/2008 al 30/09/2009	€ 1.034.547	€ 534,30	612,8	€ 7.374.251	€ 3.808,48
dal 01/10/2009 al 30/09/2010	€ 1.034.547	€ 534,30	615,1	€ 7.398.046	€ 3.820,77
dal 01/10/2010 al 30/09/2011	€ 1.034.547	€ 534,30	623,3	€ 7.482.878	€ 3.864,58
dal 01/10/2011 al 30/09/2012	€ 1.034.547	€ 534,30	637,1	€ 7.625.646	€ 3.938,32
dal 01/10/2012 al 30/09/2013	€ 1.034.547	€ 534,30	657,0	€ 7.831.521	€ 4.044,64
dal 01/10/2013 al 30/09/2014	€ 1.034.547	€ 534,30	665,1	€ 7.915.319	€ 4.087,92
dal 01/10/2014 al 30/09/2015	€ 1.034.547	€ 534,30	667,0	€ 7.994.975	€ 4.098,07
dal 01/10/2015 al 31/05/2016	€ 1.034.547	€ 534,30	666,3	€ 4.624.511	€ 2.388,36
Totale al 31/05/2016				€ 140.526.971	€ 72.576,12

Periodo	Canone Annuo in Lire	Canone Annuo in Euro	Aumento ISTAT 75%	Canone aggiornato in Lire	Canone aggiornato in Euro
dal 18/03/1982 al 17/03/1983				€ 4.560.000	€ 2.355,04
dal 18/03/1983 al 17/03/1984				€ 5.017.000	€ 2.591,06
dal 18/03/1984 al 17/03/1985				€ 5.017.000	€ 2.591,08
dal 18/03/1985 al 17/03/1986				€ 5.385.000	€ 2.770,79
dal 18/03/1986 al 17/03/1987				€ 5.554.000	€ 2.868,40
dal 18/03/1987 al 17/03/1988				€ 5.782.000	€ 2.986,15
dal 18/03/1988 al 17/03/1989				€ 6.029.000	€ 3.113,72
dal 18/03/1989 al 17/03/1990				€ 6.385.000	€ 3.271,75
dal 18/03/1990 al 17/03/1991				€ 6.647.000	€ 3.432,89
dal 18/03/1991 al 17/03/1992				€ 6.945.000	€ 3.588,79
dal 18/03/1992 al 17/03/1993				€ 7.290.000	€ 3.718,49
dal 18/03/1993 al 17/03/1994				€ 7.416.000	€ 3.830,04
dal 18/03/1994 al 17/03/1995				€ 7.644.000	€ 3.947,80
dal 18/03/1995 al 17/03/1996				€ 7.983.000	€ 4.122,88
dal 18/03/1996 al 17/03/1997				€ 8.139.000	€ 4.203,44
dal 18/03/1997 al 17/03/1998				€ 8.237.000	€ 4.254,08
dal 18/03/1998 al 17/03/1999				€ 8.334.000	€ 4.304,15
dal 18/03/1999 al 17/03/2000				€ 8.474.000	€ 4.378,46
dal 18/03/2000 al 17/03/2001				€ 8.658.000	€ 4.468,90
dal 18/03/2001 al 17/03/2002				€ 8.809.000	€ 4.549,47
dal 18/03/2002 al 17/03/2003				€ 8.998.000	€ 4.647,08
dal 18/03/2003 al 17/03/2004				€ 9.144.000	€ 4.722,48
dal 18/03/2004 al 17/03/2005				€ 9.288.000	€ 4.796,85
Totale al 17/03/2005				€ 165.570.000	€ 85.509,77
dal 01/10/2006 al 30/09/2007	€ 9.288.000	€ 4.796,85	1,275	€ 9.406.412	€ 4.858,01
dal 01/10/2007 al 30/09/2008	€ 9.406.422	€ 4.858,01	1,5	€ 9.547.518	€ 4.930,88
dal 01/10/2008 al 30/09/2009	€ 9.547.518	€ 4.930,88	2,55	€ 9.790.980	€ 5.056,62
dal 01/10/2009 al 30/09/2010	€ 9.790.980	€ 5.056,62	0,15	€ 9.805.667	€ 5.064,20
dal 01/10/2010 al 30/09/2011	€ 9.805.667	€ 5.064,20	1,275	€ 9.930.882	€ 5.128,77
dal 01/10/2011 al 30/09/2012	€ 9.930.889	€ 5.128,77	2,4	€ 10.169.015	€ 5.251,86
dal 01/10/2012 al 30/09/2013	€ 10.169.025	€ 5.251,86	2,025	€ 10.374.948	€ 5.358,21
dal 01/10/2013 al 30/09/2014	€ 10.374.948	€ 5.358,21	0,325	€ 10.429.417	€ 5.388,34
dal 01/10/2014 al 30/09/2015	€ 10.429.417	€ 5.388,34	0,075	€ 10.437.238	€ 5.390,38
dal 01/10/2015 al 31/05/2016	€ 10.437.239	€ 5.390,38	0	€ 10.437.239	€ 5.390,38
Totale al 31/05/2016				€ 265.889.143	€ 137.325,45

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO e)

(il valore aggiornato dell'immobile nella sua attuale consistenza materiale).

- Al fine di procedere all'aggiornamento del valore venale attuale della casa in divisione sita in Monserrato via Eutropio n° 7, lo scrivente ha svolto un'indagine di mercato assumendo utili informazioni in ordine al prezzo medio di mercato di vecchie case nella zona che interessa.

- Sulla base di dette indagini è emerso un prezzo di mercato per case o appartamenti, per tipologia assimilabili a quello in esame, in buono stato di conservazione, mediamente compresi fra €/mq. 900 ed €/mq. 1.300.

- Si possono citare alcune offerte sul mercato riguardanti:

- 1) Via Cicerone casa indipendente di vecchia
tipologia di mq. 112 – valore € 145.000,00; €/mq 1.295,00
- 2) Via Salvator Deiana, trivano a piano terra di vecchia
tipologia di mq. 106 – valore € 99.000,00; €/mq 935,00

- Gli stessi valori appaiono inoltre in linea con i valori medi indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per abitazioni di tipo economico ubicate, nella zona centrale/centro storico, riporta valutazioni di €/mq. 950 - €/mq. 1.300:



Il tuo indirizzo / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: MONSERRATO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Data censuale	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/10)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1600	L	4,5	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1300	L	3,5	4,7	L
Villetta a Vitis	NORMALE	1300	1700	L	4,5	6,2	L

- Avuto riguardo dei suddetti valori, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di consulenza, così come rilevato al sopralluogo, della necessità pertanto di interventi di ristrutturazione e adeguamento per poter considerare "normale" il suo stato di manutenzione (costi valutabili in misura non inferiore a circa €/mq. 400/500), lo scrivente ritiene che il più probabile valore venale attuale della casa oggetto di divisione possa essere al momento definito in **€/mq. 650,00** di superficie commerciale.

- CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

a) Superficie commerciale secondo stato attuale

- a.1) Superficie coperta piano terra:mq. 175,60 x coeff. 100% = mq. 175,60
a.2) Superficie coperta loc. sgomb. p 1°: mq. 32,40 x coeff. 50% = mq. 16,20
a.3) Superficie cortile interno:mq. 33,80 x coeff. 10% = mq. 3,38
sommamo **mq. 195,00**

b) Superficie commerciale secondo diversa minor consistenza indicata dal e risultante dalla vecchia planimetria catastale (vedi relazione maggio 1999).

- b.1) Superficie coperta piano terra:mq. 110,00 x coeff. 100% = mq. 110,00
b.2) Superficie cortile interno:mq. 20,00 x coeff. 10% = mq. 2,00
sommamo **mq. 112,00**

- AGGIORNAMENTO VALORE VENALE DELL'IMMOBILE ALLA DATA
OTTOBRE 2021

a) Secondo consistenza stato attuale

- Valore unitario €/mq. 650,00 x mq. 195,00 = € 126.750,00

**b) Secondo diversa minor consistenza indicata dal Sig. _____ e risultante
dalla vecchia planimetria catastale (vedi relazione maggio 1999).**

- Valore unitario €/mq. 650,00 x mq. 112,00 = € 72.800,00

li. 25.10.2021

il CTU

geom. Pier Luigi Meloni

IV) RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

- Copia della relazione che precede è stata inviata alle parti in causa a mezzo *pec* del 25.10.2021, perché ne prendessero visione al fine di formulare le loro eventuali osservazione.

- Hanno fatto seguito le osservazioni dell'Avv. _____, esposte nell'interesse della Sig.ra _____ (vedi allegato), ed in ordine alle quali lo scrivente rende i seguenti chiarimenti.

- RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELL'AVV.

- Si precisa innanzi tutto che nella relazione iniziale, datata maggio 1999, lo scrivente dava atto della diversa consistenza dell'immobile, ovvero tra quanto esistente rilevabile al sopralluogo e la planimetria catastale dell'unità immobiliare (in successione) nel N.C.E.U. al fog. 28 mappale 463, 574. (vedi pag. 5 della relazione maggio 1999).

- In ragione di questa diversa consistenza, lo scrivente operava la stima indicando il valore dell'unità immobiliare rilevabile allo "stato attuale", nonché di quella unità immobiliare nella diversa consistenza riscontrabile nella planimetria catastale (Allegato "A" nella perizia maggio 1999).

- All'udienza del 25.01.2005, lo scrivente ha poi ricevuto incarico di procedere al calcolo dei frutti civili dell'immobile già oggetto di perizia con decorrenza dal 18.03.1982.

- In assenza di precise indicazioni, il canone di locazione (per la rappresentazione dei frutti civili) è stato dallo scrivente calcolato con riferimento alla consistenza dell'immobile nello

“stato attuale”, esponendo sia il canone sulla base della L. 392/78 (Equo Canone), e sia il canone riferito al libero mercato.

- Viste pertanto le osservazioni dell'Avv. ed in particolare la richiesta di determinazione dei canoni limitata la sola porzione *oggetto del compendio ereditario*, lasciando al Giudice ogni decisione in merito alla reale consistenza dell'immobile caduto in successione, al fine di fornire ulteriori elementi di giudizio, in appresso saranno indicati anche i canoni di locazione riferiti alla minor consistenza dell'immobile come risultante dalla planimetria catastale (Allegato “A” nella perizia maggio 1999).

NOTA BENE

- Lo scrivente precisa che i canoni di locazione vengono riferiti ad uno stato di conservazione “mediocre” dell'immobile, e non ovviamente alla condizione rilevata nel corso dell'ultimo sopralluogo, ed in ragione della quale l'unità immobiliare potrebbe considerarsi anche pressoché inagibile incapace di produrre un reddito.

- **CALCOLO EQUO CANONE** (Unità Immobiliare come da consistenza catastale)

a) **Tabella per il calcolo del costo unitario di produzione** (come da perizia maggio 1999)

Costo unitario di produzione £ 225.000 x 0,774 = **£. 174.150**

b) **Superficie convenzionale**

- Superficie utile al netto dei muri, mq. 76,35 x coeff. 100% =	mq. 76,35
- Superficie sgombero, mq. 10,30 x 25% =	mq. 2,57
- Cortile mq. 20,00 x 15% =	mq. 3,00

Sommano **mq. 81,92**

- **Valore locativo dell'appartamento**

- £. 174.150 x mq. 81,92 = **£. 14.266.368**

- **Canone di locazione 3,85 del valore locativo**

- Canone annuo al 1978: £. 14.266.368 x 3,85% = **£. 549.255**

- Per quanto sopra, in appresso sarà indicato il canone di locazione dal marzo 1982 al 17 marzo 2005, nonché (in aggiornamento) dal 01 ottobre 2006 al 31 maggio 2016, sia rispetto l'Equo Canone, che al “libero mercato”.

EQUO CANONE – UNITA' IMMOBILIARE COME DA PLANIMETRIA
CATASTALE

Periodo			Canone Annuo in Lire	Canone Annuo in Euro	Aumento ISTAT 75%	Canone aggiornato in Lire	Canone aggiornato in Euro	
dai	18/03/1982	al	17/03/1983	£ 549.255	€ 283,67	50,175	£ 824.844	€ 426,00
dai	18/03/1983	al	17/03/1984	£ 549.255	€ 283,67	69,225	£ 929.477	€ 480,03
dai	18/03/1984	al	17/03/1985	£ 549.255	€ 283,67	92,175	£ 1.055.531	€ 545,14
dai	18/03/1985	al	17/03/1986	£ 549.255	€ 283,67	110,85	£ 1.158.104	€ 598,11
dai	18/03/1986	al	17/03/1987	£ 549.255	€ 283,67	106,725	£ 1.195.447	€ 586,41
dai	18/03/1987	al	17/03/1988	£ 549.255	€ 283,67	118,05	£ 1.197.651	€ 618,53
dai	18/03/1988	al	17/03/1989	£ 549.255	€ 283,67	126,075	£ 1.241.728	€ 641,30
dai	18/03/1989	al	17/03/1990	£ 549.255	€ 283,67	135,975	£ 1.296.104	€ 669,38
dai	18/03/1990	al	17/03/1991	£ 549.255	€ 283,67	150,675	£ 1.376.845	€ 711,08
dai	18/03/1991	al	17/03/1992	£ 549.255	€ 283,67	163,2	£ 1.445.639	€ 746,61
dai	18/03/1992	al	17/03/1993	£ 549.255	€ 283,67	179,775	£ 1.536.678	€ 793,63
dai	18/03/1993	al	17/03/1994	£ 549.255	€ 283,67	193,8	£ 1.613.711	€ 833,41
dai	18/03/1994	al	17/03/1995	£ 549.255	€ 283,67	205,05	£ 1.675.502	€ 865,32
dai	18/03/1995	al	17/03/1996	£ 549.255	€ 283,67	215,55	£ 1.733.174	€ 895,11
dai	18/03/1996	al	17/03/1997	£ 549.255	€ 283,67	232,575	£ 1.826.685	€ 943,40
dai	18/03/1997	al	17/03/1998	£ 549.255	€ 283,67	244,65	£ 1.893.007	€ 977,66
dai	18/03/1998	al	17/03/1999	£ 549.255	€ 283,67	249,225	£ 1.918.136	€ 990,63
dai	18/03/1999	al	17/03/2000	£ 549.255	€ 283,67	255,075	£ 1.950.267	€ 1.007,23
dai	18/03/2000	al	17/03/2001	£ 549.255	€ 283,67	259,95	£ 1.977.043	€ 1.021,06
dai	18/03/2001	al	17/03/2002	£ 549.255	€ 283,67	268,875	£ 2.026.064	€ 1.046,37
dai	18/03/2002	al	17/03/2003	£ 549.255	€ 283,67	278,625	£ 2.079.617	€ 1.074,03
dai	18/03/2003	al	17/03/2004	£ 549.255	€ 283,67	286,65	£ 2.123.694	€ 1.096,80
dai	18/03/2004	al	17/03/2005	£ 549.255	€ 283,67	294,097	£ 2.164.597	€ 1.117,92
Totale al 17/03/2005							£ 36.179.548	€ 18.685,18
dai	01/10/2006	al	30/09/2007	£ 549.255	€ 283,67	309,375	£ 2.248.513	€ 1.161,26
dai	01/10/2007	al	30/09/2008	£ 549.255	€ 283,67	317,325	£ 2.292.178	€ 1.183,81
dai	01/10/2008	al	30/09/2009	£ 549.255	€ 283,67	323,475	£ 2.325.958	€ 1.201,26
dai	01/10/2009	al	30/09/2010	£ 549.255	€ 283,67	338,475	£ 2.408.346	€ 1.243,81
dai	01/10/2010	al	30/09/2011	£ 549.255	€ 283,67	339,975	£ 2.416.585	€ 1.248,06
dai	01/10/2011	al	30/09/2012	£ 549.255	€ 283,67	345,525	£ 2.447.068	€ 1.263,81
dai	01/10/2012	al	30/09/2013	£ 549.255	€ 283,67	354,825	£ 2.498.149	€ 1.290,19
dai	01/10/2013	al	30/09/2014	£ 549.255	€ 283,67	368,325	£ 2.572.298	€ 1.328,48
dai	01/10/2014	al	30/09/2015	£ 549.255	€ 283,67	373,800	£ 2.602.370	€ 1.344,01
dai	01/10/2015	al	31/05/2016	£ 549.255	€ 283,67	375,000	£ 1.739.308	€ 898,28
Totale al 31/05/2016							£ 59.730.320	€ 30.848,14

- CANONI DI LOCAZIONE LIBERO MERCATO - UNITA' IMMOBILIARE
COME DA PLANIMETRIA CATASTALE

Periodo	Canone Annuo in Lire	Canone Annuo in Euro	Aumento ISTAT 75%	Canone aggiornato in Lire	Canone aggiornato in Euro
dai 18/03/1982 al 17/03/1983				£ 2.420.967	€ 1.250,33
dai 18/03/1983 al 17/03/1984				£ 2.663.595	€ 1.375,63
dai 18/03/1984 al 17/03/1985				£ 2.663.595	€ 1.375,63
dai 18/03/1985 al 17/03/1986				£ 2.848.353	€ 1.471,05
dai 18/03/1986 al 17/03/1987				£ 2.948.695	€ 1.522,87
dai 18/03/1987 al 17/03/1988				£ 3.069.744	€ 1.585,39
dai 18/03/1988 al 17/03/1989				£ 3.200.879	€ 1.653,12
dai 18/03/1989 al 17/03/1990				£ 3.363.339	€ 1.737,02
dai 18/03/1990 al 17/03/1991				£ 3.528.984	€ 1.822,57
dai 18/03/1991 al 17/03/1992				£ 3.687.196	€ 1.904,28
dai 18/03/1992 al 17/03/1993				£ 3.822.579	€ 1.974,20
dai 18/03/1993 al 17/03/1994				£ 3.937.257	€ 2.033,42
dai 18/03/1994 al 17/03/1995				£ 4.058.305	€ 2.095,94
dai 18/03/1995 al 17/03/1996				£ 4.238.285	€ 2.188,89
dai 18/03/1996 al 17/03/1997				£ 4.321.107	€ 2.231,67
dai 18/03/1997 al 17/03/1998				£ 4.373.137	€ 2.258,54
dai 18/03/1998 al 17/03/1999				£ 4.424.636	€ 2.285,13
dai 18/03/1999 al 17/03/2000				£ 4.498.964	€ 2.323,52
dai 18/03/2000 al 17/03/2001				£ 4.593.997	€ 2.372,60
dai 18/03/2001 al 17/03/2002				£ 4.676.820	€ 2.415,38
dai 18/03/2002 al 17/03/2003				£ 4.777.162	€ 2.467,20
dai 18/03/2003 al 17/03/2004				£ 4.854.676	€ 2.507,23
dai 18/03/2004 al 17/03/2005				£ 4.931.127	€ 2.546,71
Totale al 17/03/2005				£ 87.903.399	45.398,32 €
dai 01/10/2006 al 30/09/2007	£ 4.931.127	€ 2.546,71	1,275	£ 4.993.999	€ 2.579,19
dai 01/10/2007 al 30/09/2008	£ 4.993.999	€ 2.579,19	1,5	£ 5.068.909	€ 2.617,87
dai 01/10/2008 al 30/09/2009	£ 5.068.909	€ 2.617,87	2,55	£ 5.198.166	€ 2.684,63
dai 01/10/2009 al 30/09/2010	£ 5.198.166	€ 2.684,63	0,15	£ 5.205.964	€ 2.688,66
dai 01/10/2010 al 30/09/2011	£ 5.205.964	€ 2.688,66	1,275	£ 5.272.340	€ 2.722,94
dai 01/10/2011 al 30/09/2012	£ 5.272.340	€ 2.722,94	2,4	£ 5.398.876	€ 2.788,29
dai 01/10/2012 al 30/09/2013	£ 5.398.876	€ 2.788,29	2,025	£ 5.508.203	€ 2.844,75
dai 01/10/2013 al 30/09/2014	£ 5.508.203	€ 2.844,75	0,525	£ 5.537.121	€ 2.859,68
dai 01/10/2014 al 30/09/2015	£ 5.537.121	€ 2.859,68	0,075	£ 5.541.274	€ 2.861,83
dai 01/10/2015 al 31/05/2016	£ 5.541.274	€ 2.861,83	0	£ 5.541.274	€ 2.861,83
Totale al 31/05/2016				£ 139.322.434	71.954,03 €

- Si riportano anche i canoni di locazione riferiti alla consistenza dell'unità immobiliare nello "stato attuale", che nella precedente pag. 4 sono stati aggiornati in modo non corretto (applicando la variazione al 100% e non quella al 75%).

EQUO CANONE – UNITA' IMMOBILIARE NELLA CONSISTENZA "STATO ATTUALE".

Periodo		Canone Annuo in Lire	Canone Annuo in Euro	Aumento ISTAT 75%	Canone aggiornato in Lire	Canone aggiornato in Euro
dal 18/03/1982 al 17/03/1983		£ 1.034.547	€ 534,30	50,175	£ 1.553.631	€ 802,38
dal 18/03/1983 al 17/03/1984		£ 1.034.547	€ 534,30	69,225	£ 1.750.712	€ 904,17
dal 18/03/1984 al 17/03/1985		£ 1.034.547	€ 534,30	92,175	£ 1.988.141	€ 1.026,79
dal 18/03/1985 al 17/03/1986		£ 1.034.547	€ 534,30	110,85	£ 2.181.342	€ 1.126,57
dal 18/03/1986 al 17/03/1987		£ 1.034.547	€ 534,30	106,725	£ 2.138.667	€ 1.104,53
dal 18/03/1987 al 17/03/1988		£ 1.034.547	€ 534,30	118,05	£ 2.255.830	€ 1.165,04
dal 18/03/1988 al 17/03/1989		£ 1.034.547	€ 534,30	126,075	£ 2.338.852	€ 1.207,92
dal 18/03/1989 al 17/03/1990		£ 1.034.547	€ 534,30	135,975	£ 2.441.272	€ 1.260,81
dal 18/03/1990 al 17/03/1991		£ 1.034.547	€ 534,30	150,675	£ 2.593.351	€ 1.339,35
dal 18/03/1991 al 17/03/1992		£ 1.034.547	€ 534,30	163,2	£ 2.722.928	€ 1.406,27
dal 18/03/1992 al 17/03/1993		£ 1.034.547	€ 534,30	179,775	£ 2.894.404	€ 1.494,83
dal 18/03/1993 al 17/03/1994		£ 1.034.547	€ 534,30	193,8	£ 3.039.499	€ 1.569,77
dal 18/03/1994 al 17/03/1995		£ 1.034.547	€ 534,30	205,05	£ 3.155.886	€ 1.629,88
dal 18/03/1995 al 17/03/1996		£ 1.034.547	€ 534,30	215,55	£ 3.264.513	€ 1.685,98
dal 18/03/1996 al 17/03/1997		£ 1.034.547	€ 534,30	232,575	£ 3.440.645	€ 1.776,94
dal 18/03/1997 al 17/03/1998		£ 1.034.547	€ 534,30	244,65	£ 3.565.566	€ 1.841,46
dal 18/03/1998 al 17/03/1999		£ 1.034.547	€ 534,30	249,225	£ 3.612.897	€ 1.865,91
dal 18/03/1999 al 17/03/2000		£ 1.034.547	€ 534,30	255,075	£ 3.673.418	€ 1.897,16
dal 18/03/2000 al 17/03/2001		£ 1.034.547	€ 534,30	259,95	£ 3.723.852	€ 1.923,21
dal 18/03/2001 al 17/03/2002		£ 1.034.547	€ 534,30	268,875	£ 3.816.185	€ 1.970,90
dal 18/03/2002 al 17/03/2003		£ 1.034.547	€ 534,30	278,625	£ 3.917.054	€ 2.022,99
dal 18/03/2003 al 17/03/2004		£ 1.034.547	€ 534,30	286,65	£ 4.000.076	€ 2.065,87
dal 18/03/2004 al 17/03/2005		£ 1.034.547	€ 534,30	294,097	£ 4.077.119	€ 2.105,66
Totale al 17/03/2005					£ 68.145.838	€ 35.194,39
dal 01/10/2006 al 30/09/2007		£ 1.034.547	€ 534,30	309,375	£ 4.235.177	€ 2.187,29
dal 01/10/2007 al 30/09/2008		£ 1.034.547	€ 534,30	317,325	£ 4.317.423	€ 2.229,76
dal 01/10/2008 al 30/09/2009		£ 1.034.547	€ 534,30	323,475	£ 4.381.048	€ 2.262,62
dal 01/10/2009 al 30/09/2010		£ 1.034.547	€ 534,30	338,475	£ 4.536.230	€ 2.342,77
dal 01/10/2010 al 30/09/2011		£ 1.034.547	€ 534,30	339,975	£ 4.551.748	€ 2.350,78
dal 01/10/2011 al 30/09/2012		£ 1.034.547	€ 534,30	345,525	£ 4.609.166	€ 2.380,44
dal 01/10/2012 al 30/09/2013		£ 1.034.547	€ 534,30	354,825	£ 4.705.378	€ 2.430,13
dal 01/10/2013 al 30/09/2014		£ 1.034.547	€ 534,30	368,325	£ 4.845.042	€ 2.502,26
dal 01/10/2014 al 30/09/2015		£ 1.034.547	€ 534,30	373,800	£ 4.901.684	€ 2.531,51
dal 01/10/2015 al 31/05/2016		£ 1.034.547	€ 534,30	375,000	£ 3.276.066	€ 1.691,95
Totale al 31/05/2016					£ 112.504.800	€ 58.103,88

Firmato Da: MELONI PIER LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a6e78fd778c614c5b5767279d29

CANONI DI LOCAZIONE LIBERO MERCATO - UNITA' IMMOBILIARE
COME DA PLANIMETRIA CATASTALE

Periodo	Canone Annuo in Lire	Canone Annuo in Euro	Aumento ISTAT 75%	Canone aggiornato in Lire	Canone aggiornato in Euro
dai 18/03/1982 al 17/03/1983				£ 4.560.000	€ 2.355,04
dai 18/03/1983 al 17/03/1984				£ 5.017.000	€ 2.591,06
dai 18/03/1984 al 17/03/1985				£ 5.017.000	€ 2.591,06
dai 18/03/1985 al 17/03/1986				£ 5.365.000	€ 2.770,79
dai 18/03/1986 al 17/03/1987				£ 5.554.000	€ 2.868,40
dai 18/03/1987 al 17/03/1988				£ 5.782.000	€ 2.986,15
dai 18/03/1988 al 17/03/1989				£ 6.029.000	€ 3.113,72
dai 18/03/1989 al 17/03/1990				£ 6.335.000	€ 3.271,75
dai 18/03/1990 al 17/03/1991				£ 6.647.000	€ 3.432,89
dai 18/03/1991 al 17/03/1992				£ 6.945.000	€ 3.586,79
dai 18/03/1992 al 17/03/1993				£ 7.200.000	€ 3.718,49
dai 18/03/1993 al 17/03/1994				£ 7.416.000	€ 3.830,04
dai 18/03/1994 al 17/03/1995				£ 7.644.000	€ 3.947,80
dai 18/03/1995 al 17/03/1996				£ 7.983.000	€ 4.122,88
dai 18/03/1996 al 17/03/1997				£ 8.139.000	€ 4.203,44
dai 18/03/1997 al 17/03/1998				£ 8.237.000	€ 4.254,06
dai 18/03/1998 al 17/03/1999				£ 8.334.000	€ 4.304,15
dai 18/03/1999 al 17/03/2000				£ 8.474.000	€ 4.376,46
dai 18/03/2000 al 17/03/2001				£ 8.653.000	€ 4.468,90
dai 18/03/2001 al 17/03/2002				£ 8.809.000	€ 4.549,47
dai 18/03/2002 al 17/03/2003				£ 8.998.000	€ 4.647,08
dai 18/03/2003 al 17/03/2004				£ 9.144.000	€ 4.722,48
dai 18/03/2004 al 17/03/2005				£ 9.288.000	€ 4.796,85
Totale al 17/03/2005				£ 165.570.000	85.509,77 €
dai 01/10/2006 al 30/09/2007	£ 9.288.000	€ 4.796,85	1,275	£ 9.406.422	€ 4.858,01
dai 01/10/2007 al 30/09/2008	£ 9.406.422	€ 4.858,01	1,5	£ 9.547.518	€ 4.930,88
dai 01/10/2008 al 30/09/2009	£ 9.547.518	€ 4.930,88	2,55	£ 9.790.980	€ 5.056,62
dai 01/10/2009 al 30/09/2010	£ 9.790.980	€ 5.056,62	0,15	£ 9.805.667	€ 5.064,20
dai 01/10/2010 al 30/09/2011	£ 9.805.667	€ 5.064,20	1,275	£ 9.930.689	€ 5.128,77
dai 01/10/2011 al 30/09/2012	£ 9.930.689	€ 5.128,77	2,4	£ 10.169.025	€ 5.251,86
dai 01/10/2012 al 30/09/2013	£ 10.169.025	€ 5.251,86	2,025	£ 10.374.948	€ 5.358,21
dai 01/10/2013 al 30/09/2014	£ 10.374.948	€ 5.358,21	0,525	£ 10.429.417	€ 5.386,34
dai 01/10/2014 al 30/09/2015	£ 10.429.417	€ 5.386,34	0,075	£ 10.437.239	€ 5.390,38
dai 01/10/2015 al 31/05/2016	£ 10.437.239	€ 5.390,38	0	£ 6.958.159	€ 3.593,59
Totale al 31/05/2016				£ 262.420.063	135.528,65 €

- Quanto alle fonti e congruità dei Canoni di locazione in libero mercato, lo scrivente precisa:

> con riferimento ai canoni di mercato riguardanti l'ultimo anno dal 2015 al 2016, ed ai quali si perviene procedendo all'aggiornamento secondo le variazioni del costo vita fonte ISTAT, nella banca data OMI anno 2016, i valori €/mq. mese, per abitazioni di tipo economico in Monserrato zona centrale/centro storico, sono indicati tra €/mq. 3,2 e €/mq. 4,5 (di superficie Lorda).

- Il canone calcolato dallo scrivente indicato per il periodo in esame è invece calcolato sulla base di un valore unitario pari a circa €/mq. 2,90 (di superficie utile convenzionale) quindi ben inferiore alla media dei valori indicati nella banca data OMI (e riferiti alla superficie lorda), e tiene quindi correttamente conto del mediocre stato di conservazione dell'unità immobiliare.

- In sostanza il canone di locazione per il periodo anno 2015 - anno 2016, è stato definito in circa € 450,00 mensili, nella consistenza attuale della U.I.; in circa € 238,00 mensili, nella minor consistenza come da planimetria catastale.

V) CONCLUSIONI

- Lo scrivente ritiene d'aver assolto all'incarico affidatogli, rassegna pertanto la presente relazione contenente i seguenti allegati.

li. 29.11.2021

il CTU

geom. Pier Luigi Meloni

ALLEGATI:

- 1) *Concessione e Progetto a Sanatoria*
- 2) *Visura catastale e Planimetria acquisita in banca dati.*
- 3) *Documentazione fotografica sopralluogo 22.10.2021.*
- 4) *Osservazioni alla bozza di relazione, dell'Avv. .*

Firmato Da: MELONI PIER LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a6e78f1d778c614c5b57672f79d29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE ALLEGATI:
GIUDIZIARIE®

1) *Concessione e Progetto a Sanatoria*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MELONI PIER LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 42a6e781d778c614c5b5767279d29

COMUNE DI MONSERRATO

PROVINCIA DI CAGLIARI

C.F. 92033080927

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (L. n°47/85, L.R. n° 23/85 e rispettive modificazioni ed integrazioni)

Concessione n°

148/5

del

17 MAG. 2004

fascicolo n°

09941

Il Responsabile del Servizio

VISTA la domanda presentata, in data

23/05/86 prot.n 1749/A5

n° progressivo 0592811801

per:

Ampliamento di abitazione di 2 p.f.t. realizzata in periodo anteguerra. P.T: realizzazione di 2 disimpegni, camera, bagno, loc. di sgombero e, nel cortile scala in accesso al P.1°; P.1° realizzazione di 2 loc. di sgombero, disimpegno e terrazza a livello.

Sito/a in Monserrato in VIA EUTROPIO 7

Sull'immobile distinto in catasto al foglio 28 mappali n° 463 SUB 2

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la concessione in sanatoria in quanto COMPROPRIETARIO

VISTO il parere del responsabile del procedimento;

VISTA la documentazione prodotta;

VISTE le caratteristiche dell'opera realizzata:

Residenziale

Commerciale/Direzionale

Superf. complessiva abusiva mq. 82,73

Superficie utile abusiva

mq.

Volume complessivo mc. 277,03

Volume complessivo

mc.

VISTI gli strumenti urbanistici ed il regolamento edilizio vigente;

VISTE le leggi n° 1150/42, 765/67, 47/85, e successive modifiche ed integrazioni;

VISTE le vigenti leggi regionali;

DATO ATTO che ai fini del rilascio della presente concessioni in sanatoria il suddetto

Ha assolto gli obblighi mediante:

1) Oblazione pagata a saldo

2) versamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di £

3) versamento degli oneri sul costo di costruzione di £

4) Monetizzazione cessioni £

VERIFICATA l'ottemperanza alle disposizioni previste dalla L. n° 47/85 e L.R. n° 23/85 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 6 della L. 127 del 15/05/97 così come modificato dall'art 2 comma 13 della L. 191/98;

VISTO il decreto sindacale di attribuzione dei poteri di gestione ed esternazione dell'Ente prot. n°19461/Gab. del 20/12/01;

CONCEDE LA SANATORIA

a:

residente a MONSERRATO VIA EUTROPIO 7

C.

Per: Ampliamento di abitazione di 2 p.f.t. realizzata in periodo anteguerra. P.T: realizzazione di 2 disimpegni, camera, bagno, loc. di sgombero e, nel cortile scala in accesso al P.1°; P.1° realizzazione di 2 loc. di sgombero, disimpegno e terrazza a livello.

Realizzato in Monserrato VIA EUTROPIO 7

nel

1967

DISPONE

La comunicazione al Giudice del Tribunale di Cagliari ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della L. 47/85 L'invio di copia della presente all'ufficio distrettuale delle Imposte Dirette ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 L.n°47/85.

La presente concessione viene rilasciata senza pregiudizio dei diritti dei terzi e dello stesso Comune.

Monserrato, li 17 MAG. 2004

Il Responsabile del Procedimento
(Ing. Erisio Sanna)

Il Responsabile del Servizio
(Ing. Luciano Cornia)

N.B. Il certificato di abitabilità e/o di agibilità potrà essere rilasciato qualora le opere di cui alla presente concessione non Contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera "b" 3° comma dell'art. 35 L. 47/85 e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

COMUNE DI MONSERRATO

PROVINCIA DI CAGLIARI

C.F. 92033080927

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

(L. n°47/85, L.R. n° 23/85 e rispettive modificazioni ed integrazioni)

Concessione n°

168

del

17 MAG. 2004

fascicolo n°

09941

Il Responsabile del Servizio

VISTA la domanda presentata, in data 23/05/86 prot. n° 1749/A5 n° progressivo 0592811801

Ampliamento di abitazione di 2 p.f.t. realizzata in periodo anteguerra. P.T: realizzazione di 2 disimpegni, camera, bagno, loc. di sgombero e, nel cortile scala in accesso al P.1°; P.1° realizzazione di 2 loc. di sgombero, disimpegno e terrazza a livello.

Sito/a in Monserrato in VIA EUTROPIO 7

Sull'immobile distinto in catasto al foglio 28 mappali n° 463 SUB 2

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la concessione in sanatoria in quanto COMPROPRIETARIO

VISTO il parere del responsabile del procedimento;

VISTA la documentazione prodotta;

VISTE le caratteristiche dell'opera realizzata:

Residenziale

Commerciale/Direzionale

Superf. complessiva abusiva mq. 82,73
Volume complessivo mc. 277,03

Superficie utile abusiva mq.
Volume complessivo mc.

VISTI gli strumenti urbanistici ed il regolamento edilizio vigente;

VISTE le leggi n° 1150/42, 765/67, 47/85, e successive modifiche ed integrazioni;

VISTE le vigenti leggi regionali;

DATO ATTO che ai fini del rilascio della presente concessioni in sanatoria il suddetto

Ha assolto gli obblighi mediante:

1) Oblazione pagata a saldo

2) versamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di £

3) versamento degli oneri sul costo di costruzione di £

4) Monetizzazione cessioni £

VERIFICATA l'ottemperanza alle disposizioni previste dalla L. n° 47/85 e L.R. n° 23/85 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 6 della L. 127 del 15/05/97 così come modificato dall'art 2 comma 13 della L. 191/98;

VISTO il decreto sindacale di attribuzione dei poteri di gestione ed esternalizzazione dell'Ente prot. n°19461/Gab. del 20/12/01;

CONCEDE LA SANATORIA

Per: Ampliamento di abitazione di 2 p.f.t. realizzata in periodo anteguerra. P.T: realizzazione di 2 disimpegni, camera, bagno, loc. di sgombero e, nel cortile scala in accesso al P.1°; P.1° realizzazione di 2 loc. di sgombero, disimpegno e terrazza a livello.

Realizzato in Monserrato VIA EUTROPIO 7

nel

1967

DISPONE

La comunicazione al Giudice del Tribunale di Cagliari ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della L. 47/85 L'invio di copia della presente all'ufficio distrettuale delle Imposte Dirette ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 L.n°47/85.

La presente concessione viene rilasciata senza pregiudizio dei diritti dei terzi e dello stesso Comune.

Monserrato, li

17 MAG. 2004

Il Responsabile del Procedimento
(Ing. Elisio Sanna)



Il Responsabile del Servizio

(Ing. Luciano Corona)

N.B. Il certificato di abitabilità e/o di agibilità potrà essere rilasciato qualora le opere di cui alla presente concessione non Contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera "b" 3° comma dell'art. 35 L. 47/85 e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

PLANIMETRIA CATASTALE RAPP. 1:1000

COMUNE DI MONSERRATO

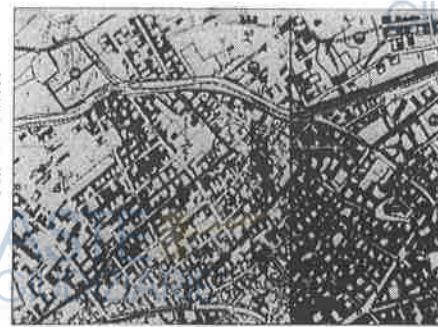
N.C.T. F° 28 mapp. 463 parte
N.C.E.U. F° C/28 mapp. 463 sub. 2



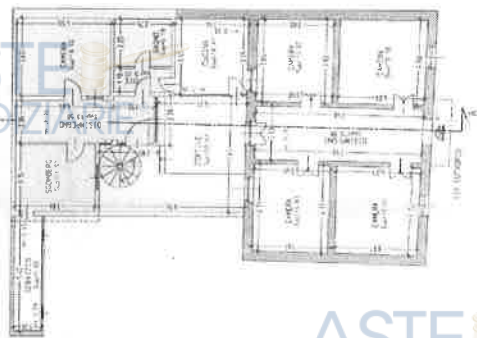
AEROFOTOGRAFIA RAPP. 1:500



STRALCIO P.R.G. RAPP. 1:4.000



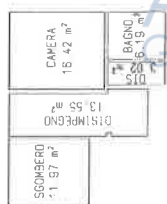
PIANTA PIANO TERRA RAPP. 1:100



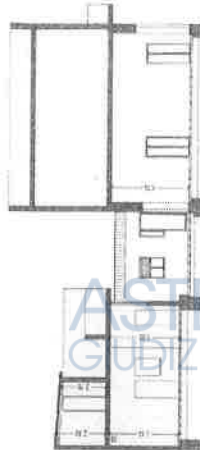
PIANO PRIMO RAPP. 1:100
SUPERFICI NON RESIDENZIALI IN SANATORIA



PIANO TERRA RAPP. 1:100
SUPERFICI UTILI IN SANATORIA



SEZIONE A-A PROSPETTO RAPP. 1:100



PROSPETTO ALLA VIA EUTROPIO



VOLUME OPERE IN SANATORIA	
Descrizione opere	Volume
PIANO TERRA	1.11 100.00 100.00
PIANO PRIMO	1.11 100.00 100.00
PIANO COMPLESSIVO IN SANATORIA	277.03 m³

SUPERFICI NON RESIDENZIALI IN SANATORIA - PIANO 1°	
Descrizione	Superficie
SCALONE	3.14 m²
TERRAZZA	28.17 m²
ALTRA	0.00 m²
TOTALE	31.31 m²

SUPERFICI UTILI IN SANATORIA - PIANO TERRA	
Descrizione	Superficie
CANTIERA	15.42 m²
BANC	2.19 m²
CUCINA	13.55 m²
ALTRA	0.00 m²
TOTALE	31.16 m²

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2) *Visura catastale e Planimetria acquisita in banca dati.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MELONI PIER - Uigi Emesso Da: ARJBA-EC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a6e78fd778c614c5b5767279d29

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Cagliari

Scala 1: 100

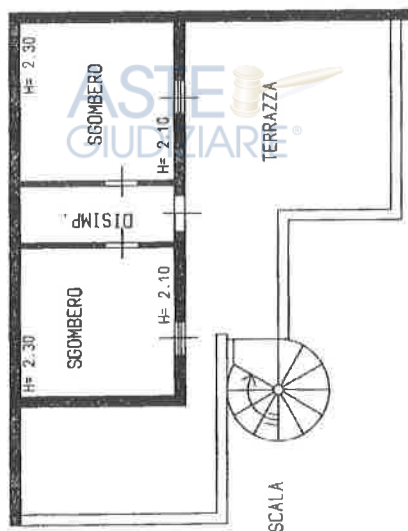
Dichiarazione protocollo n. CA0143380 del 19/04/2004
Planimetria di p.i.u. in Comune di Cagliari
Via Eutropio

civ. 7

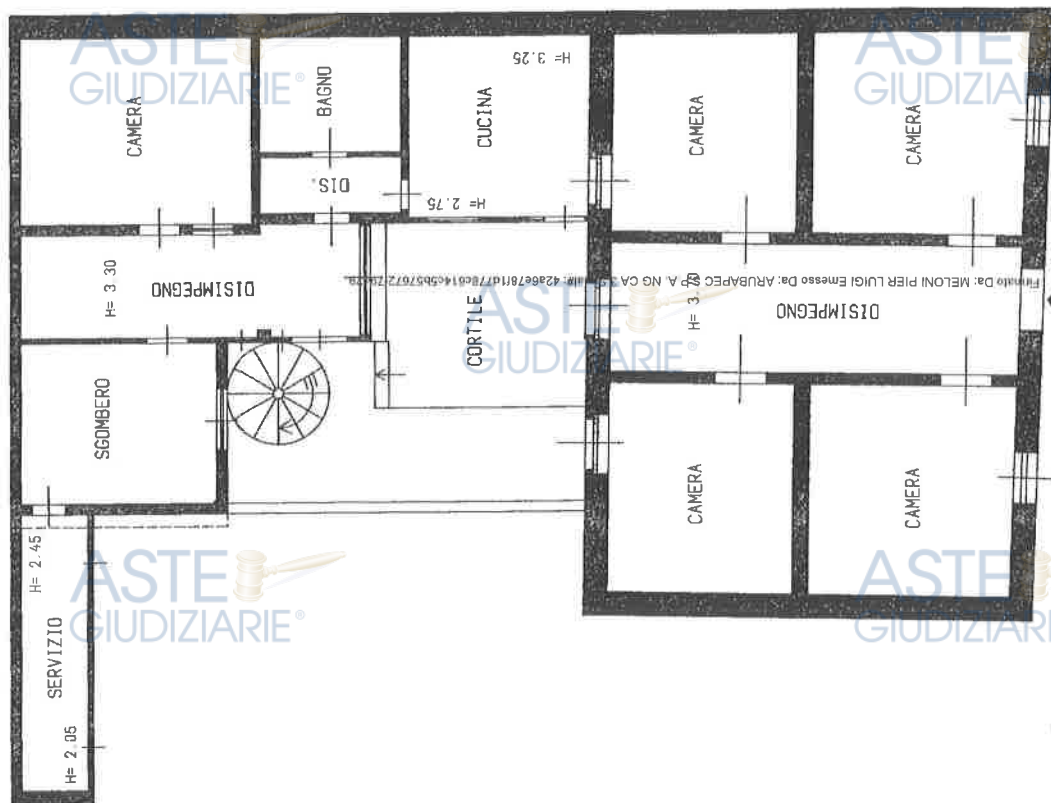
Identificativi Catastali:
Sezione: C
Foglio: 28
Particella: 463
Subalterno: 2

Compilata da:
Serri Cesarino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cagliari
N. 595

PIANTA PIANO PRIMO RAPP. 1:100



PIANTA PIANO TERRA RAPP. 1:100



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3) *Documentazione fotografica sopralluogo*
22.10.2021.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MELONI PIER LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 42a6e781d778c614c5b57672f79d29

STATO DEI LUOGHI AL SOPRALLUOGO IN DATA 22.10.2021

Foto 1) Disimpegno ingresso



Foto 2) Bagno di servizio lato via Sempione



Foto 3) 4) Oggetti danneggiati dall'incendio e riposti nel cortile

Foto 3)



Foto 4)



Foto 5) 6) 7) 8) Danni da incendio rilevati in alcuni vani dell'abitazione.

Foto 5)



Foto 6)



Foto 7)



Foto 8)



Firmato Da: MELONI PIER LUIGI Emessc Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a6e78f1d778c614c5b5767279d29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4) Osservazioni alla bozza di relazione, dell'Avv.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MELONI PIER LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a6e78fd778c614c5b5767279d29

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

OSSERVAZIONI SULLA RELAZIONE DELLA CTU

premessi che:

Nell'interesse della Signora _____ si deve necessariamente prendere posizione in ordine ad alcuni aspetti riportati nella bozza della consulenza tecnica depositata dal Geometra Meloni. Preliminarmente, il CTU da atto dell'intera costruzione e non già della sola porzione oggetto del compendio ereditario e quindi del pendente processo. Di conseguenza, in relazione alla parte di esclusiva proprietà dell'esponente, a nulla rileva il corto circuito del mese di agosto 2021, che non ha interessato la parte comune. Ciò doverosamente premesso, corre l'obbligo ulteriormente sottolineare come dal



predetto elaborato non emerge la fonte da cui derivano i parametri utilizzati al fine della determinazione del canone di locazione e/o comunque, delle c.d. indennità..

Si sottolinea come per una valutazione di tal fatta non si può prescindere dalle caratteristiche attuali dell'immobile:

- immobile vetusto;
- privo d'impianto di riscaldamento;
- infissi obsoleti;
- impianti tecnologici non a norma (quali quello elettrico);
- immobile da ristrutturare;
- mancanza dei servizi igienici nella parte oggetto del presente processo.

Le descritte caratteristiche assumono rilievo decisivo, perequate agli altri indici, al fine di una più corretta stima in aderenza a quelli che sono i reali valori di mercato per immobili di tipologia di tal fatta. A tal proposito, l'Osservatorio del mercato immobiliare ci viene in aiuto giacché individua i predetti valori di locazione, non solo per la tipologia, per la collocazione, ma anche in relazione all'effettivo stato di conservazione del bene. E comunque' doveroso precisare che le quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare forniscono delle *mere indicazioni*, che dovranno bilanciarsi con una attenta stima sull'immobile che non potrà prescindere dalle sue particolari caratteristiche. Da ciò discende che un canone così determinato dalla bozza della CTU, non supportato da alcun borsino qualificato, è indubbiamente privo di pregio siccome sovrastimato, anche senza addentrarsi in quello che è il reale e descritto stato di



scarsa conservazione. Vieppiù che tale stato di vetustà è pure determinato dalla inadeguata manutenzione della parte riservata all'attore che, negli anni, ha contribuito (e tuttora contribuisce) al deterioramento e al progressivo deprezzamento. In tal senso, i recenti roghi, sono una conseguenza dello stato del fabbricato e non già una sua causa. Si insiste affinché il CTU, nella sua qualità di ausiliario del Giudice, Voglia, in via principale, contestualizzare l'ambito della CTU alla porzione oggetto di causa, nonché, precisare le fonti da cui ha attinto gli indicati valori diretti alla determinazione delle indennità, nonché di voler adeguare i medesimi valori secondo le indicazioni effettive del mercato immobiliare ad oggi, considerando nondimeno quelle che sono le criticità appena esposte.

Con osservanza.

Cagliari, lì 25 novembre 2021