

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.ES. N. 149/10

CRON. 4988

GIUDICE: DOTT. STEFANO GRECO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONTRO:

CONTRO:

CONTRO:

PROMOSSO DA: *ITALFONDIARIO S.P.A. – Creditore pignorante*

PROCURATORE: *AVV. GUTIERREZ ROBERTO, Piazza Irpinia n.1 Cagliari*

C.T.U.: *MURRU ING. MAURIZIO*

REG. INC.: *370/10*

INDICE

<i>Premessa e descrizione dell'incarico</i>	<i>Pag. 1</i>
<i>Risposta ai quesiti: svolgimento delle operazioni</i>	<i>Pag. 4</i>
<i>1. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	<i>Pag. 10</i>
<i>2. Descrizione dei beni oggetto di pignoramento:</i>	
- <i>Civile abitazione ubicata a Portoscuso (Foglio 3 Mappale 2969)</i>	<i>Pag. 19</i>
- <i>Civile abitazione ubicata a Gonnese (Foglio 5 Mappale 1552 Sub 2)</i>	<i>Pag. 31</i>
- <i>Posto auto ubicato a Gonnese (Foglio 5 Mappale 1552 Sub 1)</i>	<i>Pag. 47</i>
- <i>Garage/autorimessa ubicato a Gonnese (Foglio 5 Mappale 1551 Sub 4)</i>	<i>Pag. 49</i>
- <i>Posto auto ubicato a Gonnese (Foglio 5 Mappale 1551 Sub 4)</i>	<i>Pag. 53</i>
<i>3. Conformità identificativa dei beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 54</i>
<i>4. Conformità catastale dei beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 56</i>
<i>5. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i>	<i>Pag. 58</i>
<i>6. Conformità edilizia dei beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 60</i>
<i>7. Eventuale suddivisione in lotti dei beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 63</i>
<i>8. Proprietà/comproprietà dei beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 64</i>
<i>9. Stato di occupazione dei beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 65</i>
<i>10. Eventuali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale</i>	<i>Pag. 67</i>
<i>11. Eventuali vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 67</i>
<i>12. Eventuali diritti demaniali sui beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 67</i>
<i>13. Stima del valore di mercato del bene oggetto di pignoramento:</i>	
- <i>La metodologia estimativa</i>	<i>Pag. 70</i>
- <i>Determinazione del valore dell'immobile. Lotto n.1</i>	<i>Pag. 84</i>
- <i>Determinazione del valore dell'immobile. Lotto n.2</i>	<i>Pag. 89</i>
- <i>Determinazione del valore dell'immobile. Lotto n.3</i>	<i>Pag. 91</i>

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



CAUSA R.ES. N. 149/10

PROMOSSA DA: ITALFONDIARIO SPA

CONTRO:



[REDACTED]

C.T.U.: MURRU ING. MAURIZIO

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott. Stefano Greco, con Ordinanza della S.V. Ill.ma, il sottoscritto Murru Ing. Maurizio, nato a Cagliari il 05/09/1969, domiciliato in Iglesias via Cilea 14, tel./fax. 0781/1986010, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.4608 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma per ricevere l'ingiunzione all'udienza del 23/09/2010. In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito con le parole di cui all'art.193 C.P.C. e, la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

1. 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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle



trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

2. **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.).
3. **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, lo storia catastale del compendio pignorato.
4. **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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **Indichi** l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale;
6. **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 al combinato disposto

dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

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; allegghi, 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 legittimante, 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 cosa coniugale;
11. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'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):

12. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancozione o riscatto;

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

RISPOSTA AI QUESITI.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In adempimento al mandato conferitomi, davo inizio alle operazioni peritali in data 18/10/2010 con la richiesta e l'ottenimento delle visure e planimetrie catastali più recenti dei beni in pignoramento presso l'Agenzia del territorio di Cagliari.

Ne inviavo quindi comunicazione al creditore pignorante, domiciliato legalmente a Cagliari in P.zza Irpinia n.1 presso l'Avv. Roberto Gutierrez, in data 21/10/2010 mediante raccomandata A/R n.13120267213-6 e contestuale richiesta del fondo spese di Euro 500,00. Protocollo altresì richiesta di accesso agli atti amministrativi presso i Comuni di Gonnese (prot. n.8735 del 21/10/2010) e Portoscuso (prot. n.8773 del 21/10/2010).

In data 09/11/2010 mi recavo presso il Comune di Portoscuso e ritiravo copia della documentazione relativa all'ultima variante approvata (n.3756 del 26/05/2008), appurando l'assenza del Certificato di agibilità. Di seguito mi recavo nei luoghi indicati in progetto e individuavo nella via Piemonte n.1 l'immobile oggetto di pignoramento, constatando che lo stesso pur di recente realizzazione risultava abitato stabilmente. Per contro all'indirizzo di via Dante n.12, indicato in atti come residenza del sig. [REDACTED] e sede legale della società [REDACTED], risultava un locale di ristorazione chiuso e in vendita; la stessa mi veniva invece segnalata presso il vicino Palazzo Gardenia.

In data 11/11/2010, dopo svariati tentativi di contatto telefonico con l'Ufficio edilizia del Comune di Gonnese, riuscivo a concordare un appuntamento per il giorno 15/11/2010 con l'Ing. Alessandra Farigu.

In data 12/11/2010 inviavo comunicazione del giorno stabilito per il sopralluogo e l'accesso agli immobili ai seguenti recapiti e soggetti:

- *Avv. Gutierrez Roberto*, Piazza Irpinia n.1 – 09127 Cagliari (raccomandata A/R n.137466176451, ricevuta il 15/11/2010);
- [REDACTED] (raccomandata A/R n.137466176393, ricevuta il 13/11/2010);
- [REDACTED] (raccomandata A/R n.137466176449, ricevuta il 16/11/2010);
- [REDACTED] (raccomandata A/R n.137466176438, ricevuta il 16/11/2010);
- [REDACTED] (raccomandata A/R n.137466176405, ricevuta il 13/11/2010).

In data 15/11/2010 mi recavo al Comune di Gonnese e ritiravo la documentazione che l'impiegata aveva già predisposto, salvo rendermi conto che non era quella richiesta in quanto appartenente al fabbricato adiacente (C.E. n.19 del 01/04/1998). Dagli elaborati grafici (*Ubicazione fabbricati nel lotto*) comunque si riusciva a risalire alla concessione edilizia n.50/1995 che identificava il fabbricato d'interesse.

Sempre in data 15/11/2010 ricevevo conferma telefonica della disponibilità da parte del sig. [REDACTED] per i sopralluoghi fissati in data 23/11/2010 h.10:30 a Portoscuso e in data 25/11/2010 h.10:00 a Gonnese.

Il giorno 17/11/2010 ricevevo conferma telefonica della disponibilità da parte della sig.ra [REDACTED] per il sopralluogo fissato in data 25/11/2010 h.11:00 a Gonnese. Ritiravo inoltre presso il Comune di Gonnese la documentazione relativa alle Concessioni edilizie n.20 del 10/05/1995 e della variante n.50 del 22/12/1995, notificandone l'acquisizione al Protocollo generale (n.9740 del 17/11/2010). Dovetti ripresentarmi il giorno seguente in quanto gli elaborati grafici di progetto vennero duplicati in formato A4 e risultavano solo parzialmente leggibili o visibili.

Il giorno 23/11/2010 alle ore 10:30, assistito dall'Ing. Daga Danilo, incontravo il sig. [REDACTED] Portoscuso in via Piemonte n.1 il quale, con assoluta disponibilità, ci ha guidato nei vari ambienti dell'immobile identificato al NCEU al Foglio 3 Mappale 2969, acconsentito all'acquisizione della documentazione fotografica e di tutte le misurazioni ritenute opportune, risposto ai vari quesiti rivoltigli.

Il giorno 25/11/2010 alle ore 10:00, ancora assistito dall'Ing. Daga Danilo, mi presentavo a Gonnese in via Indipendenza per accedere ai due garage identificati al NCEU al Foglio 5 Mappali 1884 e 1551 Sub 4 di proprietà della [REDACTED] trovando ad accoglierci il sig. [REDACTED] che acconsentiva alle misurazioni e ai rilievi fotografici. Presenziava inoltre, in qualità di ex coniuge, anche nel sopralluogo effettuato presso gli immobili identificati al NCEU al Foglio 5 Mappale 1552 Subalterni 1 e 2 di proprietà della signora [REDACTED] che cortesemente ci ha guidato nei vari ambienti, acconsentito all'acquisizione della documentazione fotografica e di tutte le misurazioni ritenute opportune, risposto ai vari quesiti rivoltigli.

Ultimato il sopralluogo, avendo rilevato importanti difformità rispetto alla Concessione edilizia n.20 del 10/05/1995 (garantitami come la più aggiornata presente

negli archivi comunali), mi recavo presso l'ufficio tecnico chiedendo se non esistessero eventuali successive varianti in corso d'opera.

Parallelamente contattavo telefonicamente il tecnico progettista geom. Franco Cacciarru (con studio tecnico a Gonnese in via Gramsci n.73, tel./fax 0781/45828), responsabile anche della pratica catastale ben più fedele alla realtà, e gli ponevo il medesimo quesito. Lo ricontattavo in data 02/12/2010 ma negava di aver trovato informazioni utili nei propri archivi.

Da un ulteriore esame della documentazione in mio possesso, l'attenzione si focalizzò su una relazione dello stesso progettista datata 27/10/1995 (allegata alla C.E. n.19 del 01/04/1998, variante n.5 alla C.E. n.6 del 08/02/1996) nella quale descriveva le principali variazioni rilevate durante il sopralluogo (identificate come *variante n.2 alla C.E. n.20/1995*) e che i relativi incrementi volumetrici risultavano già computati nel progetto autorizzato con C.E. n.6/1996 relativo alla realizzazione di un terzo corpo di fabbrica confinante e costituito da cinque schiere. Un appunto a penna indicava inoltre il *prot.5935* e la data del 09/11/1995 di approvazione delle modifiche di cui alla variante n.2 alla C.E. n.20/1995 da parte della Commissione edilizia.

In data 09/12/2010 mi recavo ancora una volta al Comune di Gonnese per segnalare all'Ing. Farigu i nuovi sviluppi, sebbene dall'esame dei Registri non risultasse alcuna nuova concessione edilizia validante. Chiedevo allora di poter visionare il fascicolo relativo alla C.E. n.6 del 08/02/1996 e inaspettatamente vi individuavo anche gli elaborati progettuali relativi alla Variante n.2 della C.E. n.20/1995 che, pur descrivendo le principali modifiche di volume e di prospetto rilevate durante il sopralluogo, ancorché con qualche ulteriore modifica nella distribuzione degli spazi interni, risultavano sprovvisti di alcun visto comunale abilitativo. La stessa C.E. n.6/1996 era stata approvata in data 09/11/1995 dalla

Commissione edilizia, ma non faceva alcun riferimento alle modifiche di cui alla Variante n.2 alla C.E. n.20/1995.

Inoltre in nessuno dei documenti consegnatimi si accennava alla concessione a edificare relativa ai due locali contigui siti al piano terreno e ad uso autorimessa (distinti al NCEU al Foglio 5 Mappale 1551 Sub 4 e Mappale 1884), sempre rappresentati negli elaborati grafici come aree cortilizie.

Non avendo elementi sufficienti ad identificare con certezza gli immobili oggetto di pignoramento come regolari o abusivi, in data 14/12/2010 protocollavo (n.10674) al Comune di Gonnese la richiesta di documentazione integrativa ovvero il rilascio di un'attestazione circa l'inesistenza di qualsiasi atto abilitativo e del certificato di agibilità.

In data 25/01/2011, non avendo ancora rievuto alcun riscontro da parte dell'Amministrazione comunale di Gonnese, protocollavo (n.611) un'intimazione di messa in mora con la quale informavo il sig. Sindaco e il Dirigente dei servizi tecnici che, se non avessi ricevuto le integrazioni richieste, avrei provveduto a informare il Giudice di tale inottemperanza.

In data 31/01/2011 l'Ing. Lunetta anticipava telefonicamente quanto poi comunicato via fax in data 07/02/2011, ovvero che *'nonostante una ricerca puntuale e scrupolosa fra gli atti depositati presso l'ufficio tecnico comunale, non risultano essere state emesse concessioni o autorizzazioni edilizie inerenti la realizzazione delle opere indicate. Poiché la ricerca effettuata non è sufficiente per accertare l'effettiva esistenza di un abuso edilizio, si intende dare la possibilità all'attuale proprietario di produrre il titolo abilitativo eventualmente posseduto. Pertanto si sta dando avvio al procedimento verso l'attuale proprietario per reperire ulteriori informazioni che, nel caso si dovessero rivelare utili alla vertenza, verranno trasmesse tempestivamente.'*

In data 21/02/2011 mi recavo presso il Comune di Portoscuso al fine di richiedere (prot. n.20110001831) della documentazione integrativa circa lo schema di convenzione stipulato per il rilascio del diritto di superficie sull'area nella quale insiste il fabbricato oggetto di pignoramento e ne ottenevo gratuitamente copia immediata.

In data 25/02/2011 mi contattava l'Ing. Farigu del Comune di Gonnese per informarmi circa la disponibilità della C.E. n.13 del 07/04/1999 relativa ai due garage di via Indipendenza che il tecnico progettista Geom. Cacciaru aveva recentemente depositato. Giusto il tempo di raggiungere gli uffici comunali e ne ritiravo la documentazione. Esaminando gli elaborati grafici in presenza dell'Ing. Farigu, constatavo che i due garage sono parte integrante del *fabbricato Tipo B* in quanto la loro copertura piana costituisce terrazza di pertinenza dell'appartamento adiacente e che la C.E. n.13/1999 ne rappresenta di fatto un'altra variante in corso d'opera. Gli elaborati grafici di progetto illustrano infatti la situazione nella globalità indicando un prospetto Est conforme a quanto rilevato durante il sopralluogo, ovvero con quella sopraelevazione del corpo centrale di cui alla Variante n.2 della C.E. n.20/1995 che era risultata sprovvista dei timbri di approvazione.

Assentendo e rilasciando la C.E. n.13/1999, poiché tutto il *fabbricato Tipo B* è soggetto a nuovo controllo di conformità, il Comune ne ribadisce indirettamente la regolarità per la situazione volumetrica e di prospetto. Continuano a non essere conformi le modifiche interne rilevate ma con la differenza che questo genere di difformità può essere agevolmente sanato mediante accertamento di conformità.

1. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

✓ **TRASCRIZIONE 18339/15789 DEL 05/10/1973** – rogito Dott. Maurizio Anni del 26/09/1973, repertorio n.7004 raccolta n.3262 – **compravendita** di semiuativo sito nel Comune di Gonnese in regione Sa Siliqua e distinto nel N.C.T. al Foglio 5 Mappale 57/A (di are 13.45), a favore di [REDACTED] [REDACTED] ½ piena proprietà) e [REDACTED] [REDACTED], ½ piena proprietà), contro [REDACTED] nato a [REDACTED], intero piena proprietà).

✓ **TRASCRIZIONE 8329/6102 DEL 10/04/1987** – rogito Segretario Capo del Comune di Portoscuso del 24/03/1987, repertorio n.526 – **compravendita** di terreno sito nel Comune di Portoscuso e distinto nel N.C.T. al Foglio 3 Mappale 1347 (di ha 4.33.77, derivato dal Mappale 1347 di ha 4.34.87), a favore di *Comune di Portoscuso* (C.F. 81001870922, intero piena proprietà), contro [REDACTED] (nata a [REDACTED] tutti i diritti, regime patrimoniale non indicato), [REDACTED] (nata a [REDACTED] tutti i diritti, regime patrimoniale non indicato), [REDACTED] (nata [REDACTED], tutti i diritti, regime patrimoniale non indicato), [REDACTED] nato a [REDACTED], tutti i diritti, regime patrimoniale non indicato) e [REDACTED] (nato a [REDACTED] tutti i diritti, regime patrimoniale non indicato).

✓ **TRASCRIZIONE 18018/12142 DEL 01/09/1994** – rogito Dott. Enrico Dolia del 29/08/1994, repertorio n.43058 raccolta n.10675 – **compravendita** di area edificabile sita nel Comune di Gonnese e distinta nel N.C.T. al Foglio 5 Mappale

57/A (di are 13.45), a favore di [REDACTED] (nato a [REDACTED] intero piena proprietà, separazione dei beni), contro [REDACTED] (nata a [REDACTED] ½ piena proprietà) e [REDACTED] (nato a [REDACTED] ½ piena proprietà), coniugi in regime di comunione legale dei beni.

✓ **TRASCRIZIONE 2235/1552 DEL 02/02/1998** – rogito Dott. Carlo Mario De Magistris del 30/01/1998, repertorio n.72906 – **costituzione di vincolo** della durata di anni cinque su appartamento sito nel Comune di Gonnese in via Indipendenza e distinto al N.C.T. al Foglio 5 Mappale 1552, nat. A, (di are 13.45), a favore di *Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato dei Lavori Pubblici - Cagliari* (C.F. 80002870923, intero piena proprietà), contro [REDACTED] (nata a [REDACTED], intero piena proprietà).

✓ **TRASCRIZIONE 2339/1636 DEL 03/02/1998** – rogito Dott. Carlo Mario De Magistris del 30/01/1998, repertorio n.72907 raccolta n.11913 – **compravendita** di
a) porzione centrale di fabbricato a schiera costituito da tre unità immobiliari (composto da garage, cantina e cortile di pertinenza al piano terra; salone, cucina, disimpegno e wc al piano primo; due camere da letto, corridoio, bagno e sottoscala al piano secondo e soppalco in legno e salone mansardato) sito nel Comune di Gonnese in via Indipendenza e distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1552 Subalterno 2 (nat. A3, vani 8,5);
b) garage sito nel Comune di Gonnese in via Indipendenza e distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1552 Subalterno 1 (nat. C6, mq 41);

come risulta dalla dichiarazione di fabbricato urbano presentata all'UTE di Cagliari in data 07/11/1997, protocollo n.B022362/97, a favore di [REDACTED] (nata

[REDACTED] intero piena proprietà, separazione dei beni), contro

[REDACTED] (nato a [REDACTED] intero piena proprietà, separazione dei beni).

✓ **TRASCRIZIONE 12750/8539 DEL 07/05/1999** – autenticato nelle firme dal Dott.

Carlo Mario De Magistris in data 03/05/1999, repertorio n.78437 – **atto unilaterale**

d'obbligo edilizio della durata di anni venticinque su terreno ubicato nel Comune

di Gonnese e distinto al N.C.T. al Foglio 5 Mappale 57/A (nat. T), **a favore di**

Comune di Gonnese (C.F. 00512250929, intero piena proprietà), **contro** [REDACTED]

[REDACTED] (nato a [REDACTED], intero piena proprietà, separazione dei beni).

✓ **TRASCRIZIONE 1285/855 DEL 19/01/2000** – rogito Dott. Enrico Dolia del

17/01/2000, repertorio n.94958 raccolta n.19086 – **compravendita** di due locali

contigui al piano terreno ad uso autorimessa siti nel Comune di Gonnese in via

Indipendenza (l'accesso avviene tramite stradello gravato da servitù di passaggio e

pedonale, distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 817 Subalterno A e Mappale

818 Subalterno A) e così identificati:

a) il primo (circa 57 mq) non risulta ancora censito al N.C.E.U. ma insiste su

un'area distinta al N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1551 Subalterno 4;

b) il secondo (circa 62 mq, nat. C6) è distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 Mapp.1884;

a favore di [REDACTED], intero piena

proprietà), **contro** [REDACTED] (nato a [REDACTED] intero piena

proprietà, separazione dei beni).

✓ **TRASCRIZIONE 30400/24231 DEL 21/06/2002** – rogito Dott. Lamberto Corda del 07/06/2002, repertorio n.4367 raccolta n.1811 – **cessione di diritti reali a titolo oneroso** di lotto edificabile (lotto n.5 dell'isolato 1) sito nel Comune di Portoseuso e distinto nel N.C.T. al Foglio 3 Mappale 2594 (ex 2400/G), nat. LE, di are 03.52, **a favore di** [REDACTED] nato a [REDACTED], intero diritto di superficie per 99 anni dal 07/06/2002), **contro** *Comune di Portoseuso* (C.F.81001870922, intero diritto di superficie per 99 anni dal 07/06/2002).

✓ **TRASCRIZIONE 19769/13308 DEL 03/05/2006** – notifica Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 30/03/2006, repertorio n.283/2006 – **verbale di pignoramento** (per un credito di 92.985,42 Euro) delle seguenti proprietà site nel Comune di Gonnese in via Indipendenza:

a) appartamento distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1552 Subalterno 2 (nat. A, vani 8,5);

b) posto auto distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1552 Subalterno 1 (nat. PA, mq 41);

a favore di *Banco di Sardegna S.p.A. - Cagliari* (C.F. 01564560900, intero piena proprietà), **contro** [REDACTED] (nata a [REDACTED], intero piena proprietà).

✓ **TRASCRIZIONE 43462/28973 DEL 21/10/2006** – notifica Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 27/09/2006, repertorio n.1052/2006 – **verbale di pignoramento** (per un credito di 87 082,95 Euro) delle seguenti proprietà site nel Comune di Gonnese in via Indipendenza:

a) garage distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1551 Subalterno 4 (nat. G, piano terra);

b) posto auto distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1884 (nat. PA, mq 62);

a favore di *Banco di Sardegna S.p.A. - Cagliari* (C.F. 01564560900, intero piena proprietà), contro [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) intero piena proprietà).

- ✓ **TRASCRIZIONE 35563/23700 DEL 05/09/2007** – rogito Dott. Walter Romagno del 08/08/2007, repertorio n.12885 raccolta n.5248 – **compravendita** di fabbricato a destinazione residenziale in corso di costruzione (attualmente esistono le mura perimetrali, il solaio di copertura e le tramezzature interne) sito nel Comune di Portoscuso e distinto nel N.C.E.U. al Foglio 3 Mappale 2969 (nat. C), a favore di [REDACTED] (nato a [REDACTED] intero proprietà superficiaria per 99 anni a decorrere dal 07/06/2002, separazione dei beni), contro [REDACTED] (nato a [REDACTED] intero proprietà superficiaria per 99 anni a decorrere dal 07/06/2002, bene personale).

- ✓ **TRASCRIZIONE 10814/6996 DEL 30/03/2010** – notifica Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 26/01/2010, repertorio n.194/2010 – **verbale di pignoramento** (per un credito di 67.593,60 Euro) delle seguenti proprietà:

a) garage o autorimessa sito nel Comune di Gonnese in via Indipendenza snc, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1551 Subalterno 4 (nat. G, piano terra);

b) posto auto sito nel Comune di Gonnese in via Indipendenza snc, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1884 (nat. C6, mq 67);

c) abitazione di tipo civile sita nel Comune di Gonnese in via Indipendenza snc, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1552 Subalterno 2 (nat. A2, vani 8,5, piani terra, primo, secondo e terzo, mq 245);

d) posto auto sito nel Comune di Gonnese in via Indipendenza snc, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1552 Subalterno 1 (nat. C6, piano terra, mq 41);

e) abitazione di tipo civile in corso di costruzione sita nel Comune di Portoscuso in via da nominare c numero civico da definire, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 3 Mappale 2969 (nat. A2, vani 8, mq 216, piani seminterrato, terra, primo e secondo);

a favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. - Cagliari [C.F. 00232340927, intero piena proprietà beni a), b), c) e d) + intero proprietà superficiaria bene e)], contro

- [redacted] C.F. [redacted] intero piena proprietà beni a) e b)];

- [redacted] [nato a [redacted], intero proprietà superficiaria bene e)];

- [redacted] nata a [redacted] intero piena proprietà beni c) e d)].

- ✓ **ISCRIZIONE 1085/83 DEL 19/01/1998** – rogito Dott. Carlo Mario De Magistris del 16/01/1998, repertorio n.72599 – **ipoteca volontaria** di Lire 250.000.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato di Lire 100.000.000, su terreno sito nel Comune di Gonnese in via Indipendenza e distinto nel N.C.T. al Foglio 5 Mappale 1552 (nat. T, di are 13.45), **a favore di Banca Nazionale del**

Lavoro S.p.A. - Roma (C.F. 00651990582, domicilio in Roma, via Vittorio Veneto n.119, intero piena proprietà), **contro** [redacted] (nato a [redacted])

intero piena proprietà) e [REDACTED] (nata a [REDACTED])

debitore non datore di ipoteca).

Annotazione di Erogazione a Saldo pubblicata in data 21/04/1998 ai nn. 9356/1680.

- ✓ **ISCRIZIONE 28947/4878 DEL 03/08/2004** – atto del Servizio Riscossione Tributi, Concessione di Cagliari, del 27/07/2004, repertorio n.2004/197 – **ipoteca legale** di Euro 797.461,50, derivante da ipoteca esattoriale per il capitale di Euro 398.730,75 (art.77 DPR 29/09/1973 n.602, introdotto dall'art.16 del D. LGS. 26/02/1999 n.46), sulle seguenti proprietà site nel Comune di Gonnese in via Indipendenza:
- a) posto auto distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1551 Sub. 4 (nat. C6);
 - b) posto auto distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1884 (nat. C6, mq 62);
- a favore di *Bipiesse Riscossioni S.p.A. - Sassari* (C.F. 01667270928, domicilio in Cagliari – viale Bonaria n.33, intero piena proprietà), contro [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED], intero piena proprietà).

- ✓ **ISCRIZIONE 28837/5403 DEL 04/08/2005** – decreto ingiuntivo di Euro 87.082,95 emesso dal Tribunale Ordinario di Cagliari del 02/08/2005, repert. n.2281/2005 – **ipoteca giudiziale** di Euro 130.000,00 sulle seguenti proprietà site nel Comune di Gonnese in via Indipendenza:
- a) garage distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1551 Subalterno 4 (nat. G, piano terra);
 - b) posto auto distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1884 (nat. PA, piano terra, mq 62);
 - c) appartamento distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1552 Subalterno 2 (nat. A, vani 8,5);

d) posto auto distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1552 Subalterno 1 (nat. PA, mq 41);

a favore di *Banco di Sardegna S.p.A. - Cagliari* (C.F. 01564560900, domicilio in Cagliari, via Marini n.4 C/O Avv. Loredana Boi, intero piena proprietà), contro

- [redacted], intero piena proprietà beni a) e b)]

- [redacted] [nata a [redacted]] intero piena proprietà beni c) e d)].

✓ **ISCRIZIONE 13015/2143 DEL 29/04/2009** – decreto ingiuntivo di Euro 64.051,01 emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 04/12/2007, repertorio n.3968 – **ipoteca giudiziale** di Euro 100.000,00 sulle seguenti proprietà:

a) garage o autorimessa sito nel Comune di Gonnese in via Indipendenza, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1551 Subalterno 4 (nat. G);

b) posto auto sito nel Comune di Gonnese in via Indipendenza, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1884 (nat. C6);

c) abitazione di tipo civile sita nel Comune di Gonnese in via Indipendenza, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1552 Subalterno 2 (nat. A2);

d) posto auto sito nel Comune di Gonnese in via Indipendenza, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1552 Subalterno 1 (nat. C6);

e) abitazione di tipo civile sita nel Comune di Portoscuso, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 3 Mappale 2969 (nat. A2);

a favore di *Banca di Credito Sardo S.p.A. - Cagliari* [C.F. 00232340927, domicilio in Cagliari, piazza Irpinia n.1, C/O Avv. Roberto Gutierrez, intero piena proprietà beni a), b), c) e d) + intero proprietà superficiaria bene e)], contro

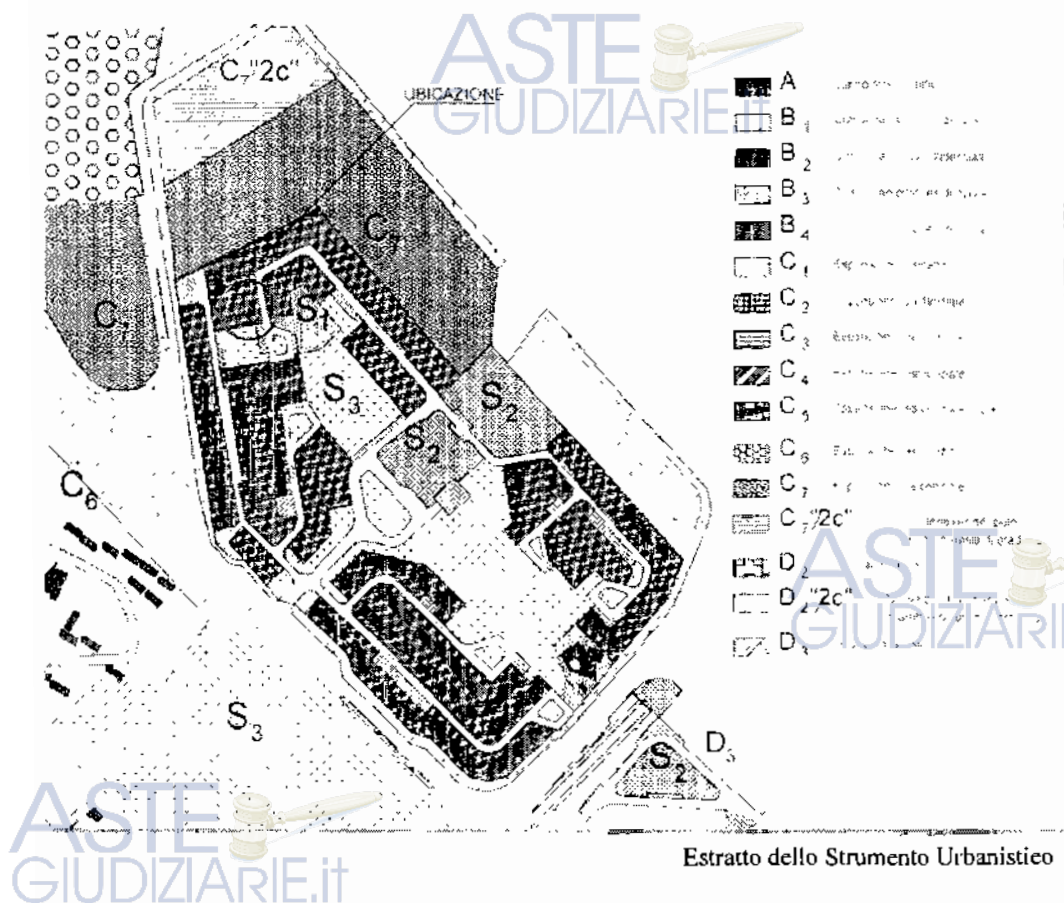
- [redacted] [redacted] intero piena proprietà beni a) e b));
- [redacted] [nato a [redacted] intero proprietà superficiaria bene e));
- [redacted] [nata a [redacted] intero piena proprietà beni c) e d)).

Gli atti di provenienza ultraventennale risultano indicati nel certificato notarile del notaio Dott. Paolo Emilio Pasolini depositato in atti.

2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1. CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PORTOSCUSO IN VIA PIEMONTE N.1 E IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 3 MAPPALE 2969

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Portoscuso in via Piemonte n.1, edificata sul 'lotto n.5 dell'isolato n.1 del Piano di Zona L.167' (identificato nel N.C.T. al Foglio 3 Mappale 2594, ex 2400/G, di are 03.52) a seguito della cessione del diritto superficario a titolo oneroso per anni 99 (a partire dal 07/06/2002) da parte del Comune medesimo a favore del sig. [REDACTED] e della concessione edilizia n.3699 rilasciata in data 16/04/2007, volturata in data 20/08/2007 al sig. [REDACTED] con concessione n.3699 Bis, variata in corso d'opera con concessione n.3756 del 26/05/2008 su progetto redatto dal geom. Doro Giovannino (iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Cagliari al n.2077), censita nel N.C.E.U. al Foglio 3 Mappale 2969 (categoria A/2, classe 6, vani 8).





NCEU - Estratto di mappa



Regione Autonoma della Sardegna – Ortofoto 2008

L'area in esame ricade in zona di Espansione residenziale E.E.P. C₅, capo schiera di un gruppo di abitazioni unifamiliari, prospiciente a Sud su zona verde attrezzata S₃, a Est sulla via Piemonte, a Ovest su distacco con altro fabbricato e a Nord in aderenza.



GIUDIZIARIE.it

Prospetti Ovest e Sud



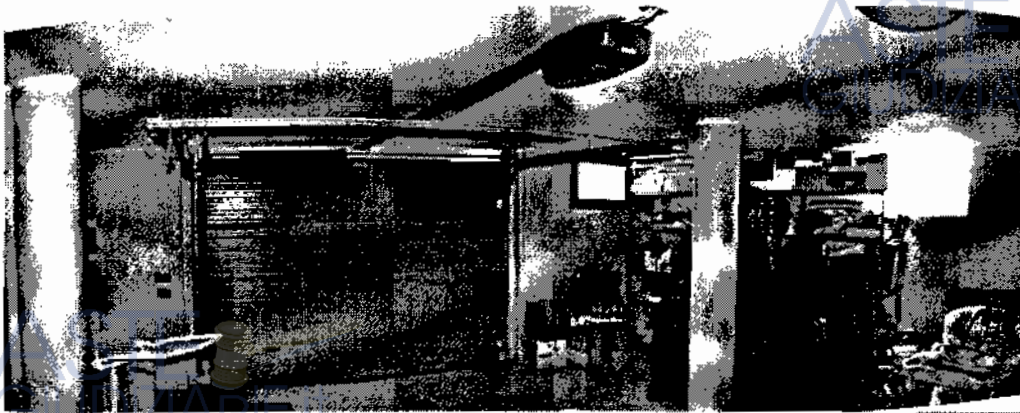
Prospetti Sud e Est

L'edificio è composto da **un piano seminterrato** di altezza $h=2,3$ metri (garage 43,20 mq, cantina 78,54 mq e lavatoio 5,53 mq), **un piano terra** di altezza $h=2,7$ metri (soggiorno 32,11 mq, cucina 20,03 mq, bagno 8,57 mq, disimpegno 2,67 mq e ampia veranda coperta 64,4 mq), **un piano primo** di altezza $h=2,7$ metri (camera 20,05 mq, camera più cabina armadio 24,18 mq, bagno 9,30 mq, disimpegno 4,14 mq, due verande coperte da 7,15 e 3,02 mq), e **un piano mansardato** doppia falda avente altezza di colmo $h=2,75$ metri e altezze di gronda pari a 0,90 e 1,15 metri (sottotetto 25,63 mq, bagno 7,98 mq, vuoto tecnico 15,91 mq e terrazza 12,14 mq), tutti collegati a mezzo di scala interna in cls armato con finiture in legno. Sono presenti infine un locale tecnico sottostante la scalinata d'ingresso (l'accesso avviene dall'adiacente rampa del garage) e un vano destinato ad ospitare gli impianti cui si accede dal cortile interno.

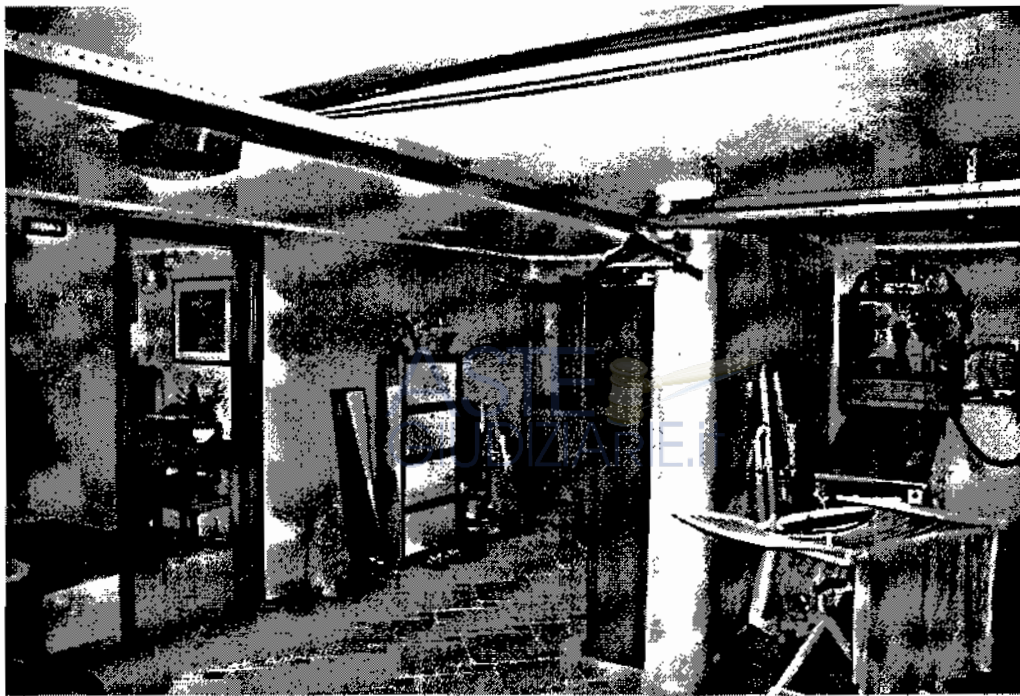
La struttura portante è del tipo intelaiato a travi e pilastri in calcestruzzo armato, come pure la muratura del piano seminterrato; i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali in laterizio forato con interposto isolante in poliuretano espanso dello spessore di 4÷5 cm e camera d'aria. Anche il piano seminterrato risulta coibentato e rivestito sul lato interno da parete in laterizio forato di cm 8, come verificato dal confronto fra le misurazioni effettuate in loco con quelle di progetto.

Tutti i vani del locale seminterrato risultano rifiniti con materiali di qualità e dotati di impianto di climatizzazione a pompa di calore, impianto elettrico sezionato ad ogni piano, impianti antifurto, videocitofonico, di aspirazione centralizzata, di interconnessione telefonica fra i diversi livelli, di serranda motorizzata.

Si evidenziano in planimetria la presenza di una piccola finestra 80x60 cm sul prospetto Est e di tre punti luce 100x60 cm in vetrocemento sul prospetto Sud, non indicati in progetto in quanto il terreno è ivi rappresentato in pendenza fino al piano terra.



Piano seminterrato – Vista 01



Piano seminterrato – Vista 02



Piano seminterrato – Vista 03



L'accesso principale avviene dalla via Piemonte a mezzo di un'ampia gradinata che corre parallela alla rampa del garage e conduce alla veranda coperta che contorna l'edificio per tre lati. Visibilmente da completare la gradinata, la veranda si caratterizza per la cura dei dettagli e i materiali di pregio utilizzati: granito per le colonne e la pavimentazione, legno lamellare per la copertura, ferro battuto per le inferriate, legno per gli infissi.

Altrettanto curata la rifinitura degli ambienti interni e decisamente al di sopra dell'ordinarietà, con pavimentazione in parquet in ogni ambiente, infissi in legno, scala rivestita in legno e valorizzata da ringhiera in ferro battuto finemente lavorata, tinteggiature ricercate, piastrelle di qualità, box doccia e vasca idromassaggio, caminetto a legna, impianto di riscaldamento a pavimento e acqua calda sanitaria alimentato da impianto solare termico (5 pannelli captanti disposti sulla copertura e contenitore di accumulo da 800 litri localizzato nel vano impianti) opportunamente integrato con caldaia a gas, impianto di condizionamento a pompa di calore, impianto elettrico sezionato ad ogni piano, impianti antifurto, videocitofonico, di aspirazione centralizzata, di interconnessione telefonica fra i diversi livelli, di pressurizzazione idrica.

Analoga cura è stata posta nelle rifiniture del piano primo e del piano mansardato, anch'essi pavimentati a parquet, riscaldati ad acqua calda (a pavimento per il primo, a fancoil per il secondo), climatizzati a pompa di calore e provvisti degli impianti precedentemente descritti.

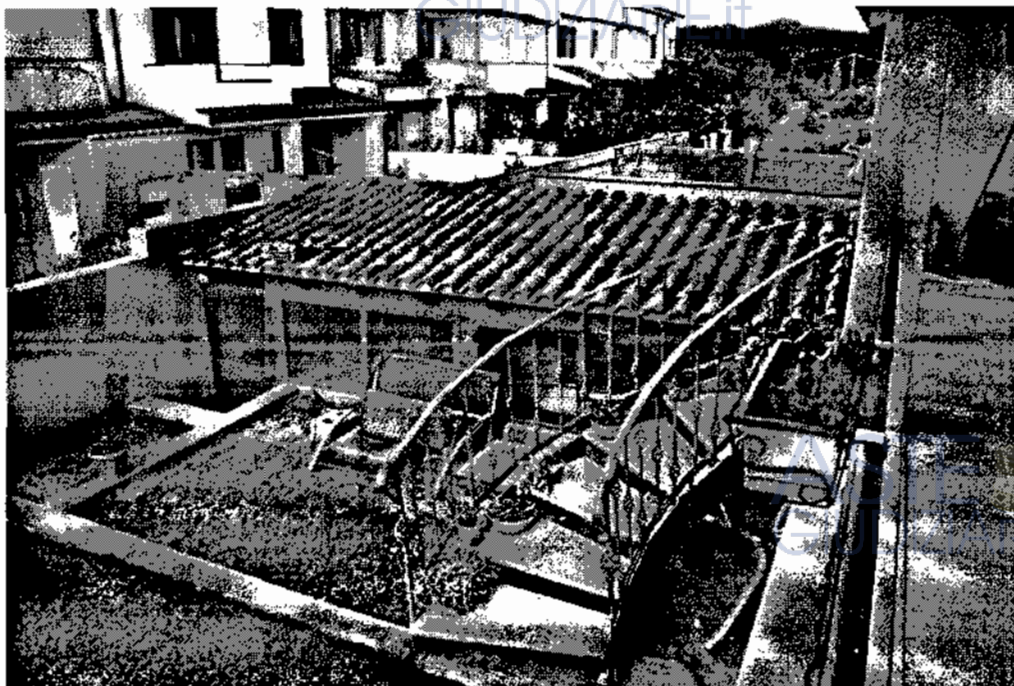
La copertura è a doppia falda in latero-cemento, impermeabilizzata e coibentata, rivestita con tegole portoghesi. La presenza di un abbaino sulla falda esposta a Est consente una sufficiente illuminazione del locale sottotetto e una sua comoda fruizione, sebbene non sussistano i requisiti minimi per considerarlo abitabile.



Piano terra – Vista 01



Piano terra – Vista 02



Piano terra – Vista 03

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Piano terra – Vista 04



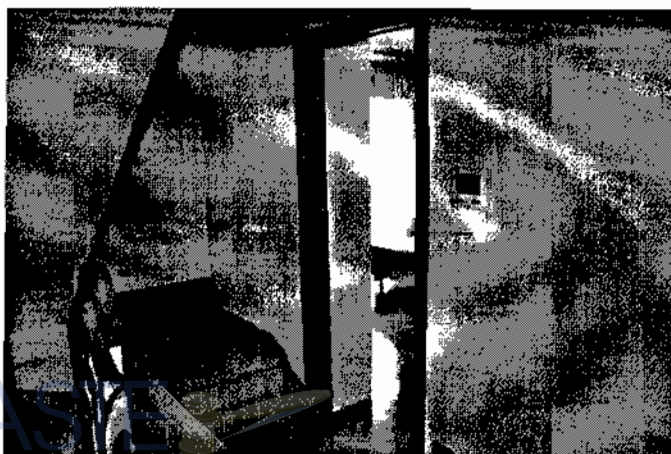
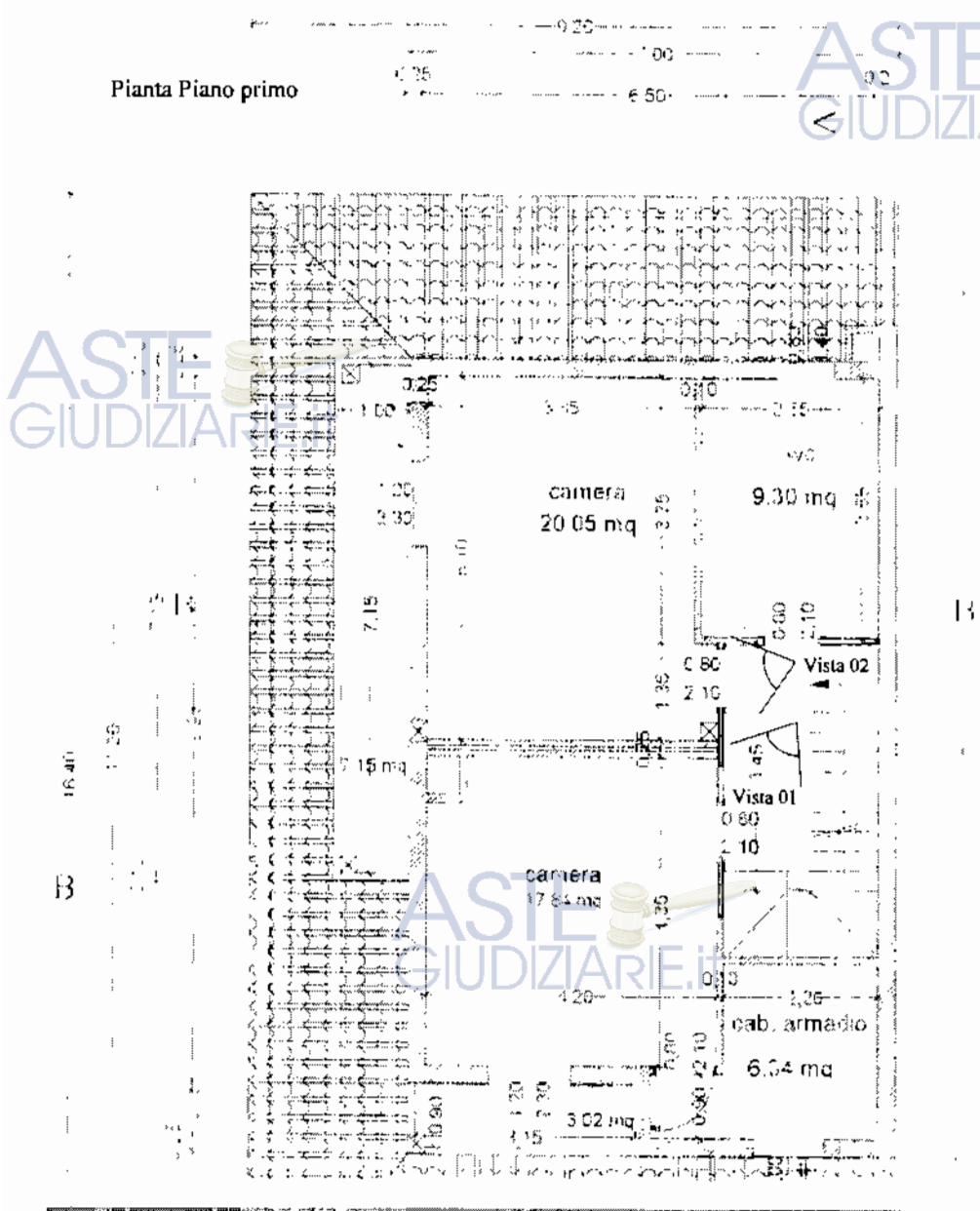
Piano terra – Vista 05



Piano terra – Vista 06



Piano terra – Vista 07

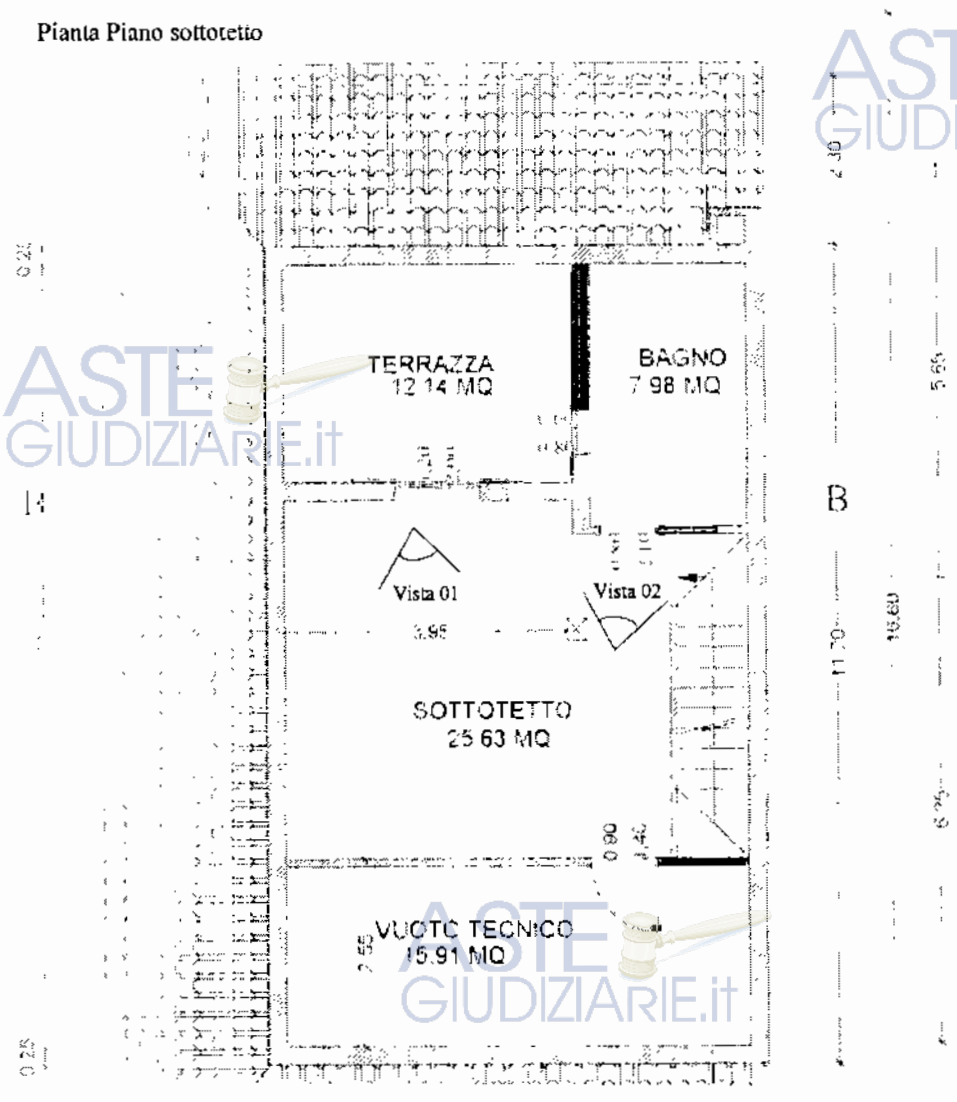


Piano primo - Vista 01



Piano primo - Vista 02

Pianta Piano sottotetto



Piano sottotetto – Vista 01



Piano sottotetto – Vista 02

2.2. CIVILE ABITAZIONE UBICATA A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.54 E IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1552 SUBALTERNO 2

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Gonnese in via Indipendenza n.54 ed è parte di un complesso immobiliare edificato ad opera del costruttore edile [REDACTED] con Concessione Edilizia n.20 del 10/05/1995, su un'area complessiva di 1872,14 mq ricadente in Zona B e distinta in Catasto terreni al Foglio 5 Mappale 57 Sub a e Mappale 59 Sub p, confinante con le proprietà [REDACTED] [REDACTED]

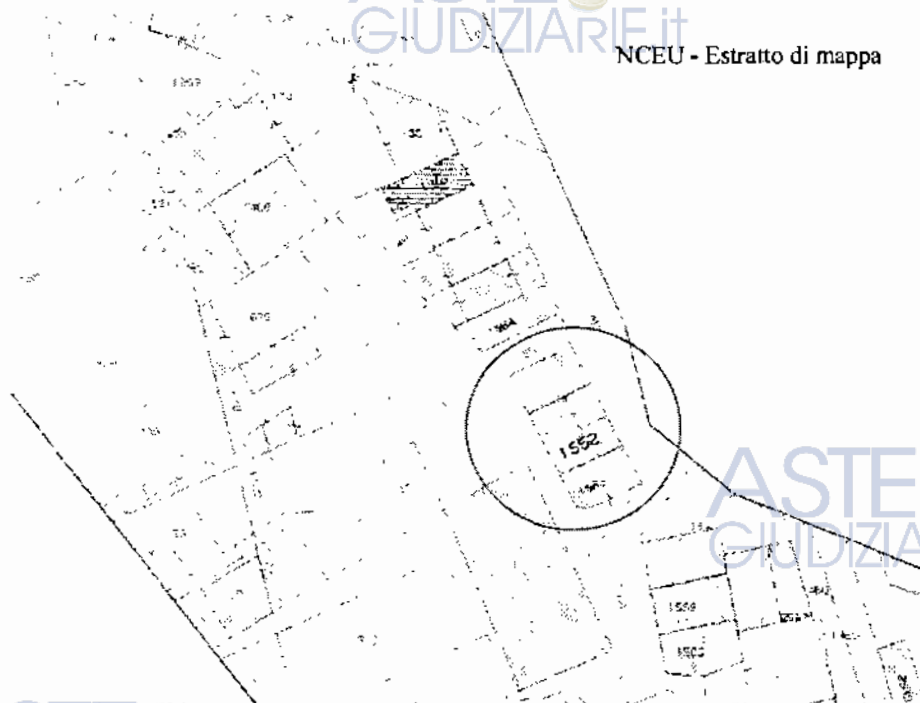
Il progetto originario prevedeva la realizzazione di cinque appartamenti a schiera distribuiti su due corpi di fabbrica separati e identificati come *Fabbricato tipo A* (costituito da due unità abitative) e *Fabbricato tipo B* (costituito da tre unità abitative confinanti, di cui quella intermedia con cortile, per complessivi 189,40 mq coperti).

In data 27/10/1995 (prot.5935) veniva presentata la variante in corso d'opera n.2 con la quale si ampliava l'appartamento centrale del *Fabbricato tipo B* (in pignoramento), se ne modificava la disposizione degli ambienti interni e se ne sopraelevavano le due falde del tetto rispetto a quelle laterali, con conseguente incremento di volumetria. A questo punto la documentazione rilasciata dal Comune di Gonnese diventa lacunosa e incerta: sembrerebbe che detta variante venisse approvata dalla Commissione edilizia in data 09/11/1995 e ufficializzata contestualmente al rilascio della Concessione edilizia n.6 del 08/02/1996 (relativa alla realizzazione di un terzo corpo di fabbrica, *Fabbricato Tipo C*), nel cui fascicolo sono allegati gli elaborati grafici relativi alla suddetta variante, ma privi di alcun visto comunale autorizzante.

L'accesso alla via Indipendenza avviene direttamente dalla via Iglesias, arteria che dalla strada provinciale attraversa tutto il centro cittadino, e procedendo lungo la stretta viuzza si arriva fino ad uno slargo dal quale si origina uno stradello privato non asfaltato gravato da servitù di passaggio e pedonale.

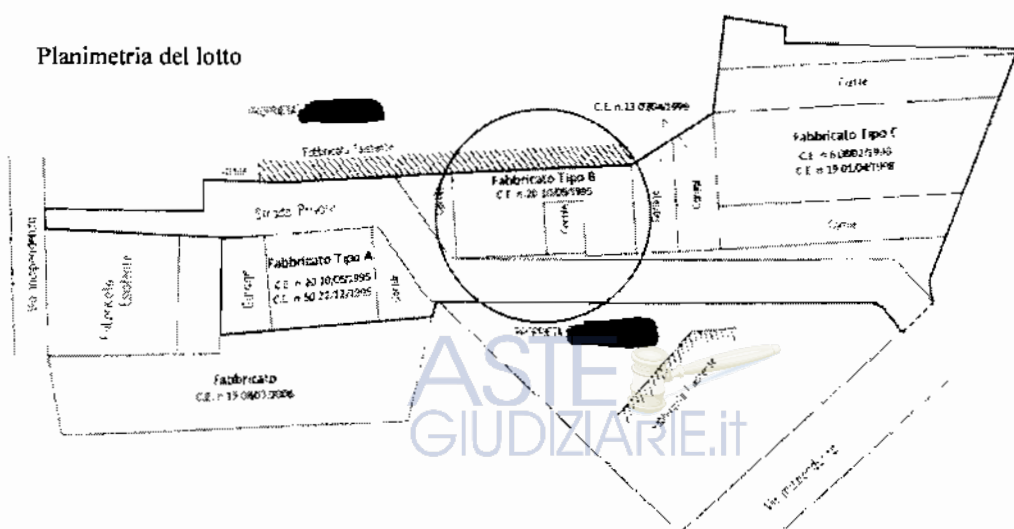


Regione Autonoma della Sardegna – Ortofoto 2008



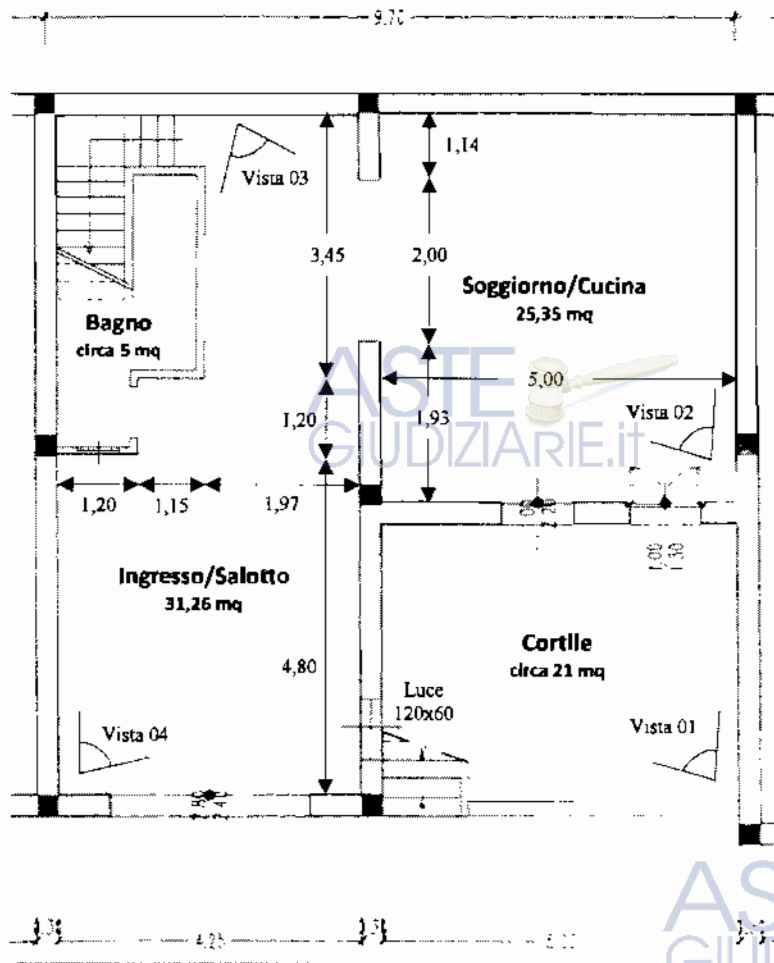
La figura seguente, tratta dagli elaborati di progetto di cui alla C.E. n.19 del 08/03/2006, depurata dalle informazioni non rilevanti, illustra il lotto complessivo nel quale sono indicati i tre corpi di fabbrica realizzati e le concessioni edilizie rilasciate dall'amministrazione comunale.

Figurano compresi fra i *Fabbricati Tipo B e Tipo C* anche i due garage (pure oggetto di pignoramento) di cui l'ufficio tecnico ha fornito copia del progetto relativo alla C.E. n.13 del 07/04/1999 solo in data 25/02/2011.



L'immobile oggetto di pignoramento è identificato dall'unità immobiliare centrale del *Fabbricato Tipo B*, contrassegnata dal civico 54 che conduce mediante scala esterna in calcestruzzo direttamente al piano primo. L'accesso al cortile interno (circa 21 mq) avviene invece dal vano contrassegnato come *Porticato* (17,95 mq) nel progetto di cui alla C.E. n.20 del 10/05/1995, come *Magazzino* (26,05 mq) nel progetto di variante n.2, come *Locale di sgombero* nella planimetria catastale e come *Soggiorno/Cucina* nella reale destinazione (25,35 mq e 2,70 metri di altezza utili). Detto vano confina (mediante apertura ad arco di due metri provvista di infisso in legno scorrevole a scomparsa) con l'adiacente locale

contrassegnato dal civico 56 e identificato come *Garage* (39,95 mq) nel progetto di cui alla C.E. n.20 del 10/05/1995, nel progetto di variante n.2 e nella planimetria catastale, come *Ingresso/Salotto* nella reale destinazione. Altre difformità ivi rilevate riguardano la realizzazione di un piccolo servizio igienico, di una scala interna in legno che collega direttamente con il piano soprastante e di una finestrella che prospetta sul cortile. Il locale ricade fra i beni indicati in pignoramento e risulta identificato al NCEU al Foglio 5 Mappale 1552 Subalterno 1.



Pianta piano seminterrato – Situazione al momento del sopralluogo

Nella foto seguente si evidenziano la presenza del balcone al piano primo e l'incremento di volume derivante dalla chiusura di quello al piano secondo, oltre alla

sopraelevazione del corpo di fabbrica centrale rispetto alle falde laterali (introdotta con la variante n.2 alla C.E. n.20 del 10/05/1995 ma di cui non è certa l'approvazione).



Prospetto Est



Cortile e scala esterni – Vista 01



Piano seminterrato – Zona giorno in luogo di magazzino – Vista 02



Piano seminterrato – Angolo zona giorno/ingresso – Vista 03



Piano seminterrato - Ingresso/salotto in luogo di garage – Vista 04

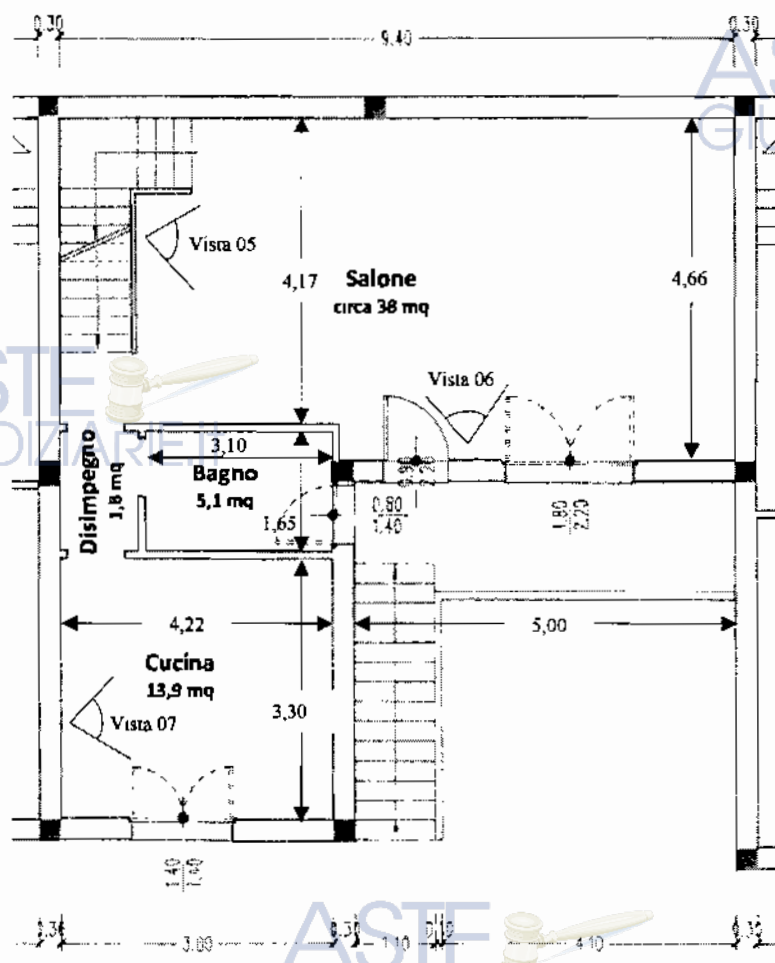


Particolare delle scale interna ed esterna di collegamento al piano primo

Come documentato dalle immagini, l'immobile versa in distinte condizioni sia esterne che interne, con grande cura per il dettaglio e le rifiniture.

Non risultano visibili internamente segni di umidità per risalita capillare o di efflorescenze dovute a eccessive dispersioni per ponti termici, indice di un buon grado di salubrità degli ambienti. L'ambiente risulta climatizzato a pompa di calore e in aggiunta riscaldato mediante camino a legna.

Entrambe le scale di collegamento al piano primo conducono in un ampio *Salone* di circa 38 mq (al netto della scala interna) che comunica con un *Disimpegno* di 1,8 mq, la *Cucina* di 13,9 mq e il *Bagno* di 5,1 mq. L'altezza utile rilevata è di 273 cm.



Pianta piano primo – Situazione al momento del sopralluogo



Piano primo - Salone – Vista 05



Piano primo - Salone – Vista 06



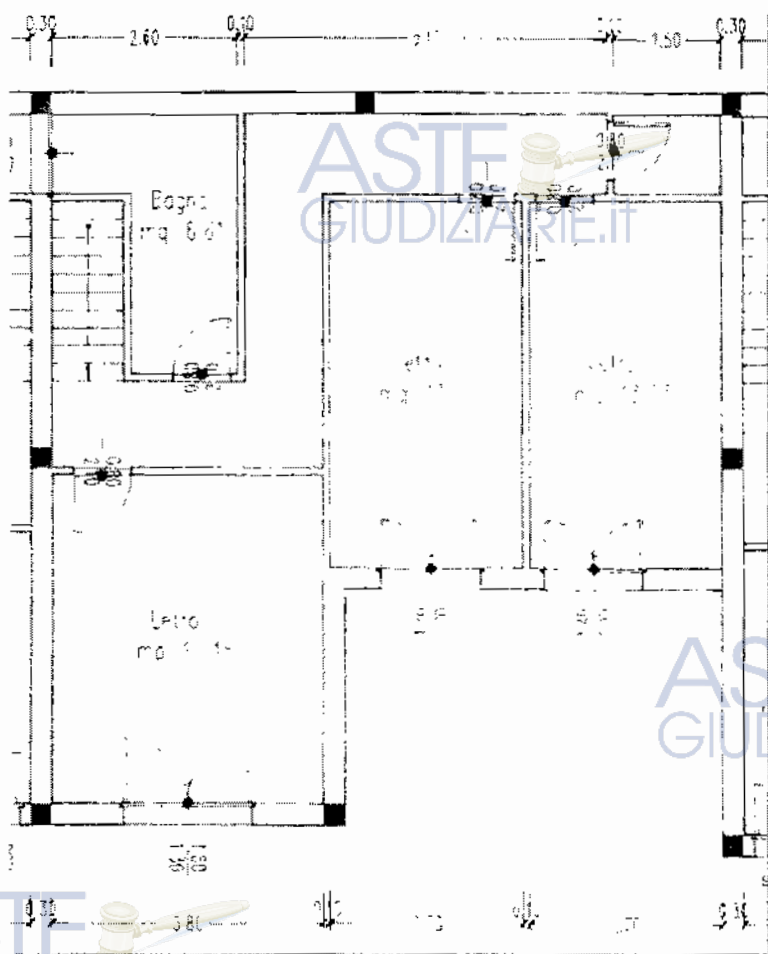
Piano primo - Cucina – Vista 07

Il piano primo, come del resto anche i piani secondo e soppalcato, si presentano in distinto stato di conservazione nonostante i 15 anni di vita dell'edificio, salubri e privi di umidità visibile. Evidente la cura riposta nelle rifiniture degli ambienti che spazia dalle tinteggiature abilmente spugmate fino alla decorazione nelle placche dei punti luce.

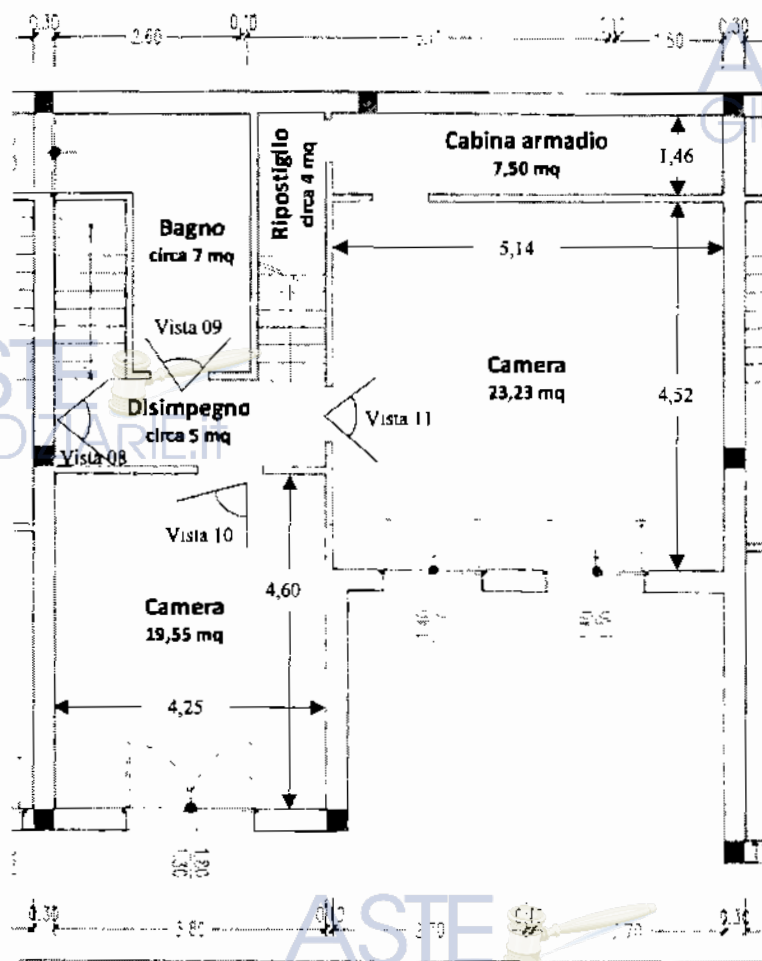
La stessa scala in legno che conduce al piano secondo è abilmente integrata con l'ambiente e ripresa nelle tonalità dalle cornici del camino a legna e dagli arredi. Essa immette in un *disimpegno* di circa 5 mq al quale confluiscono sulla sinistra il *bagno* di circa 7 mq e una seconda rampa di scale, sempre in legno, che conduce al piano soppalcato (un portellone scorrevole in legno consente di oscurarne la vista); sulla destra una *camera matrimoniale* di circa 19,5 mq e frontalmente una *cameretta doppia* di 23,2 mq. Quest'ultima comunica a sua volta con una *cabina armadio* di 7,5 mq e un *ripostiglio* di circa 4 mq ricavato nel sottoscala. L'altezza utile interna misurata è di 270 cm.

La situazione rilevata durante il sopralluogo e rappresentata nella planimetria seguente, differisce per una serie di modifiche interne rispetto a quella di cui alla variante n.2 alla C.E. n.20 del 10/05/1995, anch'essa allegata per maggiore chiarezza espositiva.

Diversa invece la situazione per il piano soppalcato, non contemplato dalla suddetta variante ma presente nella descrizione dell'atto di compravendita (rogito del 30/01/1998, Dott. Carlo De Magistris, rep.72907 racc.11913) e regolarmente accatastato. Con altezza interna variabile fra 1,8 metri al bordo e 2,7 metri in mezzeria, pur non avendo i requisiti di abitabilità previsti dalle norme, esso nella realtà è confortevolmente utilizzato come camera da letto (circa 32 mq), munito di ampio bagno indipendente (19,4 mq), disimpegno (circa 3,7 mq) e cabina armadio (circa 4,9 mq).



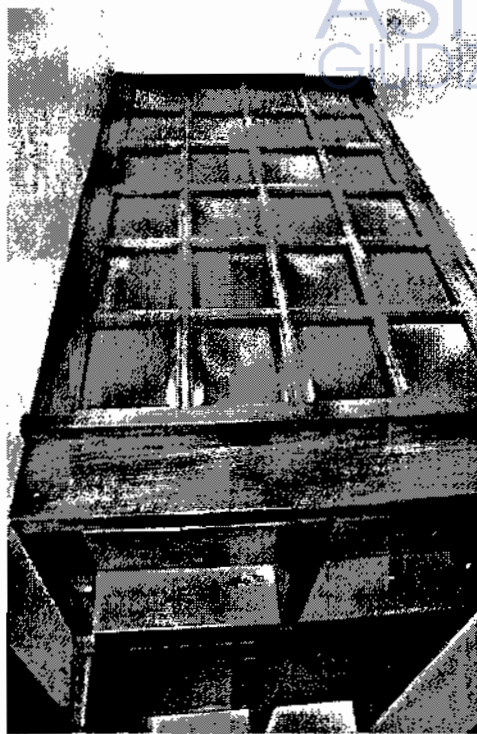
Pianta piano secondo – Variante n.2 alla C.E. n.20 del 10/05/1995



Pianta piano secondo – Situazione al momento del sopralluogo



Scala in legno e pianerottolo di arrivo al piano secondo



Disimpegno piano secondo e particolare vetrata interna piano soppalcato – Vista 08



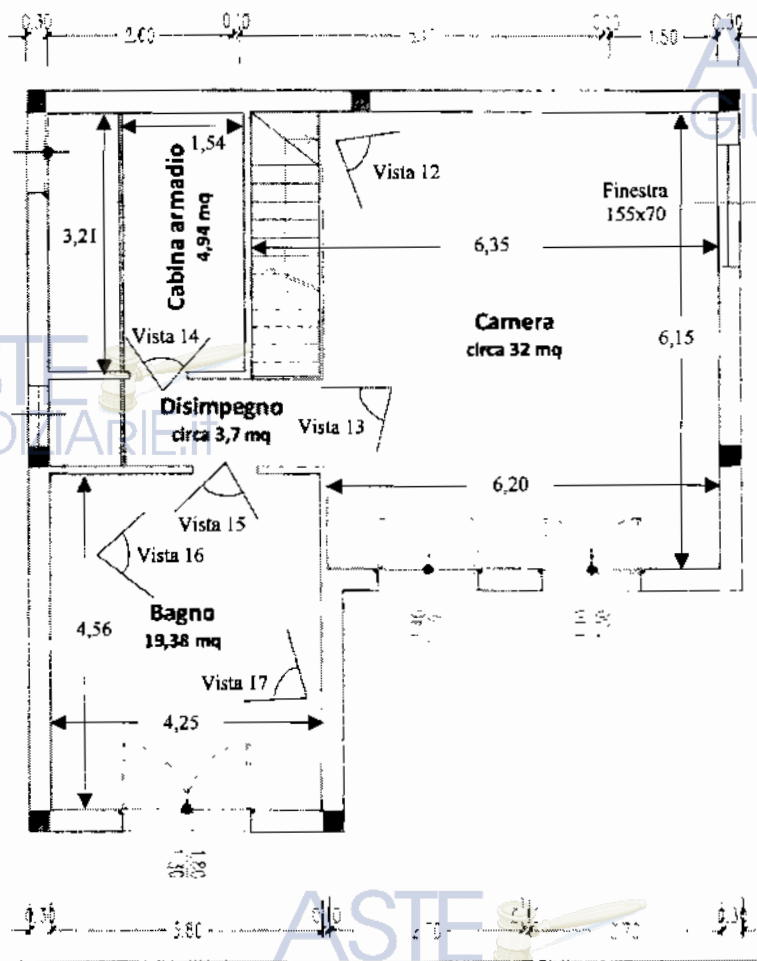
Bagno e camera matrimoniale piano secondo – Vista 09 e Vista 10



Cameretta doppia piano secondo – Vista 11



Particolare della scala che conduce al piano soppalcato



Pianta piano soppalcato – Situazione al momento del sopralluogo



Camera piano soppalcato – Vista 12



Disimpegno e cabina armadio piano soppalcato – Vista 13 e Vista 14



Bagno piano soppalcato – Vista 15



Bagno piano soppalcato – Vista 16



Bagno piano soppalcato – Vista 17

Tutti gli ambienti interni principali sono dotati di impianto di riscaldamento a gasolio a pannelli radianti e di climatizzazione a pompa di calore, con l'aggiunta ai piani seminterrato e primo di un caminetto a legna. Un impianto antifurto protegge infine l'unità immobiliare dai tentativi di intrusione esterna.

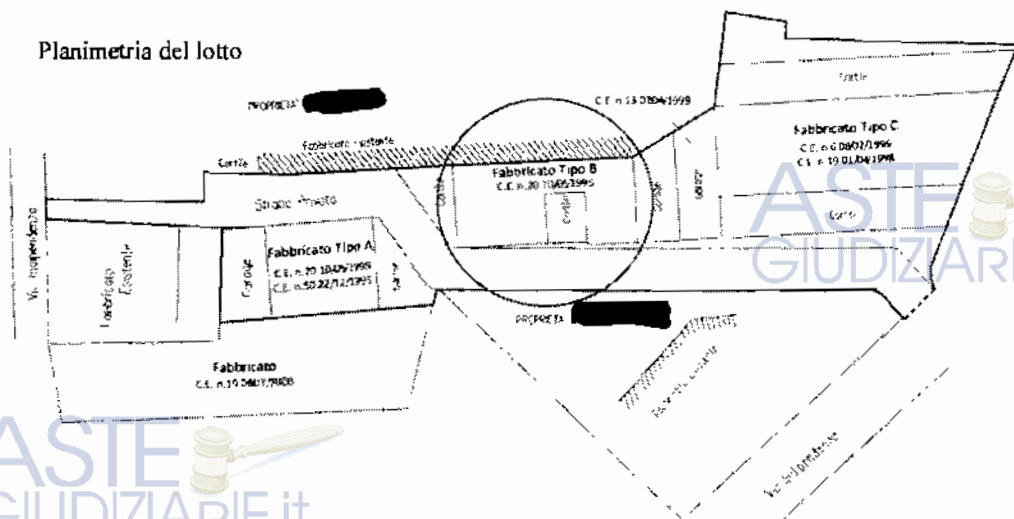
2.3. POSTO AUTO UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.56 E IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1552 SUBALTERNO 1

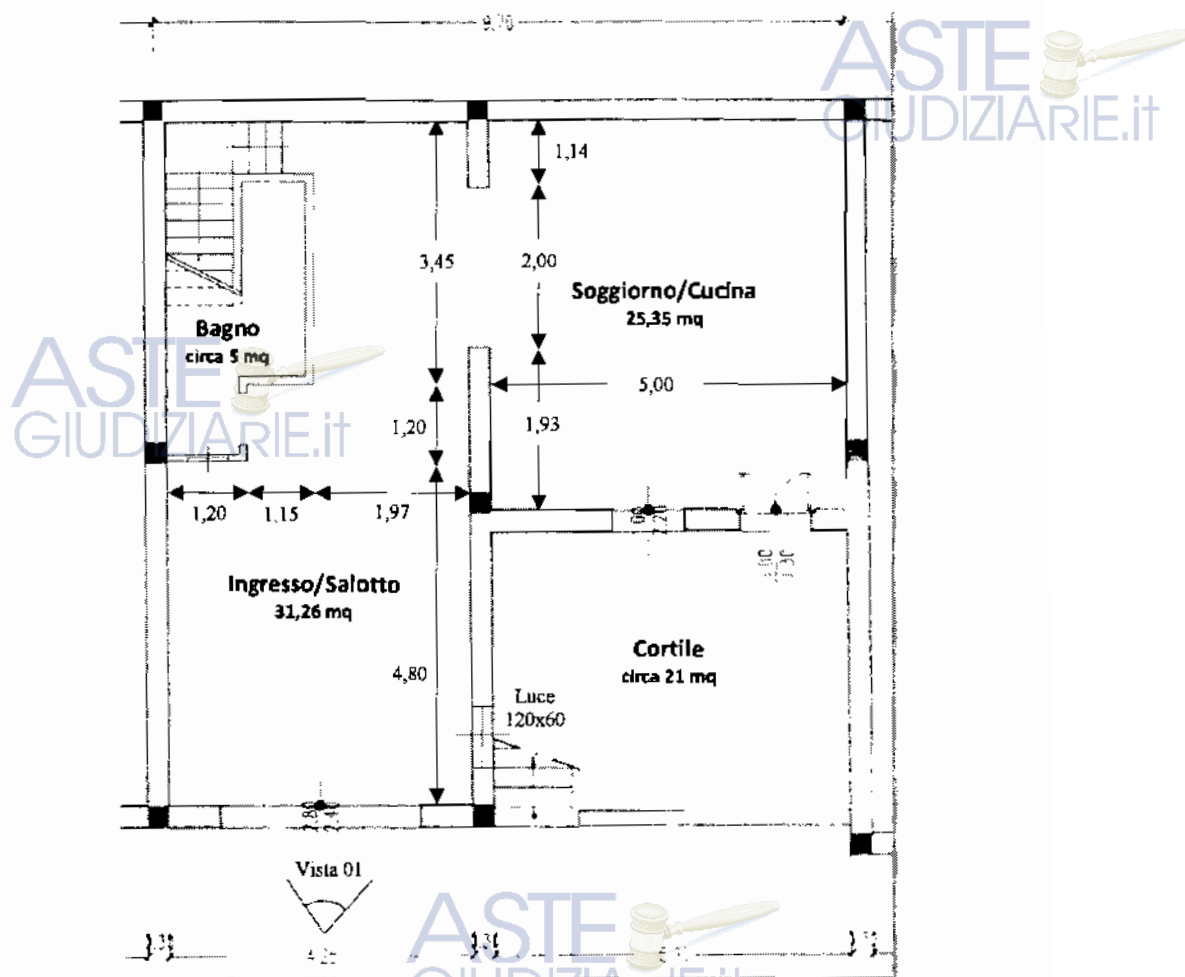
L'unità immobiliare, sita nel Comune di Gonnese in via Indipendenza n.56, è parte di un complesso immobiliare edificato ad opera del costruttore edile Frau Pietro con Concessione Edilizia n.20 del 10/05/1995 che prevedeva la realizzazione di un *Fabbricato tipo A* (composto da due schiere) e un *Fabbricato tipo B* costituito da tre unità abitative confinanti, di cui quella intermedia provvista di cortile e garage al piano seminterrato, quest'ultimo oggetto di pignoramento.

Censito nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1552 Sub 1 nel 1997 e acquistato dalla sig.ra [REDACTED] l'anno successivo, ha subito nel corso del tempo alcune modifiche interne e di prospetto non autorizzate: oltre che essere utilizzata come *Ingresso/Salotto*, una scala in legno la collega direttamente al piano primo residenziale; l'apertura di una luce di 120x60 cm ne modifica il prospetto esterno; la realizzazione di un servizio igienico e l'ampliamento della porta con l'adiacente Magazzino (utilizzato come *Soggiorno/Cucina*) ne alterano la disposizione interna.

Si ripropongono la planimetria generale del lotto e dell'unità immobiliare, tralasciando quanto già documentato e illustrato fotograficamente nel paragrafo precedente.

Planimetria del lotto





Pianta piano seminterrato – Situazione al momento del sopralluogo

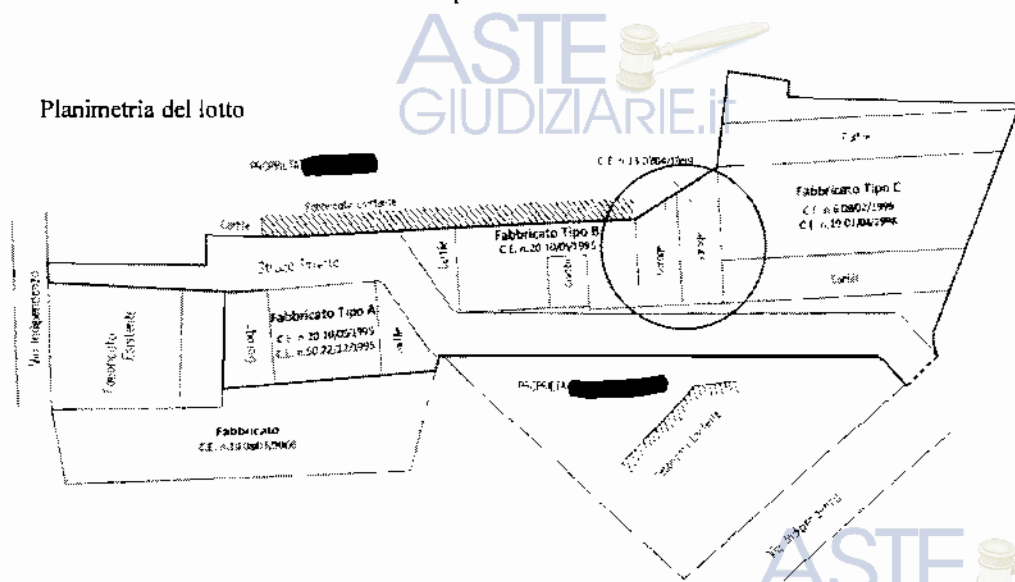


Piano seminterrato – Ingresso Garage – Vista 01

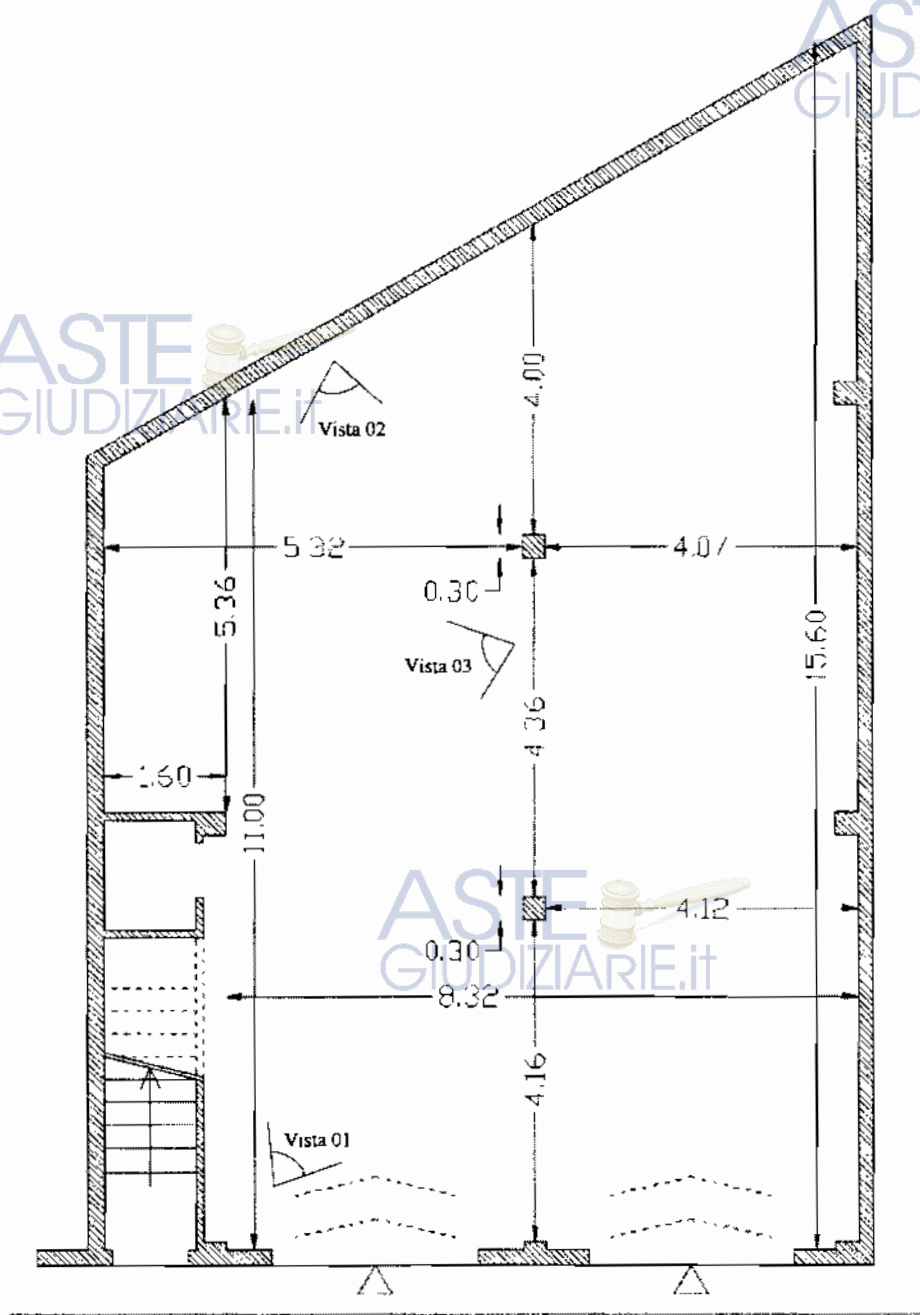
2.4. GARAGE/AUTORIMESSA UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.48 E IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1551 SUBALTERNO 4

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Gonnese in via Indipendenza n.48 ed è parte di un complesso immobiliare edificato ad opera del costruttore edile [REDACTED] che ha avuto origine con la Concessione Edilizia n.20 del 10/05/1995 ed è proseguita con tutta una serie di varianti di cui il Comune di Gonnese non è riuscito a fornire la documentazione completa. Solo dopo svariate visite presso l'ufficio tecnico, richieste di integrazione e l'intimazione di messa in mora del 25/01/2011 (prot. n.611), è stato avviato un procedimento di verifica dei titoli abilitativi nei confronti dell'attuale proprietario, del costruttore e del progettista.

Quest'ultimo depositava presso i pubblici uffici copia della C.E. n.13 del 07/04/1999 relativa alla realizzazione dei due garage di cui al presente paragrafo e a quello successivo e il sottoscritto ne riceveva duplicato solo in data 25/02/2011.



Non avendo a disposizione al momento del sopralluogo (avvenuto in data 25/11/2010) alcun elaborato progettuale, si è provveduto a rilevarne gli ambienti mediante strumentazione laser Hilti PD28, di cui allegasi relativa planimetria.



Risulta evidente come l'unità immobiliare, pur avendo ingresso indipendente, individui un ambiente unico con quello adiacente (identificato al Foglio 5 Mappale 1884), non essendo mai stata realizzata la parete divisoria interna, in difformità a quanto previsto in progetto; altrettanto non conforme, seppure di lieve entità, risulta il piccolo servizio igienico ricavato nell'area sottoscala che conduce sulla soprastante terrazza.

Si evidenzia inoltre che catastalmente l'unità è identificata ancora come area urbana e che non risulta possibile procedere in questo momento ad un suo aggiornamento poiché di fatto costituisce un locale unico con quello adiacente. Analogamente non sarebbe possibile accatastare i due locali come unica unità immobiliare senza prima regolarizzarne la fusione da un punto di vista urbanistico.

Una volta eseguiti i lavori edili di separazione dei due locali in conformità alla concessione edilizia approvata oppure conseguita l'approvazione sul progetto di fusione, si potrà procedere con l'aggiornamento catastale.



Garage via Indipendenza - Ingresso



Garage via Indipendenza – Vista 01



Garage via Indipendenza – Vista 02



Garage via Indipendenza – Vista 03

Attualmente utilizzato come magazzino, il locale presenta superficie utile complessiva di circa 124 mq c altezza interna di 3,3 metri. Dividendo il locale come da progetto con muratura da cm 20 di spessore, si otterrebbero due ambienti di circa 62 mq (Foglio 5 Mapp. 1551 Sub 4) e 60 mq (Foglio 5 Mapp. 1884) utili.

**2.5. POSTO AUTO UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.46 E IDENTIFICATO
AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1884**

L'unità immobiliare, ubicata a Gonnese in via Indipendenza n.46, risulta correttamente censita come garage (C6) nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1884 (*superficie lorda 62 mq*) ma costituisce di fatto un locale unico di circa 124 mq con quello identificato al Foglio 5 Mappale 1551 Sub 4, richiedendo degli interventi edili murari e impiantistici per renderlo indipendente.

Si rimanda al paragrafo precedente per la descrizione del locale e di una sua rappresentazione fotografica.

3. CONFORMITÀ IDENTIFICATIVA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

3.1. CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PORTOSCUSO IN VIA PIEMONTE N.1 E IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 3 MAPPALE 2969

I dati indicati in pignoramento sono corretti e identificano univocamente l'immobile da un punto di vista catastale; tuttavia non è immediata l'identificazione fisica in quanto, trattandosi di nuova lottizzazione, ancora non era stata definita la viabilità.

Con l'ausilio degli elaborati di progetto è stato possibile individuarlo come capo schiera di un gruppo di villette unifamiliari, prospiciente un'area verde attrezzata e con accesso dalla via Piemonte n.1.

3.2. CIVILE ABITAZIONE UBICATA A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.54 E IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1552 SUBALTERNO 2

I dati indicati in pignoramento sono corretti e identificano univocamente sia catastalmente che fisicamente l'abitazione ubicata a Gonnese in via Indipendenza n.54.

3.3. POSTO AUTO UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.56 E IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1552 SUBALTERNO 1

I dati indicati in pignoramento sono corretti e identificano univocamente sia catastalmente che fisicamente il posto auto ubicato a Gonnese in via Indipendenza n.56.

3.4. GARAGE/AUTORIMESSA UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.48 E IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1551 SUBALTERNO 4

I dati indicati in pignoramento sono corretti e identificano univocamente il garage ubicato a Gonnese in via Indipendenza n.48; si evidenzia però che esso costituisce un locale unico con quello descritto al punto successivo e sono necessari dei lavori edili per separarli fisicamente e renderli conformi.

Andrebbe inoltre aggiornata la situazione catastale che, pur identificandone correttamente il contorno planimetrico, lo identifica ancora come area urbana.

3.5. POSTO AUTO UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.46 E IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1884

I dati indicati in pignoramento sono corretti e identificano univocamente il posto auto ubicato a Gonnese in via Indipendenza n.46; si evidenzia però che esso costituisce un locale unico con quello descritto al punto precedente e sono necessari dei lavori edili per separarli fisicamente e renderli conformi.

4. CONFORMITÀ CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

4.1. CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PORTOSCUSO IN VIA PIEMONTE N.1 E IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 3 MAPPALE 2969

La presente unità immobiliare risulta regolarmente censita al N.C.E.U. per quanto riguarda la parte residenziale; non sono invece indicati il locale autoclave parzialmente interrato accessibile dal cortile e un piccolo vano tecnico ricavato sotto la scalinata d'ingresso e accessibile dalla rampa del garage, regolarmente previsti e autorizzati in progetto. Non si ritiene comunque di dover procedere ad un aggiornamento della situazione catastale in quanto l'immobile risulta univocamente definito.

4.2. CIVILE ABITAZIONE UBICATA A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.54 E IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1552 SUBALTERNO 2

La situazione catastale riflette pressoché fedelmente quanto rilevato durante il sopralluogo, salvo forse un leggero ampliamento nel piano soppalcato; non si ritiene comunque dover procedere ad un aggiornamento catastale.

4.3. POSTO AUTO UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.56 E IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1552 SUBALTERNO 1

Correttamente censito al N.C.E.U. come garage, il locale nella realtà ha subito alcune modifiche interne non conformi che ovviamente ne richiedono il ripristino alla situazione originaria: realizzazione di una scala di collegamento con il piano primo sotto la quale è stato realizzato un piccolo servizio igienico, ampliamento dell'apertura di collegamento all'adiacente locale di sgombero, realizzazione di una luce verso il cortile in corrispondenza dell'ingresso.

4.4. GARAGE/AUTORIMESSA UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.48 E IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1551 SUBALTERNO 4

La situazione catastale non riflette quanto rilevato durante il sopralluogo in quanto, pur rappresentandone correttamente il contorno planimetrico, identifica l'immobile ancora come area urbana. Nella realtà esso costituisce un locale unico con quello descritto al punto successivo e sono necessari dei lavori edili per separarli fisicamente e renderli conformi. Non risulta possibile quindi procedere in questo momento ad un aggiornamento della situazione catastale.

4.5. POSTO AUTO UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.46 E IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1884

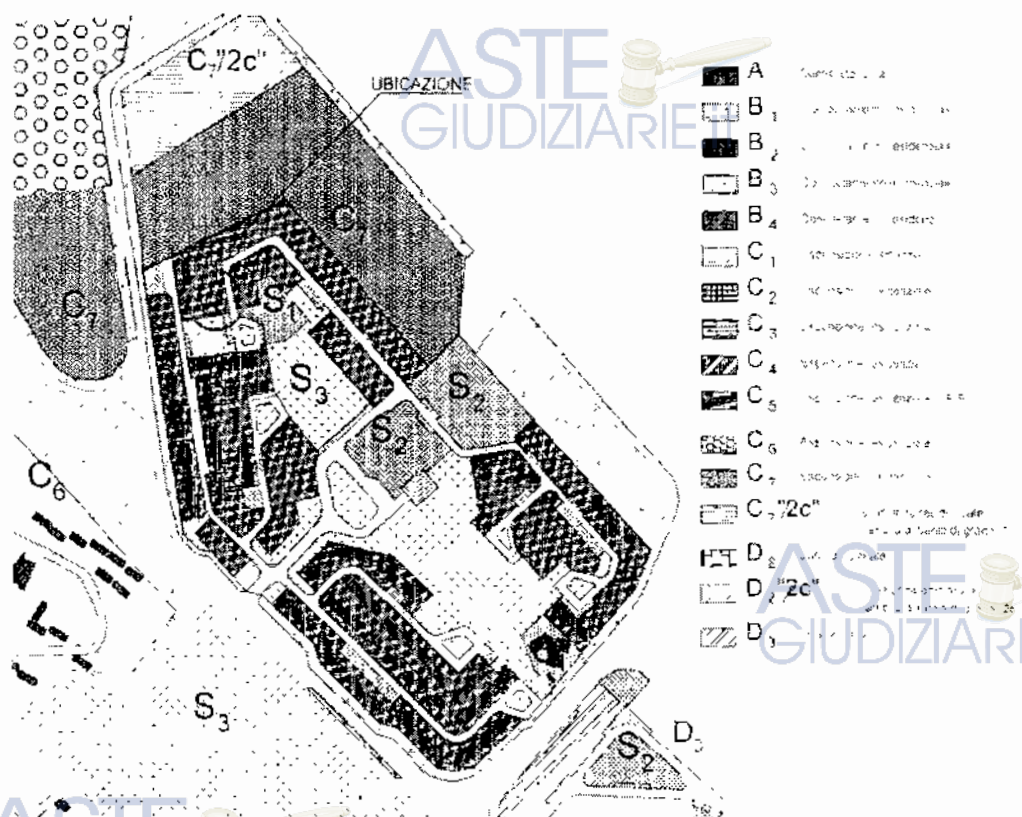
La situazione catastale descrive correttamente l'immobile come garage ma non ne riflette la reale situazione in quanto lo stesso costituisce un locale unico con quello descritto al punto precedente e sono necessari dei lavori edili per separarli fisicamente e renderli conformi. Non risulta possibile quindi procedere in questo momento ad un aggiornamento della situazione catastale.

5. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

5.1. CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PORTOSCUSO IN VIA PIEMONTE N.1 E IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 3 MAPPALE 2969

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Portoscuso in via Piemonte u.1 e risulta edificata sul 'lotto n.5 dell'isolato n.1 del Piano di Zona L.167' destinato ad alloggi a carattere economico o popolare e ad opere o servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le arce a verde pubblico, identificato in cartografia dal retino contrassegnato come 'C₅ Espansione residenziale Edilizia Economico Popolare E.E.P.'.

Si evidenzia la presenza del diritto di superficie gravante sull'area lottizzata per anni 99 a partire dal 07/06/2002 e che allo scadere dei termini potrà essere rinnovato in favore dell'avente diritto secondo la normativa vigente al momento del rinnovo.

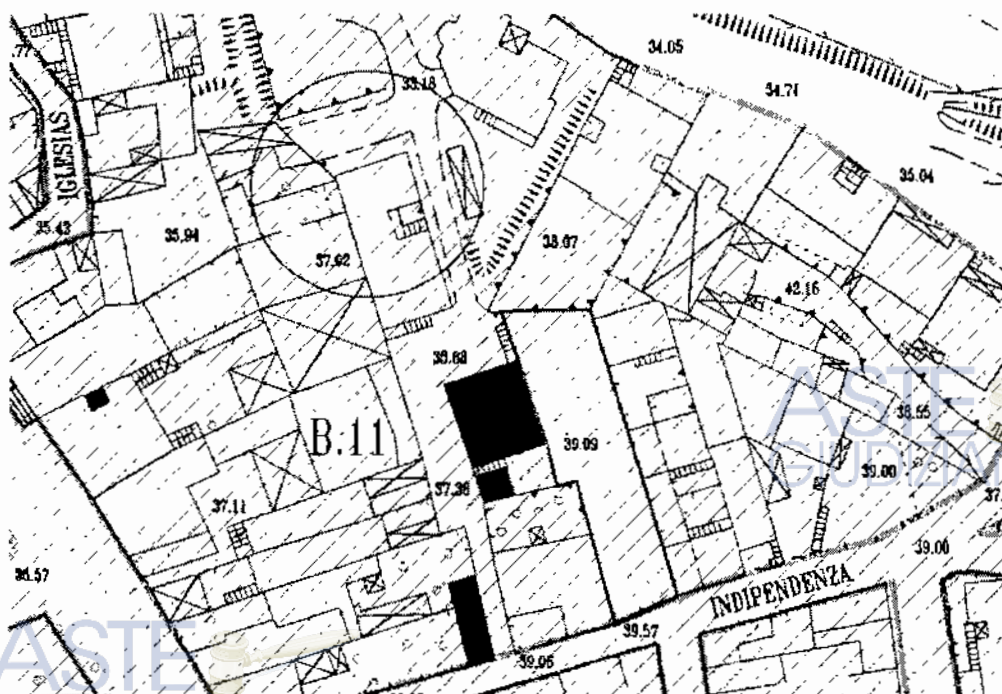


Estratto dello Strumento Urbanistico

5.2. UNITÀ IMMOBILIARI UBICATE A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA

Le seguenti unità immobiliari sono tutte ubicate nel Comune di Gonnese in via Indipendenza ed essendo attigue ricadono nella medesima *Zona B* di completamento residenziale prevista dallo strumento urbanistico:

- *abitazione di tipo civile* ubicata a Gonnese in via Indipendenza n.54, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1552 Sub 2 (nat. A2, 8.5 vani, piena proprietà: [REDACTED])
- *posto auto* ubicato a Gonnese in via Indipendenza n.56, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1552 Sub 1 (nat. C6, 45 mq, piena proprietà: [REDACTED])
- *garage* ubicato a Gonnese in via Indipendenza n.48 e distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1551 Sub 4 (nat. G, piena proprietà: [REDACTED])
- *posto auto* ubicato a Gonnese in via Indipendenza n.46, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1884 (nat. C6, 62 mq, piena proprietà: [REDACTED])



Estratto dello Strumento Urbanistico

6. CONFORMITÀ EDILIZIA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

6.1. CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PORTOSCUSO IN VIA PIEMONTE N.1 E IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 3 MAPPALE 2969

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Portoscuso in via Piemonte n.1, edificata sul *'lotto n.5 dell'isolato n.1 del Piano di Zona L.167'* a seguito della cessione del diritto superficario a titolo oneroso per anni 99 (a partire dal 07/06/2002) da parte del Comune medesimo a favore del sig. [REDACTED] e della concessione edilizia n.3699 rilasciata in data 16/04/2007, volturata in data 20/08/2007 al sig. [REDACTED] con concessione n.3699 Bis, variata in corso d'opera con concessione n.3756 del 26/05/2008. Al momento attuale i lavori non sono ufficialmente ultimati e **non è stata rilasciata alcuna agibilità**.

Si rilevano alcune lievi difformità al piano seminterrato consistenti nella realizzazione di una piccola finestra 80x60 cm che ne modifica il prospetto Est (accanto all'ingresso del garage) e nel profilo del terreno che, per favorire l'illuminazione mediante tre punti luce 100x60 cm in vetrocemento, lascia scoperta la parete Sud in tutta la sua lunghezza, richiedendo a rigore il computo volumetrico della parte fuori terra.

Per conformare la situazione sarebbero dunque sufficienti alcuni movimenti di terra (circa 15 mc) che, pur lasciando libere le zone in corrispondenza dei tre punti luce, ricoprano le rimanenti fino al solaio di calpestio del piano terra.

Relativamente alla modifica del prospetto Est, considerato che ancora non è stata depositata la dichiarazione di fine lavori, si potrebbe intervenire e sostituire l'infisso con elementi in vetrocemento, in analogia a quanto già realizzato nel prospetto Sud.

Si ipotizza una spesa complessiva di circa 1.800 Euro.

6.2. CIVILE ABITAZIONE UBICATA A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA n.54 E IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1552 SUBALTERNO 2

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Gonnese in via Indipendenza n.54 ed è parte di un complesso immobiliare edificato ad opera del costruttore edile [REDACTED] con Concessione Edilizia n.20 del 10/05/1995, su un'area complessiva di 1872,14 mq ricadente in Zona B e confinante con le proprietà [REDACTED]

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di cinque appartamenti a schiera distribuiti su due corpi di fabbrica separati e identificati come *Fabbricato tipo A* (costituito da due unità abitative) e *Fabbricato tipo B* (costituito da tre unità abitative confinanti, di cui quella intermedia con cortile).

In data 27/10/1995 (prot.5935) veniva presentata la variante in corso d'opera n.2 con la quale si ampliava l'appartamento centrale del *Fabbricato tipo B* (in pignoramento), se ne modificava la disposizione degli ambienti interni e se ne sopraelevavano le due falde del tetto rispetto a quelle laterali, con conseguente incremento di volumetria. La documentazione rilasciata dagli uffici comunali non consente di individuare in maniera diretta la validità di tale variante perché priva dei timbri di approvazione né tantomeno di successive o del certificato di agibilità. La C.E. n.13 del 07/04/1999, rilasciata per la realizzazione dei due garage di pertinenza dello stesso *Fabbricato tipo B*, convalida indirettamente le suddette modifiche di prospetto e di volume, riducendo le difformità alla differente distribuzione degli spazi interni.

La situazione rilevata al momento del sopralluogo concorda con quanto illustrato nelle planimetrie catastali e descritto nell'atto rogito del 30/01/1998, Dott. Carlo De Magistris, rep.72907 racc.11913: '*...composto da garage, cantina e cortile di pertinenza al piano terra; salone, cucina, disimpegno e wc al piano primo; due camere da letto, corridoio, bagno e sottoscala al piano secondo e soppalco in legno e salone mansardato*'.

**6.3. POSTO AUTO UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.56 E IDENTIFICATO
AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1552 SUBALTERNO 1**

La presente unità immobiliare, pur mantenendo integre le dimensioni dell'ingresso, presenta internamente alcune evidenti difformità che non ne pregiudicano l'uso originario: realizzazione di un piccolo servizio igienico, collegamento diretto al piano primo mediante scala lignea, apertura di una luce 120x60 cm che ne altera il prospetto verso il cortile, ampliamento del passaggio verso l'adiacente locale di sgombero.

Per sanare la situazione si potrebbero prospettare due ipotesi: il ripristino allo stato di progetto che richiederebbe la demolizione del bagno, la rimozione della scala interna, la ricostruzione del solaio e l'occlusione della luce con elementi in vetrocemento, a fronte di una spesa complessiva che non dovrebbe superare i 5000 Euro; un accertamento di conformità con ripristino ad uso garage che, congiuntamente alle irregolarità rilevate nella zona notte, potrebbe comportare fra spese tecniche e sanzioni un esborso simile.

**6.4. GARAGE/AUTORIMESSA UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.48 E
IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1551 SUBALTERNO 4**

Edificato con C.E. n.13 del 07/04/1999, il locale risulta difforme dalla situazione assentita in quanto internamente definisce un ambiente unico con quello di cui al punto successivo. Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

**6.5. POSTO AUTO UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.46 E IDENTIFICATO
AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1884**

Edificato con C.E. n.13 del 07/04/1999, il locale risulta difforme dalla situazione assentita in quanto internamente definisce un ambiente unico con quello di cui al punto precedente. Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

7. EVENTUALE SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

✓ **LOTTO N.1**

L'abitazione di tipo civile ubicata a Portoscuso in via Piemonte n.1 e distinta al N.C.E.U. al Foglio 3 Mappale 2969 (nat. A2, 8 vani, proprietà superficiaria: [REDACTED]) potrebbe costituire un primo lotto indipendente vendibile.

✓ **LOTTO N.2**

L'abitazione e il posto auto seguenti ubicati a Gonnese in via Indipendenza potrebbero costituire un secondo lotto indipendente vendibile:

- *Abitazione di tipo civile*, civico n.54, distinta al N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1552 Subalterno 2 (nat. A2, 8.5 vani, piena proprietà: [REDACTED])
- *Posto auto*, civico n.56, distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1552 Subalterno 1 (nat. C6, 45 mq, piena proprietà: [REDACTED])

✓ **LOTTO N.3**

I due garage seguenti ubicati a Gonnese in via Indipendenza, essendo fisicamente indivisi, potrebbero costituire un terzo lotto indipendente vendibile:

- *Garage/autorimessa*, civico n.48, distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1551 Subalterno 4 (nat. G, piena proprietà: [REDACTED])
- *Posto auto*, civico n.46, distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1884 (nat. C6, 62 mq, piena proprietà: [REDACTED])

8. PROPRIETÀ/COMPROPRIETÀ DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

8.1. CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PORTOSCUSO IN VIA PIEMONTE N.1 E IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 3 MAPPALE 2969

Unico proprietario dell'immobile e titolare del diritto superficiario per anni 99 (a partire dal 07/06/2002) è il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], residente a [REDACTED] ma domiciliato presso l'immobile di via Piemonte.

8.2. CIVILE ABITAZIONE UBICATA A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.54 E IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1552 SUBALTERNO 2

Unica proprietaria e utilizzatrice dell'immobile è la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] ed ivi residente.

8.3. POSTO AUTO UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.56 E IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1552 SUBALTERNO 1

Unica proprietaria e utilizzatrice del posto auto è la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

8.4. GARAGE/AUTORIMESSA UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.48 E IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1551 SUBALTERNO 4

Proprietario dell'immobile è la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED]

8.5. POSTO AUTO UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.46 E IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1884

Proprietario dell'immobile è la società [REDACTED] con sede [REDACTED] [REDACTED]

9. STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

9.1. CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PORTOSCUSO IN VIA PIEMONTE N.1 E IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 3 MAPPALE 2969

L'edificio risulta attualmente abitato ad uso gratuito e senza alcun contratto di locazione dalla signora [REDACTED] (nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]) che vi risiede con il figlio di tre anni in comune allo stesso [REDACTED] (nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]) proprietario in virtù di atto rogito Dott. Walter Romagno del 08/08/2007 (repertorio n.12885 raccolta n.5248), antecedente alla trascrizione di pignoramento 10814/6996 del 30/03/2010.

9.2. CIVILE ABITAZIONE UBICATA A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.54 E IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1552 SUBALTERNO 2

L'edificio risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] (nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]), proprietaria in virtù di atto rogito Dott. Carlo Mario De Magistris del 30/01/1998, repertorio n.72907 raccolta n.11913, antecedente alla trascrizione di pignoramento 19769/13308 del 03/05/2006), che vi risiede stabilmente con le figlie [REDACTED] e [REDACTED]

9.3. POSTO AUTO UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.56 E IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1552 SUBALTERNO 1

Come al punto precedente, l'unità immobiliare è utilizzata dalla sig.ra [REDACTED] (nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]) proprietaria in virtù di atto rogito Dott. Carlo Mario De Magistris del 30/01/1998, repertorio n.72907 raccolta n.11913, antecedente alla trascrizione di pignoramento 19769/13308 del 03/05/2006) e dalle figlie [REDACTED]

9.4. GARAGE/AUTORIMESSA UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.48 E IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1551 SUBALTERNO 4

Premesso che l'unità immobiliare risulta fisicamente indivisa con quella di cui al punto successivo e che gli atti di compravendita e di pignoramento sono comuni, si rileva che unico proprietario è la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], in virtù di atto rogito Dott. Enrico Dolia del 17/01/2000, repertorio n.94958 raccolta n.19086, antecedente alla trascrizione di pignoramento 43462/28973 del 21/10/2006, legalmente rappresentata *pro tempore* dal sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED])

9.5. POSTO AUTO UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.46 E IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1884

Vale quanto già documentato al punto precedente.

10. EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato in favore del quale sussista un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

11. EVENTUALI VINCOLI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano gravati da vincoli di natura artistica, storica o di altro genere, salvo quelli di tipo urbanistico.

12. EVENTUALI DIRITTI DEMANIALI SUI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

12.1. CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PORTOSCUSO IN VIA PIEMONTE N.1 E IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 3 MAPPALE 2969

L'unità immobiliare risulta edificata sul *lotto n.5 dell'isolato n.1 del Piano di Zona L.167'* a seguito della cessione del **diritto superficiale a titolo oneroso per anni 99** (a partire dal 07/06/2002) da parte del Comune medesimo a favore del sig. [REDACTED] e della concessione edilizia n.3699 rilasciata in data 16/04/2007, volturata in data 20/08/2007 al sig. [REDACTED] con concessione n.3699 *Bis* poi variata in corso d'opera con concessione n.3756 del 26/05/2008, in virtù di atto rogito Dott. Walter Romagno del 08/08/2007 (repertorio n.12885 raccolta n.5248).

Decorso il termine dei 99 anni, il terreno e ogni sua pertinenza rientreranno fra le proprietà del Comune di Portoscuso che potrà rinnovare il diritto superficiale dietro versamento del relativo onere al titolare avente diritto. Non è attualmente prevista alcuna possibilità di riscatto, salvo future delibere di Giunta.

Si evidenzia inoltre, come sottolineato dagli uffici comunali e nella convezione stipulata fra le parti, che in caso di compravendita dell'immobile il nuovo acquirente dovrà possedere i requisiti previsti dalla normativa in materia di edilizia economica e popolare:

- a) *Cittadinanza italiana;*
- b) *Residenza anagrafica nel Comune di Portoscuso da almeno due anni oppure attività lavorativa esclusiva o principale da oltre due anni oppure avervi dimorato per almeno venticinque anni;*
- c) *Non titolarità di diritti di proprietà, uso, usufrutto o abitazione su alloggio ritenuto adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale di assegnazione oppure i cui genitori non dispongano di un secondo alloggio avente i requisiti di adeguatezza o area edificabile idonea alla realizzazione di alloggio adeguato;*
- d) *Non titolarità di diritti di proprietà o patto di futura vendita di alloggio o area edificabile finanziati con qualsiasi forma agevolata statale o pubblica oppure anche se titolari di casa d'abitazione o area edificabile queste siano state interessate da cessioni totali o parziali, forzose o bonarie, che pregiudicano i requisiti di adeguatezza dell'alloggio esistente o oppure anche se titolari di area ricadente in centro storico o zona di completamento B per la quale sia dimostrata l'impossibilità di edificazione di alloggio ritenuto adeguato;*
- e) *Reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore a 21.000 Euro.*

Si ricorda infine che la legge n.662 del 23/12/1996, art.3 comma 63, richiamando esplicitamente l'art.8 della legge n.10 del 28/01/1977, dispone in caso di compravendita di edilizia agevolata **la nullità per la parte eccedente delle pattuizioni stipulate in violazione dei prezzi di cessione.**

12.2. UNITÀ IMMOBILIARI UBICATE A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici per le seguenti unità immobiliari:

- *abitazione di tipo civile* ubicata a Gonnese in via Indipendenza n.54, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1552 Sub 2 (nat. A2, 8.5 vani, piena proprietà: [REDACTED]);
- *posto auto* ubicato a Gonnese in via Indipendenza n.56, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1552 Sub 1 (nat. C6, 45 mq, piena proprietà: [REDACTED]);
- *garage* ubicato a Gonnese in via Indipendenza n.48 c distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1551 Sub 4 (nat. G, piena proprietà: [REDACTED]);
- *posto auto* ubicato a Gonnese in via Indipendenza n.46, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1884 (nat. C6, 62 mq, piena proprietà: [REDACTED]);

13. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LA METODOLOGIA ESTIMATIVA. I principi fondamentali dell'Estimo contemporaneo quale disciplina dottrinarie, possono così essere enunciati:

- *Il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima.* Una corretta valutazione di un bene economico è possibile soltanto allorché sia stato preventivamente definito il fine per cui la stima stessa viene richiesta; una corretta interpretazione dei risultati di una stima può essere effettuata soltanto se sia noto il fine per cui la stima stessa è stata condotta.
- *La previsione è l'attributo indispensabile del giudizio di stima.* Valutare significa esprimere giudizi di equivalenza fra beni economici. La stima è dunque la previsione di un prezzo futuro che dovrebbe verificarsi per effetto di cause note e già attualmente agenti.
- *Il metodo di stima è unico e si basa esclusivamente sulla comparazione.* Il metodo estimativo consiste nel confronto sintetico o comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultino noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio.
- *Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido.* Esso dovrà quindi essere formulato secondo il principio dell'ordinarietà, attribuendo a ordinario il significato statistico di più frequente. L'oggettività del confronto da istituire va perseguita nella scelta delle caratteristiche che maggiormente possano influire sullo scopo della stima: alla base della comparazione dovrà essere posta una opportuna serie di parametri, comuni a tutti i beni comparati, che presentino la possibilità di essere espressi quantitativamente e nel contempo qualificino in misura sufficiente ciascuno dei beni relativamente allo scopo della stima.

Gli innumerevoli scopi che inducono all'esecuzione delle stime possono essere conseguiti mediante un ristretto numero di criteri di stima, ovvero attraverso la determinazione di uno dei seguenti aspetti del valore:

- *Valore di mercato*: rapporto di equivalenza tra la moneta ed un dato bene economico in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta.
- *Valore di costo*: somma dei valori di mercato di tutti i fattori produttivi occorrenti per la produzione del bene stesso.
- *Valore complementare*: differenza fra il valore di mercato dell'intero complesso di beni tra loro complementari ed il valore che rimane al complesso medesimo dopo la separazione del bene in oggetto.
- *Valore di trasformazione*: differenza fra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione ed il costo delle opere necessarie alla trasformazione.
- *Valore di surrogazione*: prezzo di mercato di un secondo bene economico che presenti la medesima utilità di consumo o strumentale del bene oggetto di stima e che gli si possa pertanto sostituire.
- *Valore di capitalizzazione*: valore capitale corrispondente all'accumulazione di tutti i redditi futuri ordinariamente ritraibili dal bene al tempo di riferimento della stima.

I suddetti aspetti economici consentono di esprimere in termini monetari il valore di un bene in funzione dello scopo della stima. Nonostante il valore finale sia sempre quantizzato in moneta, sarebbe erroneo mediare valori desunti da differenti criteri di stima poiché diversi sono i ragionamenti logici che hanno condotto a quei valori.

Fra i criteri di stima quello che assume maggiore importanza nella pratica estimativa è il più probabile valore di mercato poiché sta alla base degli altri cinque. Pur

essendo il metodo di stima unico e basandosi sulla comparazione, la disciplina estimativa continua a distinguere per la determinazione del valore di mercato degli immobili urbani, un *metodo di stima per comparazione diretta*, fondato sulla comparazione fra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili analoghi di cui siano stati accertati i prezzi in occasione di compravendite avvenute nel tempo di elaborazione della stima medesima, e un *metodo di stima per comparazione indiretta o capitalizzazione dei redditi* che è incentrato prevalentemente sull'applicazione di alcuni concetti di matematica finanziaria.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione:

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.).
- Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.
- Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di posizione:

- Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.
- Eventuale panoramicità.

- Luminosità.
- Prospicienza.
- Altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche:

- Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.
- Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.
- Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.
- Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.
- Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.
- Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensori e montacarichi, telefoni interni etc.

Caratteristiche produttive:

- Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare.
- Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.

- Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.
- Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali.
- Modalità di pagamento del prezzo richiesto.
- Presenza di mutui bancari.
- Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.

Volendo quantificare l'incidenza percentuale delle singole caratteristiche nella formazione del prezzo, pur con delle inevitabili approssimazioni, potremo realizzare la seguente tabella:

Parametri di confronto	Mereato omogeneo relativo alle aree centrali		Mercato omogeneo relativo alle aree intermedie		Mercato omogeneo relativo alle aree periferiche	
	Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo
Caratteristiche di localizzazione	5 %	10 %	10 %	30 %	15 %	35 %
Caratteristiche di posizione	15 %	25 %	10 %	20 %	10 %	25 %
Caratteristiche tipologiche	15 %	30 %	20 %	25 %	5 %	20 %
Caratteristiche produttive	25 %	35 %	10 %	25 %	10 %	20 %
Totale	60 %	100 %	50 %	100 %	40 %	100 %

Il metodo per comparazione diretta prevede dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette quattro caratteristiche.

Si individuano quindi degli immobili di confronto di cui siano noti il valore di mercato, la superficie commerciale e tutte quelle informazioni necessarie all'elaborazione dei suddetti parametri, così da poter redigere una scala di valori (funzione della percentuale d'influenza complessiva) nella quale posizionare l'immobile oggetto di stima, come schematizzato in tabella:

Immobili di confronto	Percentuali d'influenza	Costo unitario
Immobile n.1	X1 %	Y1 Euro/mq
Immobile n.2	X2 %	Y2 Euro/mq
Immobile oggetto di stima	X %	Y (incognito)
Immobile n.3	X3 %	Y3 Euro/mq
Immobile n.4	X4 %	Y4 Euro/mq
Immobile n.5	X5 %	Y5 Euro/mq

Da un punto di vista analitico, si procederà con una regressione lineare che individua una retta interpolante in funzione dei valori noti e nella quale la somma algebrica delle singole deviazioni (differenze fra il prezzo reale del bene e quello calcolato con la stessa) è minima:

$$Y = a + bX$$

I coefficienti incogniti a e b si ricavano risolvendo un sistema di equazioni normali, essendo N il numero degli immobili di confronto:

$$\begin{cases} a = \frac{\sum_{i=1}^N Y_i}{N} - b \frac{\sum_{i=1}^N X_i}{N} \\ b = \frac{N \sum_{i=1}^N X_i Y_i - \sum_{i=1}^N X_i \sum_{i=1}^N Y_i}{N \sum_{i=1}^N X_i^2 - \sum_{i=1}^N X_i \sum_{i=1}^N X_i} \end{cases}$$

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si fonda invece sull'uso di alcune formule di matematica finanziaria che, attraverso il calcolo di un interesse composto di cui si trascuri l'esposizione, conducono alla seguente relazione:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{\text{Reddito netto}}{\text{Saggio di capitalizzazione}}$$

La determinazione del valore di mercato di un immobile viene dunque ricondotta al calcolo del reddito annuo netto e del saggio di capitalizzazione.

Per quest'ultimo si fa solitamente riferimento ad un valore medio derivante da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche e oscillanti fra i seguenti valori:

Saggio di capitalizzazione	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si partirà da un saggio di capitalizzazione medio r_m espresso dalla media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella per arrivare al saggio di capitalizzazione finale r conseguito dopo una serie di aggiunte (per giudizi negativi) o sottrazioni (per giudizi positivi) associate alle valutazioni attribuite ai singoli parametri di confronto.

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	$\pm 0,22 \%$
	2)	Presenza attrezzature collettive a distanza pedonale.	$\pm 0,28 \%$
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	$\pm 0,18 \%$
	4)	Livello inquinamento ambientale. Presenza verde pubblico o privato.	$\pm 0,08 \%$
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	$\pm 0,06 \%$
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	$\pm 0,36 \%$
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	$\pm 0,20 \%$
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	$\pm 0,08 \%$
	9)	Dimensioni subordinate/superordinarie degli spazi coperti/scoperti.	$\pm 0,06 \%$
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	$\pm 0,16 \%$
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	$\pm 0,12 \%$
	12)	Età dell'edificio.	$\pm 0,10 \%$
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	$\pm 0,06 \%$
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	$\pm 0,04 \%$

La determinazione del *reddito netto annuo* R_{netto} avviene sottraendo al reddito lordo annuo R_{lordo} le spese che il proprietario dell'immobile sosterrà durante l'intero anno:

$$R_{netto} = R_{lordo} - Spese$$

Il *reddito lordo annuo* R_{lordo} si calcola detraendo al canone di locazione annuo posticipato gli interessi legali derivanti dalle mensilità anticipate come fondo dall'affittuario e sommandovi l'interesse commerciale. La cauzione risulta fruttifera a favore dell'affittuario poiché il profitto derivante dall'investimento della cauzione a tasso d'interesse commerciale è inferiore a quello ottenibile a tasso d'interesse legale.

$$\begin{aligned} \text{Reddito lordo annuo} = & \text{Canone di locazione annuo posticipato} && - \\ & \text{Interessi legali sulla cauzione} && + \\ & \text{Interessi commerciali sulla cauzione} && \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Interessi legali sulla cauzione} = & \text{Canone mensile di locazione} && \times \\ & \text{Numero mensilità} && \times \\ & \text{Tasso d'interesse legale} && \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Interessi commerciali sulla cauzione} = & \text{Canone mensile di locazione} && \times \\ & \text{Numero mensilità} && \times \\ & \text{Tasso d'interesse commerciale} && \end{aligned}$$

Il *canone di locazione annuo posticipato* C_{ap} si determina posticipando alla fine dell'anno il canone mensile di locazione C_m secondo la relazione seguente, avendo indicato con r_{comm} il tasso di interesse commerciale:

$$C_{ap} = C_m \left(1 + r_{comm} \frac{12}{12} \right) + C_m \left(1 + r_{comm} \frac{11}{12} \right) + \dots + C_m \left(1 + r_{comm} \frac{2}{12} \right) + C_m \left(1 + r_{comm} \frac{1}{12} \right)$$

Sommando i diversi termini, si perviene ad una forma più compatta:

$$C_{ap} = C_m \left(12 + r_{comm} \frac{78}{12} \right)$$

Il *canone mensile di locazione* C_m si determina sulla base di rilevazioni sul mercato immobiliare, spesso oggetto di pubblicazioni e verifiche di congruità da parte di enti quali l'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

La tabella seguente riassume l'andamento del *tasso di interesse legale* verificatosi nel corso degli anni:

<i>Data</i>	<i>Interesse legale</i>	<i>Data</i>	<i>Interesse legale</i>
21/04/1942	5,0 %	01/01/2002	3,0 %
16/12/1990	10,0 %	01/01/2004	2,5 %
01/01/1997	5,0 %	01/01/2008	3,0 %
01/01/1999	2,5 %	01/01/2010	1,0 %
01/01/2001	3,5 %	01/01/2011	1,5 %

Restano infine da analizzare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene annualmente e che influiscono percentualmente secondo i seguenti valori:

Categorie di spesa	Percentuale di incidenza minima	Percentuale di incidenza massima
1) Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,50 %	6,00 %
2) Spese per servizi e amministrazioni	0,50 %	4,00 %
3) Alee per sfitti e inesigibilità	0,00 %	2,00 %
4) Spese per assicurazioni	0,00 %	2,50 %
5) Aliquote di ammortamento	0,00 %	5,00 %
6) Aliquote per imposte e tasse	24,00 %	30,00 %

Si definisce *Superficie utile* S_u di un immobile la sua superficie calpestabile misurata al netto dei muri interni e perimetrali nonché delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre.

Si definisce *Superficie commerciale* di un immobile (ai sensi del D.P.R. n.138 del 1998 e della norma Uni 10750/ 2005) la sua superficie coperta al lordo dei tramezzi interni

e dei muri perimetrali, nella misura del 100% per le pareti esterne e del 50% per le pareti divisorie, maggiorata dagli eventuali elementi accessori. I vani con altezze inferiori o uguali a 1,5 metri vanno considerati come superficie tecnica e incideranno per non più del 25% della stessa se finestrati e del 20% se ciechi. I vani sottotetto o scantinati accessibili incideranno mediamente dal 25% al 50% fino anche al 75%, proporzionalmente al loro grado di rifinitura e dotazione impiantistica. Posti auto e cantine incideranno nella misura del 50%; balconi e terrazze in misura variabile dal 25% al 50% per quelli scoperti dal 35% al 50% per quelli coperti e chiusi su due lati; le verande chiuse per il 60%; patii, porticati e posti auto scoperti per il 35%; giardini di pertinenza per il 15% nel caso di appartamenti e per il 10% nel caso di ville e villini; lastrieri solari e terrazze di copertura praticabili in proprietà esclusiva in misura dal 5% al 10%. Il computo delle superfici esterne non potrà comunque eccedere il 30% della somma delle superfici coperte.

Nel caso di **edilizia agevolata-convenzionata** il procedimento di stima non potrà condursi secondo i correnti prezzi di mercato per la sussistenza di una convenzione stipulata fra il Comune concedente e il cittadino richiedente che impone lo scrupoloso rispetto delle disposizioni in materia di edilizia economica-popolare vigenti al momento in cui si verificherà il trasferimento.

Infatti la legge n.662 del 23/12/1996, art.3 comma 63, richiama esplicitamente l'art.8 della legge n.10 del 28/01/1977 che *dispone la nullità per la parte eccedente delle pattuizioni stipulate in violazione dei prezzi di cessione*. Inoltre, modificando l'art.35 della legge n.865 del 22/10/1971, stabilisce che le aree destinate alla costruzione di case economiche e popolari siano concesse in diritto di superficie ai soggetti (con preferenza per i proprietari espropriati) aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata.

Il procedimento di stima dovrà pertanto condursi secondo le indicazioni della Circolare n.28 del 16/01/1995, ovvero facendo riferimento ai **massimali sui costi di costruzione** dei fabbricati residenziali fissati dalle Regioni e aggiornati periodicamente secondo le variazioni percentuali rilevate dall'ISTAT.

Con Deliberazione di Giunta Regionale n.56/74 del 29/12/2009, la Regione Sardegna ha pubblicato gli ultimi aggiornamenti dei massimali di costo e apportato alcune modifiche nel procedimento di calcolo al fine di tener conto delle nuove esigenze emerse nel corso degli anni e delle recenti normative in materia di risparmio energetico.

Descrizione costi unitari di intervento	Massimali di costo Giugno 2007 Euro/mq	Massimali di costo Giugno 2009 Euro/mq
Nuova costruzione – Costo base	629,46	835,18
Nuova costruzione – Qualità aggiuntiva	723,63	993,86
Nuova costruzione – Costo totale	1.069,36	1.441,10
Recupero primario – Costo base	380,48	536,48
Recupero primario – Qualità aggiuntiva	532,89	724,25
Recupero primario – Costo totale	762,98	1.013,95
Recupero secondario – Costo base	244,37	325,01
Recupero secondario – Qualità aggiuntiva	330,22	399,76
Recupero secondario – Costo totale	417,24	519,69
Manutenzione straordinaria – Costo base	276,57	395,50
Manutenzione straordinaria – Qualità aggiuntiva	339,66	454,83
Manutenzione straordinaria – Costo totale	436,93	568,53

Si definisce *Superficie non residenziale* S_{nr} quella risultante dalla somma delle pertinenze dell'alloggio (logge, balconi, cantine, soffitte) e dell'organismo abitativo (androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza), misurate al netto dei muri perimetrali e interni.

Si definisce *Superficie parcheggi* S_p quella destinata ad autorimessa o posti auto coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

Si definisce *Superficie complessiva* S_c la somma fra la superficie utile abitabile e il 60% delle superfici non residenziale e a parcheggio.

Si definisce *Costo base di realizzazione tecnica* $C.B.N.$ il costo riconosciuto all'operatore per gli interventi di nuova edificazione. Detto valore, integrato dai differenziali di costo connessi alla qualità aggiuntiva e alle difficoltà costruttive, costituisce il *Costo di realizzazione tecnica* $C.R.N.$:

$$C.R.N. = C.B.N. + \text{Differenziali di costo}$$

La somma fra il *Costo di realizzazione tecnica* $C.R.N.$ e gli *Oneri complementari* produce il *Costo totale dell'intervento* $C.T.N.$:

$$C.T.N. = C.R.N. + \text{Oneri complementari}$$

Mentre il *Costo base* $C.B.N.$ è tratto dalla tabella di cui all'*Allegato n.1*, il *Costo di realizzazione tecnica* $C.R.N.$ viene determinato con le indicazioni di cui all'*Allegato n.2*.

I parametri che contribuiscono alla definizione del $C.R.N.$ sono così articolati:

- a) *Differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento.*

Si distinguono due livelli: il primo riferito agli incrementi qualitativi finanziati dall'intervento diretto regionale, il secondo mediante forme di cofinanziamento dei soggetti attuatori o di finanziamenti straordinari legati ad attività di sperimentazione o agevolazioni compatibili col finanziamento principale.

I costi per la qualità aggiuntiva possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un massimo del 4% del $C.B.N.$ per il primo livello e del 30% per il secondo livello. I valori previsti di miglioramento dovranno essere documentati da

attestazioni di qualificazione energetica o acustica ed essere evidenti dalla consultazione del piano di manutenzione dell'opera.

Differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento	
Confort ambientale, primo livello: classe energetica edificio compresa fra C e B	2%
Confort ambientale, secondo livello: classe energetica edificio compresa fra B e A	4%
Confort ambientale, secondo livello: incremento requisiti acustici fino al 20%	2%
Confort ambientale, secondo livello: uso di fonti energetiche rinnovabili oltre i minimi di legge	fino al 20%
Piano di qualità, primo livello: uso di materiali e processi che limitano gli interventi manutentivi	3%
Piano di qualità, primo livello: uso di materiali e tecniche finalizzati all'inserimento ambientale	3%
Piano di qualità, secondo livello: uso di materiali e tecniche di qualità superiore agli standard	10%

b) *Differenziale di costo connesso a maggiori difficoltà costruttive.*

I costi possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un massimo del 15% del C.B.N. oppure se l'intervento comporta minori oneri per i costi di acquisizione delle aree fino ad un massimo del 25%.

Differenziale di costo connesso a maggiori difficoltà costruttive	
Caratteristiche dimensionali, consistenza intervento inferiore a 10 alloggi: per ognuno in meno	+ 1,0%
Caratteristiche dimensionali, consistenza intervento da 11 a 50 alloggi	0%
Caratteristiche dimensionali, consistenza intervento da 51 a 100 alloggi: ogni 10 alloggi in più	- 0,5%
Caratteristiche dimensionali, consistenza intervento da 101 a 200 alloggi: ogni 20 alloggi in più	- 0,5%
Caratteristiche tipologiche, tipologie che utilizzano sistemi industrializzati per oltre il 50%	- 5%
Caratteristiche tipologiche, tipologie bifamiliari o plurifamiliari con meno di 3 piani fuori terra	+5%
Caratteristiche tipologiche, incidenza alloggi con $S_{utile} < 50$ mq: un punto percentuale per ogni quinto della superficie utile realizzata con l'intervento, fino ad un massimo del 5%	+1%
Caratteristiche geografiche, interventi ubicati nelle isole minori	+10%
Caratteristiche geografiche, interventi ubicati nei Comuni oltre i 600 metri slm o in zone decentrate con accesso particolarmente disagiato	+5%
Caratteristiche morfo-geologiche, edificazione in aree interne al Piano di assetto idrogeologico per l'impiego di tipologie e tecniche costruttive finalizzate alla riduzione dei rischi	+2%
Caratteristiche morfo-geologiche, edificazione in terreni con pendenze superiori al 15%	+2%
Caratteristiche morfo-geologiche, edificazione con scavi su aree rocciose: un punto percentuale per ogni sesto del volume dell'edificio scavato fino ad un massimo del 3%	+1%
Caratteristiche climatiche, per interventi situati in zone D ed E che per adeguarsi alla normativa sul risparmio energetico richiedono maggiori oneri rispetto alla zona C di riferimento	+3%

Il *Costo di realizzazione tecnica C.R.N.* non dovrà eccedere il limite massimo previsto pari a 993,86 Euro/mq di superficie complessiva per la quota di finanziamento regionale (primo livello della qualità aggiuntiva) e a 1.244,42 Euro/mq per la quota comprendente anche eventuali cofinanziamenti (secondo livello della qualità aggiuntiva).

Gli *oneri complementari* sono costituiti dalle seguenti voci per le quali si sono indicate le percentuali massime di incidenza attribuibili, da computarsi sul C.R.N.:

Oneri complementari	
Spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, collaudi, piani di manutenzione etc.)	18%
Prospezioni geognostiche ed eventuali indagini archeologiche	2%
Accantonamento per imprevisti	5%
Acquisizione area	16%
Urbanizzazioni	10%

Essi possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che il costo totale dell'intervento di nuova edificazione C.T.N. non ecceda il limite massimo previsto pari a 1.441,10 Euro/mq di superficie complessiva per la quota di finanziamento regionale (primo livello della qualità aggiuntiva) e a 1.804,41 Euro/mq per la quota comprendente anche eventuali cofinanziamenti (secondo livello della qualità aggiuntiva), da incrementarsi per gli interventi di edilizia sovvenzionata dell'IVA gravante.

13.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE: LOTTO N.1

CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PORTOSCUSO IN VIA PIEMONTE N.1 E IDENTIFICATA
AL NCEU AL FOGLIO 3 MAPPALE 2969

La procedura estimativa, per quanto introdotto nel paragrafo precedente, necessita dunque di una rappresentazione quantitativa (mediante il calcolo della superficie commerciale) e qualitativa (mediante valutazione dei parametri di confronto) dell'immobile al fine di poterlo confrontare con altre unità immobiliari di cui sia noto il prezzo di mercato.

L'elevato grado di rifinitura e dotazione impiantistica rilevato nei locali seminterrato e sottotetto comporta, per il calcolo della superficie commerciale, l'assunzione di una percentuale di incidenza delle rispettive superfici lorde corrispondente al 60%:

Descrizione	Superficie utile	Superficie lorda	Incidenza	Superficie commerciale
Piano seminterrato: scantinato, lavatoio, scala	82,20 mq	95,40 mq	60 %	57,24 mq
Piano seminterrato: garage	43,20 mq	48,60 mq	60 %	29,16 mq
Piano seminterrato: locale impianti	10,80 mq	12,40 mq	25 %	3,10 mq
Piano seminterrato: vano tecnico sottoscala	8,10 mq	10,50 mq	25 %	2,62 mq
Piano terra: zona giorno	68,17 mq	78,40 mq	100 %	78,40 mq
Piano terra: veranda aperta	64,40 mq	65,60 mq	35 %	22,96 mq
Piano terra: giardino, rampa, gradinata	185,10 mq	195,20 mq	10 %	19,52 mq
Piano primo: zona notte	63,33 mq	75,36 mq	100 %	75,36 mq
Piano primo: balcone coperto n.1	2,80 mq	3,04 mq	35 %	1,06 mq
Piano primo: balcone coperto n.2	7,15 mq	7,61 mq	35 %	2,66 mq
Piano secondo: vano sottotetto, bagno, scala	37,82 mq	45,00 mq	60 %	27,00 mq
Piano secondo: vuoto tecnico	16,32 mq	19,60 mq	25 %	4,90 mq
Piano secondo: terrazza scoperta	12,14 mq	13,81 mq	10 %	1,38 mq
Totale				325,36 mq

Procedendo secondo la consueta indagine di mercato presso pubblici uffici ed operatori economici locali circa compravendite recentemente avvenute di immobili similari a quello in esame, valutate le limitate dimensioni del centro urbano e la perifericità dell'area nella quale ricade l'immobile che, se da un lato richiede l'uso di mezzi propri per potersi spostare a causa dell'inadeguatezza del servizio di trasporto pubblico e della mancanza di servizi a distanza pedonale, dall'altro conferisce dei pregi a livello di

qualificazione ambientale e idoneità insediativa, luminosità, panoramicità, prospicienza ed esposizione; considerato l'uso di materiali di qualità e l'elevata dotazione impiantistica rilevata, nonché l'ottimo stato di conservazione al pari del nuovo, si ritiene equo un valore unitario lordo di circa *1.300 Euro/mq* che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, conduce al seguente valore virtuale di stima qualora lo stesso fosse libero da vincoli e in piena proprietà:

Valore virtuale di stima in piena proprietà = 1.300 €/mq × 325,36 mq ≅ 423.000 Euro

che dovrà comunque essere decurtato delle spese necessarie per il ripristino delle difformità rilevate e stimate in circa *1.800 Euro*.

In realtà l'edificio è stato realizzato su un'area di proprietà comunale ricadente all'interno del Piano di Zona di cui alla Legge n.167 del 18/04/1962 e destinata all'edilizia economica e popolare, ceduta in diritto di superficie per anni 99 dal 07/06/2002 dietro il versamento di un corrispettivo di *Euro 13.110,65*. Allo scadere della convenzione il proprietario dell'area diverrà automaticamente anche proprietario della costruzione ivi realizzata, sebbene sia prevista la possibilità di rinnovo.

La legge n.662 del 23/12/1996 stabilisce che le aree destinate alla costruzione di case economiche e popolari siano concesse in diritto di superficie ai soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata e, richiamando l'art.8 della legge n.10 del 28/01/1977, *dispone la nullità per la parte eccedente delle pattuizioni stipulate in violazione dei prezzi di cessione*, da determinarsi secondo i massimali di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica di cui all'ultima deliberazione di Giunta Regionale n.56/74 del 29/12/2009.

Inoltre la legge n.448 del 23/12/1998 darebbe facoltà ai Comuni di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie eliminando i vincoli contenuti nelle

convenzioni dietro il versamento di un corrispettivo (la cui incidenza media è di circa il 12% del valore di libero mercato, comprensivo delle somme già versate per l'acquisizione del diritto di superficie), sebbene attualmente tale soluzione non sia contemplata dal Comune di Portoscuso.

Assodato dunque che il valore dell'immobile in esame debba essere condotto secondo i massimali di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, si intende comunque fornire un valore anche nel caso di possibile riscatto del diritto superficario, lasciando al Giudice facoltà di disporre del valore che Egli riterrà più opportuno, anche alla luce di norme che dovessero in tutta probabilità essere sfuggite al sottoscritto.

Valore virtuale di stima con area riscattabile = $421.200 \times 0,88 \approx 370.000$ Euro

Per poter esprimere il valore dell'immobile secondo il criterio dei massimali di costo di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n.56/74 del 29/12/2009, occorrerà preliminarmente calcolarne la *superficie complessiva S_c* :

Descrizione	Superficie utile	Incidenza	Superficie convenzionale
Piano terra: zona giorno	68,17 mq	100 %	68,17 mq
Piano primo: zona notte	63,33 mq	100 %	63,33 mq
Superficie residenziale S_r			131,50 mq
Piano seminterrato: scantinato, lavatoio, scala	82,20 mq	60 %	49,32 mq
Piano seminterrato: locale impianti	10,80 mq	60 %	6,48 mq
Piano seminterrato: vano tecnico sottoscala	8,10 mq	60 %	4,86 mq
Piano terra: veranda aperta	64,40 mq	60 %	38,64 mq
Piano primo: balcone coperto n.1	2,80 mq	60 %	1,68 mq
Piano primo: balcone coperto n.2	7,15 mq	60 %	4,29 mq
Piano secondo: vano sottotetto, bagno, scala	37,82 mq	60 %	22,69 mq
Piano secondo: vuoto tecnico	16,32 mq	60 %	9,79 mq
Piano secondo: terrazza scoperta	12,14 mq	60 %	7,28 mq
Superficie non residenziale S_{nr}			145,03 mq
Piano seminterrato: garage	43,20 mq	60 %	25,92 mq
Superficie a parcheggio S_p			25,92 mq
Superficie complessiva S_c			302,45 mq

Il Costo base di realizzazione tecnica C.B.N. di cui all'allegato 1 è pari a:

C.B.N. = 835,46 Euro/mq

Il *Costo di realizzazione tecnica C.R.N.* si determina incrementando il C.B.N. in funzione di alcuni parametri di riferimento. Relativamente alla *qualità aggiuntiva dell'intervento*, non disponendo di attestazioni di qualificazione energetica e acustica, né del piano di manutenzione da cui possa desumersi l'uso di tecniche e materiali superiori agli standard, considerato che la normativa non prescrive attualmente l'obbligo di fonti energetiche rinnovabili, si ritiene doveroso premiare quest'ultimo aspetto con un incremento del 6% per via dell'impianto solare termico che contribuisce ai fabbisogni di acqua calda sanitaria e di riscaldamento. Relativamente ai *differenziali di costo connessi a maggiori difficoltà costruttive*, l'unico parametro che si ritiene applicabile al caso in esame riguarda la consistenza dell'intervento che risulta inferiore ai 10 alloggi e al quale si attribuisce un incremento del 9%.

$$C.R.N. = C.B.N. + C.B.N. \times (6\% + 9\%) = 835,46 \times 1,15 = 960,78 \text{ Euro/mq}$$

Gli oneri complementari, da computarsi sul C.R.N., comprendono le spese tecniche (di cui si stima un'incidenza media del 7%) e i costi di acquisizione dell'area e delle urbanizzazioni. Questi ultimi, già versati nel 2002 e attualizzati secondo gli indici ISTAT, corrispondono a circa 15.900 Euro e saranno computati nella sommatoria finale.

$$\text{Oneri complementari} = C.R.N. \times 0,07 = 67,25 \text{ Euro/mq}$$

Sommando il costo di realizzazione tecnica C.R.N. e gli oneri complementari, si perviene al *Costo totale dell'intervento C.T.N.*:

$$C.T.N. = C.R.N. + \text{Oneri complementari} = 1.028,03 \text{ Euro/mq}$$

Moltiplicando infine il costo totale dell'intervento C.T.N. per la superficie convenzionale dell'immobile e sommandovi le spese di urbanizzazione e di acquisto

dell'area, si ricava il prezzo di cessione finale dell'immobile secondo il criterio dei massimali di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata:

$$\text{Prezzo di cessione immobile} = [(302,45 \times 1.028,03) + 15.900] \text{ Euro} \approx 326.828 \text{ Euro}$$

Tale importo dovrà infine essere decurtato delle spese necessarie per il ripristino delle difformità rilevate e stimate in circa 1.800 Euro:

$$\text{Valore dell'immobile} \approx 325.000 \text{ Euro}$$

Si evidenzia infine che la convenzione per l'assegnazione in diritto di superficie per anni 99 a partire dal 07/06/2002 dell'area identificata dal Lotto n.5 dell'isolato n.1 del piano di zona per l'edilizia economica-popolare, prescrive che *"la cessione di diritti dovrà essere preceduta da un preavviso scritto da inoltrare al Comune di Portoscuso almeno tre mesi prima al fine di poter accertare il possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici popolari"*.

13.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE: LOTTO N.2

- CIVILE ABITAZIONE UBICATA A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.54 E IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1552 SUBALTERNO 2
- POSTO AUTO UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.56 E IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1552 SUBALTERNO 1

Il secondo lotto vendibile è costituito da una unità immobiliare a destinazione residenziale e dal relativo garage di pertinenza, difficilmente separabili perché appartenenti al medesimo corpo di fabbrica e perché altrimenti in contrasto con le norme urbanistiche (relativamente alle aree da destinarsi alla sosta).

La consistenza dell'unità immobiliare, sulla base delle misurazioni acquisite durante il sopralluogo e incrementando l'incidenza percentuale del piano seminterrato e sottotetto nel calcolo della superficie commerciale per via delle rifiniture e della dotazione impiantistica superiori alla media, è riassunta nella tabella seguente:

Descrizione	Superficie utile	Superficie lorda	Incidenza	Superficie commerciale
Piano seminterrato: garage	39,95 mq	47,94 mq	60 %	28,76 mq
Piano seminterrato: magazzino	25,35 mq	29,20 mq	60 %	17,52 mq
Piano seminterrato: cortile	21,00 mq	22,56 mq	10 %	2,26 mq
Piano terra: zona giorno	62,97 mq	73,41 mq	100 %	73,41 mq
Piano terra: balcone coperto	6,75 mq	7,47 mq	35 %	2,61 mq
Piano primo: zona notte	69,10 mq	81,03 mq	100 %	81,03 mq
Piano secondo: zona soppalcata	63,33 mq	72,74 mq	60 %	43,64 mq
Totale				249,23 mq

Il metodo di stima per comparazione diretta richiede ora la individuazione nel mercato omogeneo di immobili con caratteristiche simili a quello in esame e di cui siano noti i reali prezzi di compravendita; la valutazione dei parametri di confronto consentirà infine di determinare un probabile valore di mercato.

Considerate le ridotte dimensioni del centro urbano, la posizione periferica del fabbricato, la vicinanza alla via principale, la carenza di servizi di trasporto pubblico, la buona qualificazione ambientale, la disponibilità di aree verdi e per la sosta, la presenza di

attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, supermercati, impianti sportivi, luoghi di culto), la sufficiente illuminazione, panoramicità, esposizione e prospicienza, il buon livello di rifinitura e stato di conservazione esterno, il distinto grado di rifinitura e conservazione interni, la buona dotazione di impianti tecnologici, si ritiene equo un valore unitario lordo di circa *1.025 Euro/mq*. Moltiplicando quest'ultimo per la superficie commerciale dell'immobile e decurtando le spese necessarie a sanare le irregolarità rilevate, si individua il seguente probabile valore di mercato:

Valore di mercato = 1.025 Euro/mq × 249,23 mq – 5.000 Euro ≅ 250.000 Euro

13.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE: LOTTO N.3

- GARAGE/AUTORIMESSA UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.48 E IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1551 SUBALTERNO 4
- POSTO AUTO UBICATO A GONNESA IN VIA INDIPENDENZA N.46 E IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO 5 MAPPALE 1884

I due garage di proprietà [REDACTED] costituiscono allo stato attuale un terzo lotto vendibile in quanto individuano, pur in difformità alla C.E. n.13 del 07/04/1999, un unico locale indiviso. Per poterli separare e rendere indipendenti sarebbero prima necessari degli interventi edili e impiantistici, a fronte di una spesa complessiva (aggiornamento catastale incluso) che non dovrebbe superare i 6.000 Euro.

Sulla base delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si calcolano una superficie utile complessiva di circa 124 mq e una commerciale di circa 133 mq; dividendo il locale in corrispondenza della mezzeria dei pilastri, se ne ricaverebbe uno di circa 62 mq utili e 65 mq commerciali, l'altro di circa 60 mq utili e 68 mq commerciali.

L'indagine di mercato presso pubblici uffici ed operatori economici locali circa compravendite recentemente avvenute di immobili simili a quello in esame, considerato anche il centro urbano di limitate dimensioni e la posizione periferica del fabbricato, lo stato di conservazione interno ed esterno e il livello delle rifiniture presenti, ha consentito di individuare un valore unitario lordo che si ritiene equo in circa 600 Euro/mq.

Moltiplicando detto valore per la superficie commerciale del locale e detraendone le spese tecniche necessarie per renderlo conforme (quantificabili in circa 3.000 Euro, aggiornamento catastale incluso), si perviene al seguente probabile valore di mercato:

$$\text{Valore di mercato locale unico} = 600 \text{ Euro/mq} \times 133 \text{ mq} - 3.000 \text{ Euro} \cong 77.000 \text{ Euro}$$

Nel caso in cui si procedesse alla divisione del locale, considerato che le spese tecniche necessarie all'aggiornamento catastale (*circa 2.000 Euro*) interessano solo il locale di cui al civico n.48 mentre quelle per le lavorazioni edili (*circa 4.000 Euro*) andrebbero ripartite proporzionalmente alle rispettive consistenze, si perverrebbe ai seguenti valori:

- **Locale via Indipendenza n.48 (Foglio 5 Mappale 1551 Sub 4):**

$$\text{Valore di mercato} = 600 \text{ Euro/mq} \times 65 \text{ mq} - 4.000 \text{ Euro} = 35.000 \text{ Euro}$$

- **Locale via Indipendenza n.46 (Foglio 5 Mappale 1884):**

$$\text{Valore di mercato} = 600 \text{ Euro/mq} \times 68 \text{ mq} - 2.000 \text{ Euro} = 38.800 \text{ Euro}$$

Con quanto sopra, ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, Dott. Stefano Greco, il Sottoscritto rassegna la presente relazione corredata dagli allegati grafici e da tutta la documentazione ufficialmente acquisita e prodotta.

Si allega altresì la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari.

Cagliari, lì 25 marzo 2011

Il C.T.U.

Murru Ing. Maurizio