

COPIA

PERIZIA N° 29/GE-02

CAUSA N° 177/2001

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA:

BANCO DI SARDEGNA S.p.A.

con sede in Cagliari V.le Bonaria, 33, in persona del suo Presidente, ed
elettivamente domiciliato in Cagliari Via Della Pineta, 111, presso lo studio dell'Avv.
Luigi Pirastu Codias, che lo rappresenta e difende

CREDITORE PIGNORANTE

[REDACTED]
elettivamente domiciliata, presso lo studio dell'Avv. Floris Tiziano, che la
rappresenta e difende

CREDITRICE INTERVENUTA

in odio a

con sede in [REDACTED]

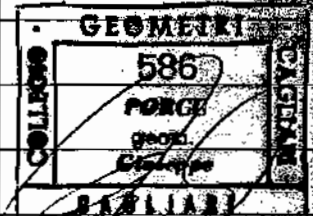
DEBITORE PIGNORATO

1) PREMESSE

In seguito ad ordinanza del Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di
Cagliari, all'udienza del 05/12/2002 lo sottoscritto Geom. Giuseppe Porcu, nato a
Cagliari il 17/03/1940, con studio in Cagliari Via Taranto, 2, venivo nominato
consulente tecnico nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra.

La consulenza riguarda gli immobili pignorati con atto notificato il
27/04/2001, Ufficiale Giudiziario Angela Congiu, e giacchè nell'atto di
pignoramento vengono indicati parecchi immobili che in sede d'udienza l'Avv.
Codias ha riferito non dovevano essere sottoposti a pignoramento, il sottoscritto

pag. 1



C.T.U. ha richiesto allo stesso avvocato di indicare con precisione quelli oggetto di esecuzione immobiliare, così come ha fatto mediante comunicazione scritta del 07/01/2003 che si allega sotto la lettera "A" ed a cui si fa integrale riferimento per individuazione degli immobili oggetto di consulenza, che vengono così descritti con numerazione progressiva che verrà adottata in seguito per identificarli.

COMUNE DI SETTIMO S.P.

1) Località "Bia Casteddu", fabbricato distinto nel N.C.E.U. al Foglio 18, mappale 495/3;

2) Località "Bia Casteddu", fabbricato distinto nel N.C.E.U. al Foglio 18, mappale 495/6;

3) appartamento al piano 1°, Via Garpi, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1041;

4) cantina al piano S, Via Garpi, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1043/13;

5) appartamento Via Morandi di vani n°4, piano T, distinto al N.C.E.U. al Foglio 18 mappale 1892/2;

6) magazzino Via Morandi di mq.34, piano S, distinto al N.C.E.U. al Foglio 18 mappale 1892/10;

7) appartamento Via Gramsci di vani 3, piano T/1, distinto al N.C.E.U. al Foglio 18 mappale 1933/9;

8) appartamento Via Gramsci di vani 3, piano T/1, distinto al N.C.E.U. al Foglio 18 mappale 1933/10;

COMUNE DI SINNAI .

9) appartamento Via Tevere angolo Via Della Libertà al piano S1/1 di vani n°5, distinto al N.C.E.U. al Foglio 52 mappale 2055/2,

10) appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio 52 mappale 2095/3,

11) appartamento al piano S1/1, di vani n°3,5, distinto al N.C.E.U. al Foglio 52 mappale 2095/4,

12) garage di mq.22, distinto al N.C.E.U. al Foglio 52 mappale 2095/6 >>

Al fine di determinare il valore venale di tali immobili, il Giudice dell'Esecuzione, dopo la prestazione del giuramento di rito nella formula di cui all'Art. 193 C.P.C., mi affidava apposito incarico peritale secondo i seguenti

QUESITI:

1) Previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento (es. tipologia del bene, destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione, regolarità urbanistica e quant'altro richiesto dal notaio);

2) verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (v. Legge 28.2.1985 n°47 e legge 23.12.1994 n°724);

3) accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.>>

Successivamente provvedevo ad effettuare le visure catastali presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari e le ricerche presso la Conservatoria dei RR.LL., nonché le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo S.P. allo scopo di predisporre gli elementi necessari sia per l'esatta identificazione degli immobili oggetto della consulenza sia per la formulazione delle risposte ai quesiti postimi. Nel verbale di udienza, fissavo la data d'inizio delle operazioni peritali, dandone

Inoltre comunicazione al debitore pignorato mediante lettera raccomandata con
data 08/01/2003 n°11882925732-1

Il giorno stabilito provvedevo ad effettuare l'accesso sui luoghi onde
eseguire gli opportuni rilievi, procedere alle constatazioni ed accertamenti del caso,
rendermi nel contempo edotto di quei fattori intrinsecchi ed estrinsecchi, la cui
conoscenza è indispensabile per un'esatta formulazione del giudizio di stima

Il sopralluogo si è svolto in fasi successive:

il giorno 20/01/2003, con inizio alle ore 10.30, presso il Municipio di Settimo S.P.,
al quale non ha partecipato il debitore pignorato;

il giorno 24/01/2003, con inizio alle ore 10.00, alla presenza del Signor [redacted]
titolare della [redacted] nato a [redacted] il
[redacted] residente Via [redacted] titolare della ditta [redacted]
[redacted] nato a [redacted] residente in Settimo [redacted]
(conduttore dell'Unità Immobiliare 3); [redacted] nato a [redacted]
residente in [redacted] (conduttore dell'Unità Immobiliare 5),
[redacted] nato a [redacted] residente [redacted] nella sua
qualità di contitolare della Società [redacted] che assume essere proprietaria delle
Unità Immobiliari 1 - 7 - 8;

il giorno 27/01/2003, con inizio alle ore 9.30, presso il Municipio di Settimo S.P.,

il giorno 28/01/2003, con inizio alle ore 9.30, presso il Municipio di Sinnai;

Infine sulla scorta di tutti gli elementi obiettivi di valutazione acquisiti nel corso
dei sopralluoghi e delle indagini, ho proceduto alla determinazione delle
conclusioni richiestemi nei quesiti.

**2) IDENTITA' E SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI E TITOLO
DI PROPRIETA'**

Le risultanze degli accertamenti svolti presso l'Ufficio tecnico erariale di Cagliari (Dipartimento del Territorio) mi consentono di illustrare l'attuale situazione catastale ed i relativi dati di identificazione, come appresso esposto.

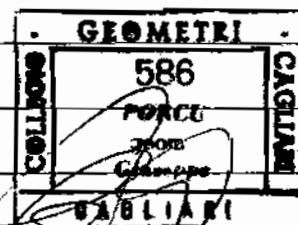
A) NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO - COMUNE CENSUARIO DI
SETTIMO S.P.

UNITA IMMOBILIARI 1 - 2

Con nota di variazione dell'U.T.E. del 13/08/1998 Prot. AO2374 - intestato alla [redacted] - l'unità immobiliare viene accatastata come bene comune non censibile, con i seguenti dati: - foglio 18 mappale 495 subalterno 3 - strada di lottizzazione P-T-1-2, vano scala, ascensore comune ai subalterni 1-2-4 e mappale 495 subalterno 6 - strada di lottizzazione, parcheggio, spazio di manovra comune ai subalterni 1-2-4-5 (come rilevasi dai certificati catastali Allegati "B - B1 - B2").

La Società [redacted] (che attualmente li posseggono) ha acquistato dalla [redacted] per atto di vendita (Allegato "C") rogito notaio Dott. Luigi De Riso in data 12/10/1999 Rep. n°29003 - Racc. n°10528, registrato a Cagliari il 15/10/1999 n°4161, i subalterni 4 - 7 - 8 (subalterni 7 - 8 derivanti dal subalterno 1) e subalterno 4 lastrico solare, con tutti i diritti, annessioni e pertinenze compresa quota parte condominiale di cui il subalterno 6 dovrebbe far parte; mentre il mappale 495/2 (di cui il subalterno 3 vano scala - ascensore - strada è pertinenza) risulta essere di proprietà della [redacted].

UNITA' IMMOBILIARE 3 - con nota di variazione dell'U.T.E. del 02/04/1997 Prot. BOO549/97, l'immobile costituito da un appartamento sviluppato su piano seminterrato, terra e primo viene censito al foglio 17 con il mappale 1041 intestato alla ditta [redacted] (debitore pignorato), il Signor [redacted] che



tenere attualmente l'immobile, assume d'esserne il proprietario a seguito di un compromesso di vendita, peraltro mai perfezionato tramite atto pubblico.

UNITA' IMMOBILIARE 4 - con nota di variazione dell'U.T.E. del 02/04/1997 Prot.

100041197, l'immobile costituito da un locale a piano seminterrato, viene censito

al foglio 17, con il mappale 1043 subalterno 13, intestato alla ditta D.P.L.

Costantino (debitore pignorato); locale che attualmente risulta tenuto in uso da

Costantino, che, secondo quanto è dato sapere, l'avrebbe acquistato

mediante un compromesso di vendita

UNITA' IMMOBILIARE 5 partita 1000536 ditta [REDACTED]

[REDACTED], con sede in [REDACTED] - Foglio 16 particella 1892 subalterno

zona censuaria -, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie

catastrale 79 mq., rendita £ 440.000 € 227,24 - Via Moranti n.c.14 - 14/A, piano T

(come da allegati "D - D1 - D2"), l'immobile è tenuto in uso da certo [REDACTED]

[REDACTED] che assume d'averne la proprietà a seguito di un compromesso di

vendita non ancora perfezionato con atto di vendita pubblico.

UNITA' IMMOBILIARE 6 - partita 1000538 - ditta [REDACTED]

[REDACTED], con sede in [REDACTED] - Foglio 16 particella 1302 subalterno

zona censuaria - categoria C/2 classe 2, consistenza mq 84, superficie

catastrale 92 mq., rendita £.176.400 € 91,1 - Via Moranti n.c.14, piano C1 (come

da allegati "E - E2"), l'immobile è posseduto dalla D.P.L. come dichiaratomi dallo

stesso titolare [REDACTED]

UNITA' IMMOBILIARE 7 - partita 1000613 - ditta [REDACTED]

[REDACTED], con sede in [REDACTED] - Foglio 16 particella 1333 subalterno

zona censuaria - categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3, superficie

catastrale 53 mq., rendita £.315.000 € 162,00 - Via Gramsci s.m.c., piano T-1

come da Allegato "F" l'immobile è tenuto in uso dalla società

unitariamente alla successiva Unità Immobiliare 8, con la quale confina.

nella sua qualità di proprietaria, per averlo acquistato dalla

avente diritto notaio (dott.) De Riso in data 06/04/1998 Rep. N°27801 Racc. n°9940

registrato a Cagliari il 15/04/1998 al n° 1530 - atto che si allega sotto la lettera "H".

UNITA' IMMOBILIARE 8 - partita 1000613 - ditta

con sede in Foglio 19 particella 1933 subalterno

1. zona censuaria -, categoria A/2 classe 5, consistenza vani 3 superficie

catastale 50 mq., rendita £.319.000 € 162,68 - Via Gramsci s.n.c., piano T-1

(come da Allegato "G"); per quanto attiene la proprietà e possesso vale quanto

detto per la precedente unità immobiliare 7.

COMUNE CENSUARIO DI SINNAI

UNITA' IMMOBILIARE 9 - partita 1002978 - ditta

con sede in Foglio 52 particella 2095 subalterno

2. zona censuaria -, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, superficie

catastale 105 mq., rendita £.600.000 € 309,87 - Via Tevere angolo via Della

Libertà s.n.c., piano S1-T (come da Allegato "I").

UNITA' IMMOBILIARE 10 - partita 1002978 - ditta

s.n.c., con sede in Foglio 52 particella 2095 subalterno

3. zona censuaria -, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie

catastale 63 mq., rendita £.490.000 € 247,9 - Via Tevere angolo via Della Libertà

s.n.c., piano S1-1 (come da Allegato "I")

UNITA' IMMOBILIARE 11 - partita 1002978 - ditta

con sede in Foglio 52 particella 2095 subalterno

4. zona censuaria -, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie

catastale 60 mq., rendita £.420.000 € 210,91 - Via Tevere angolo via Della Libertà

primo piano S1-1 (come da Allegato "M")

UNITA' IMMOBILIARE 12 - partita 1002070 - Città di [REDACTED]

[REDACTED], con sede in [REDACTED] - Foglio 52 particella 2095 subalterno

zona censuaria --, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.22, superficie

catastale 26 mq., rendita £.88.000 € 45,45 - Via Tevere angolo via Della Libertà

primo piano S1 (come da Allegato "N").

Le Unità Immobiliari 9 - 10 - 11 - 12 costituite da appartamenti ed una cantina (la n.12) facenti parte di un unico fabbricato, risultano al grezzo e di proprietà della

[REDACTED] che ne vanta anche il possesso

3) CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI

La descrizione delle unità immobiliari di cui trattasi viene effettuata secondo lo stato di fatto e di uso accertato dal sottoscritto durante i sopralluoghi.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate (come rilevasi nella prima parte degli allegati disegni ove è riportata una planimetria di mappa della zona.).

UNITA' IMMOBILIARE "1": Comune di Settimo S.P. - Località "Bia Casteddu";

UNITA' IMMOBILIARE "2": Comune di Settimo S.P. - Località "Bia Casteddu";

UNITA' IMMOBILIARE "3": Comune di Settimo S.P. - Via Sarpi n. 22;

UNITA' IMMOBILIARE "4": Comune di Settimo S.P. - Via Sarpi n. 20;

UNITA' IMMOBILIARE "5": Comune di Settimo S.P. - Via Morandi n. 14

UNITA' IMMOBILIARE "6": Comune di Settimo S.P. - Via Morandi n. 12

UNITA' IMMOBILIARE "7": Comune di Settimo S.P. - Via Gramsci n. 25

UNITA' IMMOBILIARE "8": Comune di Settimo S.P. - Via Gramsci n. 25

UNITA' IMMOBILIARI "9-10-11-12": Comune di Sennar - Via Della Libertà

n. 117.

Detti immobili corrispondono in linea di massima alla descrizione fatta nell'atto di pignoramento, nella seconda parte del disegno e riportata la pianta degli immobili nella loro consistenza attuale.

UNITA' IMMOBILIARE "1"

Trattasi, come detto, di un cortile interno, vano scala e ascensore, comune alle unità immobiliari 1 - 2 - 4 di cui è composto il fabbricato.

Nel suo complesso l'immobile confina a sud con strada di lottizzazione, ad ovest e nord con proprietà [redacted] e [redacted] ad est con proprietà del Comune di Cetina S.P..

La superficie lorda interessata è pari a mq. 17,35 di cortile e mq. 25,12 (per ognuno dei tre livelli) di vano scala e ascensore (il tutto come meglio rilevasi dai disegni e foto da n°1 a n°3 allegati).

UNITA' IMMOBILIARE "2"

Trattasi, come detto, di un cortile interno ed una rampa comune alle unità immobiliari che compongono il fabbricato.

Nel suo complesso l'immobile confina a sud con strada di lottizzazione, ad ovest con proprietà Locci, a nord con il resto del cortile comune, ad est con fabbricato subaltemi 1-2-4-5.

La superficie lorda interessata è pari a mq. 206,00 tra rampe e cortile.

(il tutto come meglio rilevasi dai disegni e foto da n°1 a n°2 allegati)

UNITA' IMMOBILIARE "3"

Trattasi di un appartamento sviluppatosi su piano seminterrato, terra e primo piano con annesso giardino, composto da un vano e disimpegno al seminterrato, un vano pranzo con angolo cottura, bagno, disimpegno e veranda a piano terra, tre vani bagno, disimpegno e balcone al primo piano.



Nel suo complesso l'immobile confina a sud con strada privata che si dirama da via
Sampiero per altri lati con proprietà della [REDACTED]

La superficie lorda interessata è pari a mq.99.30 (per un'altezza netta di ml.2.70)

Piano terra e primo: mq.54.30 (per un'altezza netta di ml.2.40) piano scantinato:

oltre sono da annettere mq.10.50 di balconi e mq.48.50 di giardino.

(il tutto come meglio rilevasi dai disegni e foto da n°4 a n°8 allegati)

UNITA' IMMOBILIARE "4"

Trattasi di un locale cantina adibito a ripostiglio

Nel suo complesso l'immobile confina a nord con proprietà [REDACTED], ad

est con posto auto proprietà [REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED]

La superficie lorda interessata è pari a mq.14.00 per un'altezza netta di ml.2.40.

(il tutto come meglio rilevasi dai disegni e foto da n°9 a n°10 allegati)

UNITA' IMMOBILIARE "5"

Trattasi di un appartamento a piano terra composto da un salone con annessa

cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno e un balcone,

oltre un posto auto scoperto ubicato nel seminterrato

Nel suo complesso l'immobile confina ad est con cortile interno al quale si accede

da via Moranti, a sud e nord con proprietà [REDACTED], ad ovest con cortile

interno e rampa di accesso al seminterrato.

La superficie lorda interessata è pari a mq.78.60 per un'altezza netta di ml.2.70;

oltre sono da annettere mq.3.00 di un balcone e mq.0.00 del posto auto scoperto.

(il tutto come meglio rilevasi dai disegni e foto da n°11 a n°16 allegati).

UNITA' IMMOBILIARE "6"

Trattasi di un locale cantina adibito a deposito, ubicato nel seminterrato nel suo

complesso l'immobile confina a nord con via Moranti, ad est con proprietà [REDACTED]

...a sud con spazio di manovra proprietà ..., ad ovest

con zona parcheggio e rampa di accesso proprietà

La superficie lorda interessata è pari a mq. 135,00 per un'altezza netta di mt.2,40.

(il tutto come meglio rilevasi dai disegni e foto da n°16 a n°18 allegati).

UNITA' IMMOBILIARE "7"

Trattasi di un appartamento a piano primo costituito da una vano salone (con ex angolo cottura), una camera, un bagno ed un disimpegno, con annesso una terrazza a livello ed un posto auto n°9 posto nel cortile interno; l'immobile attualmente risulta unificato alla unità immobiliare 8 e adibito a ufficio dalla Società

Nel suo complesso l'immobile confina ad est con via Gramsci, a ovest con passaggio condominiale, a nord con la Unità Immobiliare 8

La superficie lorda interessata è pari a mq.40,00 per un'altezza netta di mt.2,70,

oltre sono da anettere mq.0,60 di balcone, mq.17,25 di terrazza e mq.11,00 di posto auto scoperto.

(il tutto come meglio rilevasi dai disegni e foto da n°19 a n°23 allegati)

UNITA' IMMOBILIARE "8"

Trattasi di un appartamento a piano primo costituito da un vano salone (con ex angolo cottura) una camera, un bagno, un disimpegno con annessa una terrazza a livello ed un posto auto scoperto n°10 nel cortile interno

Nel suo complesso l'immobile confina ad est con via Gramsci, a sud con Unità immobiliare 7, ad ovest con passaggio condominiale, a nord con proprietà

La superficie lorda interessata è pari a mq.40,00 per un'altezza netta di mt.2,70,

oltre sono da anettere mq.14,40 di terrazza a livello e mq.11,00 del posto auto scoperto.

in tutto come meglio rilevasi dai disegni e foto da n° 19 a n° 25 allegati).

UNITA' IMMOBILIARE 9

Trattasi di un appartamento a piano terra realizzato al grezzo, costituito da un salotto - soggiorno, con annesso angolo cottura, tre camere, un bagno, un disimpegno, due verande, tre cortili, ed un posto auto scoperto nel piano seminterrato (n°9).

Nel suo complesso l'immobile confina a nord con via Della Libertà, ad est con via Libertà, a sud con cortile interno e rampa di accesso al seminterrato, ad ovest con proprietà [redacted].

La superficie lorda interessata è pari a mq.82,20 per un'altezza netta di ml.2,70; oltre sono da annettere mq.27,00 di verande, mq.54,00 di cortili e mq.12,70 di posto auto.

(tutto come meglio rilevasi dai disegni e foto da n° 26 a n° 31 allegati).

UNITA' IMMOBILIARE 10

Trattasi di un appartamento a piano primo realizzato al grezzo, costituito da un soggiorno - pranzo, con annesso angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno, un balcone, oltre un posto auto e una cantina ubicati nel piano seminterrato.

Nel suo complesso l'immobile confina a nord con via Della Libertà, ad est con via Libertà, a sud con cortile interno, ad ovest con vano scala e unità immobiliare 11.

La superficie lorda interessata è pari a mq.55,00 per un'altezza netta di ml.2,70; oltre sono da annettere mq.4,60 di un balcone, mq.14,30 di posto auto e mq.9,40 di una cantina.

(tutto come meglio rilevasi dai disegni e foto da n° 32 a n° 33 e n° 34 allegati).

UNITA' IMMOBILIARE 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trattasi di un appartamento a piano primo realizzato al grezzo, costituito da un soggiorno, cucina, con annesso angolo cottura, due camere, un bagno, un ripostiglio, un balcone, oltre un posto auto ubicato nel piano seminterrato.

Nel suo complesso l'immobile confina a nord con via Della Libertà, ad est con unità immobiliare 10, a sud con cortile interno, ad ovest con proprietà [redacted]

La superficie lorda interessata è pari a mq 60,00 per un'altezza netta di ml 2,70 oltre somma annesso mq.6,00 di un balcone, mq.12,00 di posto auto.

(il tutto come meglio rilevasi dai disegni e foto da n°26 a n°30 e n°34 e 35 allegati)

UNITA' IMMOBILIARE 12

Trattasi di un posto auto con cantina, ubicati al piano seminterrato

Nel suo complesso l'immobile confina a nord con via Della Libertà, ad est con via Tevere e unità immobiliare 10, a sud con passaggio comune, a ovest con unità immobiliare 11.

La superficie lorda interessata è pari a mq.13,00 posto auto e mq.10,60 la cantina per un'altezza netta di ml.2,40.

(il tutto come meglio rilevasi dai disegni e foto da n°26 a n°30 allegati)

B) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

UNITA' IMMOBILIARE 1

Strutturalmente l'edificio di cui fa parte il vano scala e ascensore è così realizzato.

• Muratura in laterizi;

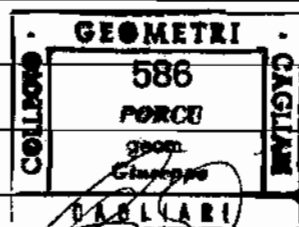
• Solaio a struttura mista in laterizi,

• Murature di tramezzatura in mattoni laterizi allettati in malta bastarda

Le rifiniture interne ed esterne sono le seguenti.

• Pavimentazioni in gres ceramico;

•intonaci interni in malta bastarda rifinita al frattazzo,



intonaci esterni in malta bastarda rifinita al frattazzo;

integgiature interne ed esterne eseguite mediante tempera lavabile;

infissi esterni in alluminio anodizzato.

Impianto elettrico incassato;

In complesso le rifiniture sono di buona fattura, le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone. Il cortile è interamente recintato e pavimentato con un massetto di calcestruzzo armato, come si rileva anche dalla documentazione fotografica allegata.

UNITA' IMMOBILIARE 2

Il complesso è interamente recintato e pavimentato con massetto di calcestruzzo armato.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone, come si rileva anche dalla documentazione fotografica allegata.

UNITA' IMMOBILIARE 3

Sintetizzamente l'edificio è così realizzato.

struttura a scheletro portante in cemento armato;

muratura in mattoni laterizi allestiti in malta bastarda;

colato a struttura mista in laterizi e c.s. a tetto con falde inclinate;

chiusure di tramezzatura in mattoni laterizi allestiti in malta bastarda.

Le rifiniture interne ed esterne sono le seguenti:

pavimentazioni in gres ceramico;

investimenti verticali delle pareti in gres ceramico;

intonaci interni in malta bastarda rifinita al frattazzo fine;

intonaci esterni in malta bastarda rifinita al frattazzo;

integgiature interne ed esterne eseguite mediante tempera lavabile;

infissi interni tamburati in legno mogano lucidato,

infissi esterni in alluminio anodizzato;

impianto elettrico incassato,

impianto idrico con impianto di acqua calda e fredda incassato

impianto fognario allacciato alla rete fognaria pubblica,

servizi igienici completi di tutti gli apparecchi sanitari di color bianco;

centralina impianto di riscaldamento;

Nel complesso le rifiniture sono di buona fattura, la distribuzione degli ambienti è sostanzialmente razionale, le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone, come si rileva anche dalla documentazione fotografica allegata.

UNITA' IMMOBILIARE "4"

Strutturalmente l'edificio è così realizzato:

struttura a scheletro portante in cemento armato,

muratura in mattoni laterizi allettati in malta bastarda;

solaio a struttura mista in laterizi e c.a.,

murature di tramezzatura in mattoni laterizi allettati in malta bastarda

Le rifiniture interne ed esterne sono le seguenti.

pavimentazione costituita da un massetto in calcestruzzo armato;

intonaci interni in malta bastarda rifinita al frattazzo;

intonaci esterni in malta bastarda rifinita al frattazzo;

integgiature interne ed esterne eseguite mediante l'impasto lavabile,

infissi interni costituiti da una serranda in ferro zincato;

impianto elettrico incassato,

impianto fognario allacciato alla rete fognaria pubblica

Nel complesso le rifiniture sono di buona fattura, le condizioni di

conservazione e manutenzione sono buone, come si rileva anche dalla documentazione fotografica allegata

UNITA' IMMOBILIARE "3"

Strutturalmente l'edificio è così realizzato:

struttura a scheletro portante in cemento armato,

muratura in mattoni laterizi allettati in malta bastarda

soffitto a struttura mista in laterizi e c.c.s.,

infissi di tramezzatura in mattoni laterizi allettati in malta bastarda

Le finiture interne ed esterne sono le seguenti:

pavimentazioni in gres ceramico;

rivestimenti verticali delle pareti in gres ceramico,

intonaci interni in malta bastarda rifinita al frattazzo liscio;

intonaci esterni in malta bastarda finita al frattazzo,

integgiature interne ed esterne eseguite mediante tempera lavabile;

infissi interni in legno laccato bianco,

infissi esterni in alluminio anodizzato;

impianto elettrico incassato,

impianto idrico con impianto di acqua calda e fredda incassato

impianto fognario allacciato alla rete fognaria pubblica,

servizi igienici completi di tutti gli apparecchi sanitari di color bianco;

manca l'impianto di riscaldamento.

Nel complesso le rifiniture sono di buona fattura. La distribuzione degli ambienti è abbastanza razionale, le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone, come si rileva anche dalla documentazione fotografica allegata

UNITA' IMMOBILIARE "6"

Strutturalmente l'edificio è così realizzato:

struttura a scheletro portante in cemento armato;

muratura in mattoni laterizi allettati in malta bastarda;

solare a struttura mista in laterizi e c.s.;

murature di tramezzatura in mattoni laterizi allettati in malta bastarda.

Le rifiniture interne ed esterne sono le seguenti:

pavimentazioni in gres ceramico;

intonaci interni in malta bastarda rifinita al frattazzo;

intonaci esterni in malta bastarda rifinita al frattazzo;

tinteggiature interne ed esterne eseguite mediante tempera lavabile;

infissi interni in alluminio anodizzato;

infissi esterni in alluminio anodizzato;

impianto elettrico incassato;

Impianto fognario allacciato alla rete fognaria pubblica;

manca l'impianto di riscaldamento.

Nel complesso le rifiniture sono di buona fattura, le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone, come si rileva anche dalla documentazione fotografica allegata

UNITA' IMMOBILIARI 7-8

Strutturalmente l'edificio è così realizzato:

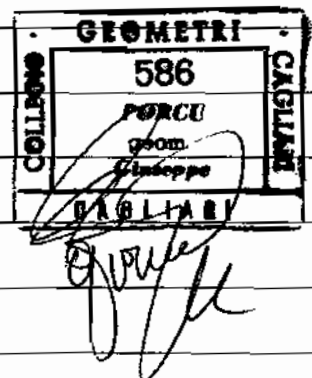
struttura a scheletro portante in cemento armato;

muratura in mattoni laterizi allettati in malta bastarda;

solare a struttura mista in laterizi e c.s. con copertura a tetto a falda;

intonaci;

murature di tramezzatura in mattoni laterizi allettati in malta bastarda.



Le rifiniture interne ed esterne sono le seguenti.

pavimentazioni in parquet di legno massello lucidato;

investimenti verticali delle pareti in gres ceramico,

intonaci interni in malta bastarda rifinita al frattazzo;

intonaci esterni in malta bastarda rifinita al frattazzo,

integgiature interne ed esterne eseguite mediante tempera lavabile;

infissi interni tamburati in legno mogano lucidato,

infissi esterni in legno verniciato;

impianto elettrico incassato,

impianto idrico con impianto di acqua calda e fredda incassato

impianto fognario allacciato alla rete fognaria pubblica,

servizi igienici completi di tutti gli apparecchi sanitari di color bianco

impianto di riscaldamento realizzato mediante pompe di calore.

Nel complesso le rifiniture sono di buona fattura, la distribuzione degli ambienti è abbastanza razionale, le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone, come si rileva anche dalla documentazione fotografica allegata

UNITA' IMMOBILIARI "9 - 10 - 11 - 12"

Strutturalmente l'edificio è così realizzato:

struttura a scheletro portante in cemento armato,

muratura in mattoni laterizi allettati in malta bastarda;

Solaio a struttura mista in laterizi e c.c. con copertura a tetto a falde inclinate;

murature di tramezzatura in mattoni laterizi allettati in malta bastarda;

le rifiniture interne ed esterne esistenti (il fabbricato non è stato ultimato)

sono le seguenti.

pavimentazioni costituite dal solo massetto in calcestruzzo cementizio;

rivestimenti verticali delle pareti mancano;

infissi interni in malta bastarda rifinita al frattazzo;

infissi esterni in malta bastarda rifinita al frattazzo;

irregolarità interne ed esterne mancano;

infissi interni mancano;

infissi esterni mancano;

impianto elettrico incassato, sono stati messi in opera solo tubazioni e scatole;

impianto idrico con impianto di acqua calda e fredda incassato, sono stati messi in opera le sole tubazioni;

impianto fognario allacciato alla rete fognaria pubblica, solo tubazioni;

servizi igienici mancano apparecchi sanitari e rubinetteria;

impianto di riscaldamento non esiste

Nel complesso, la distribuzione degli ambienti è abbastanza razionale, le condizioni di conservazione e manutenzione sono cattive in quanto il fabbricato è in stato di abbandono, come si rileva anche dalla documentazione fotografica allegata.

5. CARATTERISTICHE GENERALI DELLE ZONE IN CUI TROVANSI:

UBICAZIONE IMMOBILI

Ritengo opportuno illustrare, con un cenno sia pure di massima, le condizioni generali delle zone in cui trovano ubicati gli immobili, con particolare riferimento alle condizioni del mercato locale, al fine di giustificare il criterio di stima che si adotta per la valutazione, oltreché di mettere in rilievo le qualità estrinseche dei medesimi.

Gli immobili oggetto di consulenza, sono inseriti in zone ad alto indice di residenzialità del comune di Settimo S.P. e Sinnai, dotate di pubblici servizi e possibilità di parcheggio, con viabilità direttamente collegata a strade di scorrimento veloce, per cui risultano anche ben disimpegnati dal punto di vista della viabilità. Le zone predette sono definibili, con un termine non tecnico ma caratterizzante e molto importante dal punto di vista del mercato "medio popolare".

6) CRITERIO DI STIMA

Dovendo procedere alla determinazione dei valori venali attuali degli immobili, ritengo necessario illustrare il criterio di stima che verrà adottato, nonché evidenziare gli elementi base usati allo scopo.

Nel caso specifico, trovandosi in zone del comprensorio dei comuni di Settimo S.P. e Sinnai ove esiste un certo mercato di compravendita, fondamentale per l'attendibilità di quegli elementi di valutazione la cui consistenza scaturisce dall'andamento del mercato locale, è stato possibile reperire una serie di valori riferiti all'unità di consistenza, (senza quelli riferiti eccezionali, in modo che la serie presa in esame rappresenti la sintesi di un mercato ordinario), mediante l'applicazione dei quali si può desumere direttamente, con sufficiente attendibilità, il valore venale delle unità immobiliari in oggetto.

A maggior conforto e conferma, ho assunto informazioni presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, competente in materia di revisione della tassa di registro sulla vendita di immobili, informazioni che mi hanno confermato la bontà dei dati riscontrati in loco.

Pertanto, richiamando quanto esposto in precedenza, ritengo opportuno procedere alla valutazione degli immobili con il metodo di stima diretta definita "A VALORE DI MERCATO" che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore.

7) STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Tenuti presenti gli indici di mercato da me direttamente accertati per immobili analoghi a quello preso in esame, e considerate le qualità economiche dei medesimi, l'ubicazione, l'inserimento nel Piano Regolatore, i dati rilevati presso l'U.F.E. di Cagliari, nonché tutti quei fattori concernenti le condizioni che determinano la fattispecie estimativa, reputo equo attribuire alle unità immobiliari in oggetto i seguenti valori unitari.

- UNITA' IMMOBILIARE "1" (nell'ipotesi che sia alienabile in quanto bene comune): € 600,00 (€ 1.150.000 circa);

- UNITA' IMMOBILIARE "2" (nell'ipotesi che sia alienabile in quanto bene comune): € 100,00 (€ 193.000 circa);

- UNITA' IMMOBILIARE "3": € 670,00 (€ 1.300.000 circa)

- UNITA' IMMOBILIARE "4": € 500,00 (€ 700.000 circa)

- UNITA' IMMOBILIARE "5": € 780,00 (€ 1.500.000 circa)

- UNITA' IMMOBILIARE "6": € 500,00 (€ 1.100.000 circa)

- UNITA' IMMOBILIARE "7": € 880,00 (€ 1.700.000 circa)

- UNITA' IMMOBILIARE "8": € 880,00 (€ 1.700.000 circa)

- UNITA' IMMOBILIARE "9": € 360,00 (€ 700.000 circa)

- UNITA' IMMOBILIARE "10": € 310,00 (€ 600.000 circa)

- UNITA' IMMOBILIARE "11": € 310,00 (€ 600.000 circa)

- UNITA' IMMOBILIARE "12": € 250,00 (€ 400.000 circa)

come valore a metro quadro di superficie lorda per immobile nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Il valore venale verrà quindi definito con processo di sintesi partendo dal suo valore a metro quadro di superficie convenzionale.



VALORE COL METODO DI SINTESI.

Avendo accertato che il valore a mq di un immobile posto nella stessa zona e che fornisce le stesse prestazioni della costruzione presa in esame si può equare attorno a:

- €/mq. 600,00 (Unità Immobiliare "1")

- €/mq. 100,00 (Unità Immobiliare "2")

- €/mq. 670,00 (Unità Immobiliare "3")

- €/mq. 360,00 (Unità Immobiliare "4")

- €/mq. 780,00 (Unità Immobiliare "5")

- €/mq. 560,00 (Unità Immobiliare "6")

- €/mq. 880,00 (Unità Immobiliare "7")

- €/mq. 880,00 (Unità Immobiliare "8")

- €/mq. 360,00 (Unità Immobiliare "9")

- €/mq. 310,00 (Unità Immobiliare "10")

- €/mq. 310,00 (Unità Immobiliare "11")

- €/mq. 250,00 (Unità Immobiliare "12")

(nella situazione di fatto in cui attualmente trovasi) il valore col metodo sintetico (corrispondente a quello commerciale richiesto) è dato dalla seguente formula:

$$V1 = Sc \times Vu \quad \text{dove}$$

V1 = Valore commerciale dell'Unità Immobiliare

Sc = Superficie convenzionale

Vu = Valore unitario per mq. di superficie convenzionale

Per superficie convenzionale (Sc) si intende la somma dei metri quadri dei seguenti elementi:

a) intera superficie lorda dell'unità immobiliare

b) il 80% del seminterrato abitabile

c) il 25% della superficie netta dei balconi e terrazze

d) il 30% della superficie netta dei loggiati coperti, posti auto al chiuso

e) il 15% dei giardini, cortili, posti auto all'aperto annessi all'immobile

f) il 50% delle cantine abitabili.

pertanto si ha:

UNITA' IMMOBILIARE "1" : Sc (Superficie Convenzionale) =

$\text{mq } 25,12 + 15\% \text{ di mq } 17,35 = \text{mq } 27,72$

UNITA' IMMOBILIARE "2" : Sc (Superficie Convenzionale) = mq 206,00

UNITA' IMMOBILIARE "3" : Sc (Superficie Convenzionale) =

$\text{mq } 99,30 + 80\% \text{ di mq } 54,30 + 25\% \text{ di mq } 16,50 + 15\% \text{ di mq } 43,00 = \text{mq } 154,14$

UNITA' IMMOBILIARE "4" : Sc (Superficie Convenzionale) = mq 14,00

UNITA' IMMOBILIARE "5" : Sc (Superficie Convenzionale) =

$\text{mq } 78,60 + 25\% \text{ di mq } 5,00 + 15\% \text{ di mq } 8,00 = \text{mq } 81,05$

UNITA' IMMOBILIARE "6" : Sc (Superficie Convenzionale) = mq 139,00

UNITA' IMMOBILIARE "7" : Sc (Superficie Convenzionale) =

$\text{mq } 46,00 + 25\% \text{ di mq } 17,85 + 15\% \text{ di mq } 11,00 = \text{mq } 52,11$

UNITA' IMMOBILIARE "8" : Sc (Superficie Convenzionale) =

$\text{mq } 40,00 + 25\% \text{ di mq } 14,40 + 15\% \text{ di mq } 11,00 = \text{mq } 45,25$

UNITA' IMMOBILIARE "9" : Sc (Superficie Convenzionale) =

$\text{mq } 82,20 + 30\% \text{ di mq } 27,00 + 15\% \text{ di mq } 54,00 + 50\% \text{ di mq } 12,70 = \text{mq } 102,21$

UNITA' IMMOBILIARE "10" : Sc (Superficie Convenzionale) =

$\text{mq } 53,00 + 25\% \text{ di mq } 4,60 + 50\% \text{ di mq } 14,30 + 50\% \text{ di mq } 9,10 = \text{mq } 66,14$

UNITA' IMMOBILIARE "11" : Sc (Superficie Convenzionale) =

$\text{mq } 60,00 + 25\% \text{ di mq } 6,00 + 50\% \text{ di mq } 12,00 = \text{mq } 65,10$

UNITA' IMMOBILIARE "12": So (Superficie Convenzionata)

10% di mq. 12.000 + 50% di mq. 10.600 = mq. 9,20

VALORE COMMERCIALE

UNITA' IMMOBILIARE "4"

$V_4 = So \times €/mq. 800,00 = mq. 27,72 \times €/mq. 800,00 = € 10.332,00$

circa € 10.300,00 (€ 32.150.000 circa)

(dieci euro sedicimilaseicento)

UNITA' IMMOBILIARE "2"

$V_2 = So \times €/mq. 100,00 = mq. 200,00 \times €/mq. 100,00 = € 20.000,00$

circa € 20.000,00 (€ 40.000.000 circa)

(dieci euro ventimilaseicento)

UNITA' IMMOBILIARE "3"

$V_3 = So \times €/mq. 670,00 = mq. 154,14 \times €/mq. 670,00 = € 103.273,80$

circa € 103.300,00 (€ 200.000.000 circa)

(dieci euro centotremilatrecento)

UNITA' IMMOBILIARE "4"

$V_4 = So \times €/mq. 360,00 = mq. 14,00 \times €/mq. 360,00 = € 5.040,00$

circa € 5.000,00 (€ 9.700.000 circa)

(dieci euro cinquemila)

UNITA' IMMOBILIARE "5"

$V_5 = So \times €/mq. 780,00 = mq. 61,00 \times €/mq. 780,00 = € 43.218,00$

circa € 43.200,00 (€ 122.000.000 circa)

(dieci euro sessantatremiladuocento)

UNITA' IMMOBILIARE "6"

$V_6 = So \times €/mq. 560,00 = mq. 139,00 \times €/mq. 560,00 = € 77.640,00$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Circa € 77.300.000 (€ 150.000.000 circa).

(diconsi euro settantasettemilaottocento)

UNITA' IMMOBILIARE "7"

$$V1 = S_0 \times \text{€/mq} 880,00 = \text{mq} 52,11 \times \text{€/mq} 880,00 = \text{€} 45.856,80$$

Circa € 46.000.000 (€ 89.000.000 circa).

(diconsi euro quarantaseimila)

UNITA' IMMOBILIARE "8"

$$V1 = S_0 \times \text{€/mq} 880,00 = \text{mq} 45,25 \times \text{€/mq} 880,00 = \text{€} 39.820,00$$

Circa € 40.000.000 (€ 77.500.000 circa).

(diconsi euro quarantamila)

UNITA' IMMOBILIARE "9"

$$V1 = S_0 \times \text{€/mq} 360,00 = \text{mq} 102,21 \times \text{€/mq} 360,00 = \text{€} 36.795,60$$

Circa € 36.800.000 (€ 71.000.000 circa).

(diconsi euro trentaseimilaottocento)

UNITA' IMMOBILIARE "10"

$$V1 = S_0 \times \text{€/mq} 310,00 = \text{mq} 68,14 \times \text{€/mq} 310,00 = \text{€} 21.123,40$$

Circa € 21.100.000 (€ 41.000.000 circa).

(diconsi euro ventunmilacento)

UNITA' IMMOBILIARE "11"

$$V1 = S_0 \times \text{€/mq} 310,00 = \text{mq} 65,10 \times \text{€/mq} 310,00 = \text{€} 20.181,00$$

Circa € 20.200.000 (€ 39.000.000 circa).

(diconsi euro ventimiladuecento)

UNITA' IMMOBILIARE "12"

$$V1 = S_0 \times \text{€/mq} 250,00 = \text{mq} 9,20 \times \text{€/mq} 250,00 = \text{€} 2.300,00$$

Circa € 2.300.000 (€ 4.500.000 circa) - (diconsi euro duemila trecento)



SITUAZIONE URBANISTICA

Attraverso le indagini esperite presso gli Uffici Tecnici dei comuni di Settimo S.P. e Sinaia, ho potuto rilevare le concessioni edilizie rilasciate (e stralcio dei progetti approvati) relative alle Unità Immobiliari oggetto di pianoramento: sulla base di tale documentazione (che si allega alla presente relazione) raffrontata alla situazione di fatto accertata, la situazione urbanistica di ogni singola Unità immobiliare risulta quella che appresso viene specificata, con l'indicazione di eventuali difformità tra l'elaborato progettuale e la situazione di fatto.

UNITÀ IMMOBILIARE 1 - 2

Il fabbricato di cui fanno parte le Unità Immobiliari oggetto di consulenza è stato realizzato in base ad un primo progetto, successivamente variato mediante progetti di variante approvati dal Sindaco del Comune di Settimo S.P. rispettivamente con: Concessione Edilizia rilasciata in data 29/03/1955 n. 36 pratica Ed.n 36/95 Prot.n°1940/95 (che si allega unitamente allo stralcio del progetto sotto le lettere "O - O1"); Concessione Edilizia rilasciata in data 08/10/1999 n. 65 pratica 66/99 Prot.n°0060/98 (allegata con stralcio del progetto sotto le lettere "P - P1"); Concessione Edilizia rilasciata in data 10/11/1990 n.73 Prot.n. 1672/90 (allegata con stralcio del progetto sotto le lettere "O - O1"). All'esame dell'ultimo progetto approvato (Allegato "Q1") risulta che l'immobile è conforme alla Concessione rilasciata.

UNITÀ IMMOBILIARE 3

Il fabbricato di cui fa parte l'Unità Immobiliare oggetto di consulenza è stato realizzato in base al seguente progetto approvato dal Sindaco del Comune di Settimo S.P., con la Concessione Edilizia rilasciata in data 09/02/1996 n.°3 - Pratica n.°8/96 - Prot.n°7752/96 (Allegati "R - R1").

Dall'esame del progetto approvato (Allegato "R1") risulta che l'immobile è conforme alla Concessione Edilizia rilasciata eccezion fatta per la destinazione d'uso in quanto il locale seminterrato il cui utilizzo era previsto a "garage" viene, di fatto, utilizzato come superficie abitabile (locale soggiorno - con annesso angolo cottura e lavello non previsto).

UNITA' IMMOBILIARE 4

Il fabbricato di cui fa parte l'Unità Immobiliare oggetto di consulenza è stato realizzato in base al seguente progetto approvato dal Sindaco del Comune di Settimo S.P., con la Concessione Edilizia rilasciata in data 16/04/1990 n°24 - Pratica n°24/96 - Prot n°7058/95 (Allegati "S - S1")

Dall'esame del progetto approvato (Allegato "S1") risulta che l'immobile non è conforme alla Concessione Edilizia rilasciata infatti il piano seminterrato era costituito da un unico locale con destinazione d'uso "garage", con altezza netta di ml 2,20, di fatto l'altezza risulta di ml 2,40 ed il locale è stato tramezzato realizzando cantinole e posti auto coperti così come risulta dai disegni allegati, in particolare dalla planimetria del N.C.E.U. nello stralcio planimetrico del progetto approvato (Allegato "S1") in giallo si evidenzia l'ubicazione dell'Unità Immobiliare 4

UNITA IMMOBILIARI 5 - 6

Il fabbricato di cui fanno parte le Unità Immobiliari oggetto di consulenza è stato realizzato in base al seguente progetto approvato dal Sindaco del Comune di Settimo S.P., con la Concessione Edilizia rilasciata in data 10/10/1995 n°51 - Pratica n°51/95 - Prot n°515/95 (Allegati "T - T1")

Dall'esame del progetto approvato (Allegato "T1") risulta che l'immobile è conforme alla Concessione Edilizia rilasciata per quanto attiene l'Unità Immobiliare 5 e non è conforme per quanto attiene l'Unità Immobiliare 6 in quanto è stato realizzato un

...ocale utilizzando l'area evidenziata in giallo nell'Allegato T1", ove erano stati
...una serie di vari locali adibiti a cantine oltre una parte di area adibita a
...aggio e spazio di manovra.

UNITA' IMMOBILIARI 7 - 8

...cato di cui fanno parte le Unità Immobiliari oggetto di consulenza è stato
...izzato in base al seguente progetto approvato dal Sindaco del Comune di

... Concessione Edilizia rilasciate:

... 11/03/1997 n°12 - Pratica n°12/97 - Prot.n° 7815/96 (Allegati "U - U1").

... 21/03/1999 n°33 - di variante - Prot.n°8443/98 (Allegati "V - V1")

...sunto del progetto approvato (Allegato "V1") risulta che l'immobile è conforme

... Concessione Edilizia rilasciata, eccezione fatta per la destinazione d'uso in

... approvato come "civile abitazione" ed attualmente utilizzato come "Ufficio"

... quanto le due Unità Immobiliari sono state unificate mediante la demolizione

... di separazione previsto tra i vari "saloni" e la chiusura della porta che

... terrazza accede al salone della Unità Immobiliare 10 (come rilevasi dai

... e foto allegati).

UNITA' IMMOBILIARI 9 - 10 - 11 - 12

...cato di cui fanno parte le Unità Immobiliari oggetto di consulenza è stato

...izzato in base al seguente progetto approvato dal Sindaco del Comune di

... con la Concessione Edilizia rilasciata in data 03/12/1997 n° 311 - Fascicolo

... 444/1 (Allegati "Z - Z1").

...sunto del progetto approvato (Allegato "Z1") risulta che l'immobile è conforme

... Concessione Edilizia rilasciata

9. ABUSI EDILIZI E POSSIBILITA' DI SANATORIA

In alcuni immobili oggetto di consulenza, come detto, sono stati commessi
variousi edifici, per questi in appresso verrà valutata la possibilità di sanatoria
secondo quanto previsto dalla legislazione vigente - ex L. 28/02/1985 n. 47 e L.
23/12/94 n. 724 - in considerazione del fatto che tutti i fabbricati sono stati edificati
negli anni compresi tra il 1995 ed il 2000 e che il pignoramento è stato notificato il
27/04/2001 risulta quanto appresso.

UNITA' IMMOBILIARE 3: l'Unità Immobiliare dovrà essere venduta considerando
il seminterrato con destinazione d'uso "garage".

UNITA' IMMOBILIARE 4: il locale "cantina" non era previsto in progetto e l'altezza
del vano è di ml.2.40 contro i ml.2.20 previsti - quindi con un aumento di
volume non assentita.

UNITA' IMMOBILIARE 6: il locale cantina realizzato interessa un area del
seminterrato prevista suddivisa, tramite lamezzi in muratura, in diverse cantinole,
oltre è stata utilizzata una parte dell'area che doveva essere adibita a parcheggio e
spazio comune, con un conseguente cambio di destinazione d'uso.

UNITA' IMMOBILIARE 7 - 8:

la destinazione d'uso di fatto, è stata modificata da abitazione ad ufficio, unificando
le due Unità Immobiliari mediante l'abbattimento di un muro di separazione e la
chiusura di una porta esterna; gli immobili possono essere venduti come civile
abitazione (così come accertati con categoria A/2) ripristinando la situazione
progettuale.

Considerato quanto sopra la legislazione vigente che non prevede la sanatoria per
gli abusi commessi dopo l'anno 1984, atteso che ogni decisione è demandata
all'Amministrazione Comunale che provveda nel merito, si ritiene che gli immobili
esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, pertanto gli



potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmettere la proprietà per atto tra vivi

10) SITUAZIONE POSSESSORIA

Così come precedentemente detto sulla base degli accertamenti fatti in base al sopralluogo e delle dichiarazioni rese mi dagli interessati risulta che gli immobili concernenti consulenza sono tenuti in uso da:

UNITA' IMMOBILIARE 1 : attualmente posseduta dalla Società [redacted] nella sua qualità di proprietaria

UNITA' IMMOBILIARE 2 : attualmente posseduta dalla Società [redacted] a [redacted] S.r.l. nella sua qualità di proprietaria.

UNITA' IMMOBILIARE 3 : attualmente tenuto in uso da [redacted] che assume d'essere proprietario a seguito di un compromesso di vendita stipulato con [redacted] non ancora perfezionato con atto pubblico.

UNITA' IMMOBILIARE 4 : tenuto in uso da Giannas Ignazio in qualità di attuale proprietario in forza di un compromesso di vendita non ancora perfezionato con atto pubblico.

UNITA' IMMOBILIARE 5 : attualmente tenuto in uso da [redacted] che assume d'essere proprietario a seguito di un compromesso di vendita stipulato con [redacted] non ancora perfezionato con atto pubblico.

UNITA' IMMOBILIARE 6 : tenuto in uso dalla stessa [redacted]

UNITA' IMMOBILIARI 7 - 8 : tenuto in uso come ufficio dalla [redacted] in quanto proprietaria per atto rogito notai I. De Riso in data

05/04/1998 (Allegato "H").

UNITA' IMMOBILIARI 9 - 10 - 11 - 12 : tutte in stato di abbandono (immobili al grezzo) di proprietà della [redacted] che ne vanta tuttora il possesso.

Prendendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice
della P.S., rassego la presente relazione di consulenza

Alla presente si allegano gli elaborati menzionati, costituiti dai disegni e
dalla documentazione fotografica e del dischetto in formato Word, nonché la
relazione degli onorari e delle spese relative all'espletamento dell'incarico.

Cagliari, li 03/03/2003

IL C.T.U.

(Geom. Giuseppe Porcu)

