

Cherchi (rep.30602/11023, trascrizione n.36784/23716 del 23/12/1999), acquistavano (rogito *Gianni Cherchi*, rep.30676/11071) dai coniugi in regime di comunione legale e , il seguente fabbricato unifamiliare ad uso civile abitazione composto da: stenditoio e garage al piano seminterrato, ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, tre bagni, dispensa, ripostiglio, disimpegno e cinque camere al piano terra, oltre al giardino pertinenziale, il tutto censito al Foglio 29 Mappale 648 (fabbricato e giardino di pertinenza misurano complessivamente 1815 mq e identificano il Lotto 114 dell'*Anello di Bellavista*, originariamente censito al Mappale 103/a).

In aggiunta alla precedente pertinenza, anche l'area non edificabile denominata "porzione di reliquato verde" di 790 mq e censita al Foglio 29 Mappale 115 (ex 115/a).

Il prezzo complessivo pattuito era di 350.000.000 Lire, ovvero 180.759,91 Euro. Requisito fondamentale era l'iscrizione al Libro dei Soci della "*Poggio dei Pini – Società cooperativa a r.l.*" ().

In data 21/01/2000, prot.1124/M, il sig. , a firma dell'Ing. (Ordine degli Ingegneri di), presentava progetto di ristrutturazione e ampliamento e, previo parere della Commissione Edilizia (31/05/2000), della USL 8 (prot.5711 del 07/06/2000) e della R.A.S. (prot.3925 del 12/07/2000) quanto alla autorizzazione paesaggistica, il Sindaco rilasciava la *CE n.140* in data 20/03/2001.

I lavori consistevano nella realizzazione di un loggiato 3,10 x 14,0 metri sulla facciata posteriore del fabbricato (struttura portante in legno prelaborato per la eliminazione dei nodi e la giuntura a pettine delle testate, sormontata da un tavolato di perline da 2,6 cm di spessore e da un tappeto di sughero bruciato da cm 2, da una guaina bituminosa ardesiata da mm 3 e rivestita da un manto di copertura in tegole curve) e di un ombreggio a pergola su tutto il prospetto anteriore (realizzato in legno *Leitinger* impregnato con *Wolmanit CX* che conferisce protezione ideale anche in condizioni estreme), nella realizzazione di una piscina di circa 70 mq (ricadente parte sulla corte di pertinenza e parte sul reliquato verde, realizzata in cls armato e gettato in opera, impermeabilizzata con membrana tipo *Laticrete* e finita con stucco antimacchia), l'ampliamento della veranda coperta attigua alla camera matrimoniale e di 4,30 mq, la traslazione della cucina in luogo della camera per gli ospiti e

del bagno contiguo, l'ampliamento della zona pranzo di 4,67 mq (lettera C della tavola dei volumi) e del soggiorno di 4,40 mq (lettera B della tavola dei volumi), la realizzazione di velette nelle coperture, la modifica dimensionale di alcuni infissi, la realizzazione del locale caldaia totalmente interrato, il rifacimento degli impianti, la sostituzione delle pavimentazioni e dei rivestimenti, la modifica della recinzione esterna. La superficie coperta ammontava a 299,34 mq (superficie massima realizzabile: 299,47 mq) e la volumetria sviluppata a 610,35 mc (cubatura massima realizzabile: 1452 mc).

Tutto ciò premesso, raffrontando la documentazione di cui all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Capoterra (la CE n.140 in data 20/03/2001) con i dati rilevati durante il sopralluogo del 16/03/2022 ma anche con la stessa planimetria catastale, si rilevano le seguenti difformità.

Sul prospetto principale l'originario ombreggio a pegola assentito è stato coperto parte con tavolato ligneo e manto di copertura, parte con materiale trasparente, divenendo di fatto un porticato coperto che contribuisce ad ampliare la superficie coperta del fabbricato, già sfruttata al massimo ammissibile, oltre a comportare una modifica di prospetto.

A questa si aggiunge l'occlusione della finestra del vano indicato come studio e attualmente adibito a ripostiglio/stireria e l'ampliamento volumetrico dell'atrio d'ingresso.

Sul prospetto retrostante era assentita la realizzazione di un loggiato coperto e aperto sui tre lati di dimensioni 3,10 x 14,00 metri lordi ma realizzato di 4,00 x 14,00 metri netti, esclusa la muratura perimetrale, sfiorando il limite massimo di superficie coperta.

In aggiunta, il loggiato è stato chiuso perimetralmente con muratura su un lato e con un reticolato ligneo e pannelli trasparenti sui restanti lati (a tutta altezza, capriata compresa), comunicante verso la piscina mediante ampio scorrevole centrale. Sulla parete opaca è stato inoltre realizzato un ripostiglio accessibile dall'esterno.

L'accentramento della porta finestra della cucina e il piccolo spiovente a protezione della finestra del bagno della zona notte, a rigore, costituirebbero ulteriore modifica di prospetto. A questa si aggiunga, infine, la sostituzione al piano seminterrato della rampa inclinata di accesso al garage con una gradinata e lo stesso cambio d'uso a taverna.

Considerata la volumetria residua a disposizione (volumetria sviluppata in progetto: 610,35 mc; volumetria massima realizzabile: 1452 mc; volumetria residua: 841 mc), le difformità volumetriche sembrerebbero potersi sanare mediante accertamento di conformità, compresa la parziale trasformazione a veranda del loggiato posteriore. In quest'ultimo si potrebbero alternativamente rimuovere gli elementi trasparenti occludenti.

Quanto alla maggiore dimensione del loggiato (4,00 x 14,00 metri), va comunque osservato che dette misure sono espressamente indicate nella planimetria del progetto assentito, nonostante la discordanza con lo schema di calcolo della superficie coperta e la relazione tecnica. Sebbene il reliquato verde costituisca una porzione di lotto non edificabile e quindi la sua superficie non partecipi al calcolo della superficie coperta ma di fatto contribuisca ad accrescere la dimensione complessiva del lotto, l'amministrazione comunale potrebbe mostrarsi benevola e consentire di sanare la situazione.

Se ciò non fosse ammissibile, l'unica soluzione consisterebbe nella rimozione della parte eccedente di copertura, analogamente a quanto sarebbe necessario per il ripristino del pergolato lungo il prospetto frontale.

Quanto alla esistenza o meno di dichiarazione di agibilità del fabbricato, nelle tre cartelle messe a disposizione dal Comune di Capoterra in data 31/01/2022, **non è stato individuato alcun documento che attestasse l'agibilità.**



**6.2. Terreno agricolo ricadente nel Comune di Villasimius, via Santa Maria,
distinto al NCT Foglio 21 Mappali 38 e 496.**

Ai sensi del vigente regolamento edilizio del Comune di Villasimius, il terreno ad uso seminativo censito al NCT al Foglio 21 Mappali 38 e 496, rispettivamente di *675 e 40 mq*, ricade in **Zona E5 Agricola Speciale** e presenta un indice fondiario massimo residenziale di *0,01 mc/mq* che sale a *0,10 mc/mq* per volumi tecnici connessi alla conduzione del fondo.

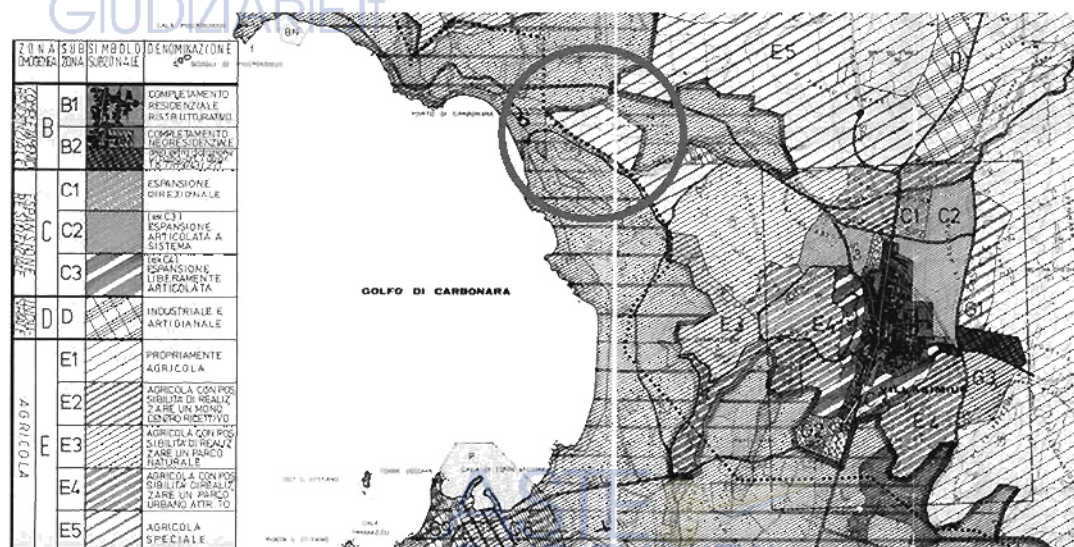


Foto 005 - Estratto strumento urbanistico

Ricadendo all'interno di aree vincolate dal Piano Paesaggistico Regionale, restando prioritario il recupero dell'esistente, le nuove edificazioni sono consentite per opere attinenti la conduzione del fondo e le attività aziendali, ammesso di possedere i requisiti minimi dimensionali: *tre o cinque ettari* per uso abitativo a seconda di attività aziendali a carattere intensivo o estensivo, preferibilmente realizzati esternamente alla fascia costiera; per uso non residenziale sono consentite strutture d'appoggio non superiori ai *30 mq* per fondi da *tre a dieci ettari* (raddoppiabili per fondi oltre i dieci ettari) e comunque di volumetria non superiore a *90 mc* o *180 mc*, rispettivamente. Nel caso di edifici esistenti su fondi di dimensione inferiore ai tre ettari, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tipologico, senza incrementi volumetrici.

In ogni caso le opere dovranno integrarsi nel paesaggio circostante senza interferenze visive negative rispetto ai beni naturali o culturali esistenti, evitando per quanto possibile qualsiasi sbancamento e l'edificazione in collina e adottando materiali e caratteri costruttivi tipici dei luoghi, quali tipologia e forma dei volumi, articolazione delle falde dei tetti e loro pendenza e sporti, materiali di rivestimento di facciata e copertura.

In difetto dei requisiti di carattere agricolo e zootecnico, il titolare è tenuto a corrispondere per intero gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione per il volume residenziale realizzato. E' consentita infine la modifica di destinazione d'uso per interventi di turismo rurale (L.R. n.27 del 12/08/1998, artt. 8, 9 e 10), sempre senza incremento di volumetria.

Al fine della salvaguardia del territorio agricolo da un improprio sfruttamento, per tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale si applicano le direttive di cui al D.P.G.R. n.228 del 03/08/1994 che riservano l'edificazione nella fascia di 1 Km dalla linea di battigia marina esclusivamente agli imprenditori agricoli a titolo professionale, ammettendo il cambio di destinazione d'uso in residenziale solo per edifici regolarmente autorizzati e accatastati alla data di entrata in vigore della norma e purché non comportino opere di urbanizzazione a rete.

Quanto al terreno in esame, esso ricade in fascia costiera e pertanto risulta soggetto a tutela e autorizzazione paesaggistica (artt. 142, 143 e 146 del Dlgs n.42 del 22/01/2004) ed è precluso qualunque intervento di trasformazione ad eccezione di quelli previsti dagli artt. 12, 15 e 20 del Piano Paesaggistico Regionale.

Ricade inoltre in *area di pericolosità idraulica H_{II}* (molto elevata) del P.A.I. e di *pericolosità e rischio frana Hg0* (nessun fenomeno franoso in atto o potenziale); non risulta soggetto al vincolo di destinazione d'uso di cui alla legge-quadro in materia di incendi boschivi (n.353 del 30/11/2000) e non risultano ordinanze emesse in materia di lottizzazioni abusive (art.17 L.R. n.23 del 11/10/1985).

**6.3. Civile abitazione sita a San Gavino Monreale in via Armando Diaz n.11,
distinta al NCEU Foglio 37 Mappale 628 Sub 1 e 2.**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non solo ricade in zona A (la parte più antica del centro urbano costituente il nucleo primitivo ove spesso le costruzioni sono malsane o fatiscenti o sulle quali si sono sovrapposte nel tempo appendici che ne hanno svilito il carattere ambientale primitivo) e quindi soggetta a tutte le limitazioni ivi previste ma soprattutto ricade all'interno di un'area di pericolosità idraulica molto elevata Hi4 secondo la classificazione regionale del P.A.I. (*Piano di Assetto Idrogeologico* approvato con D.P.G.R. n.67 del 10/07/2006 e pubblicato sul BURAS n.25 del 29/07/2006), come evidenziato nel seguente estratto cartografico del *Piano Urbanistico Comunale*.

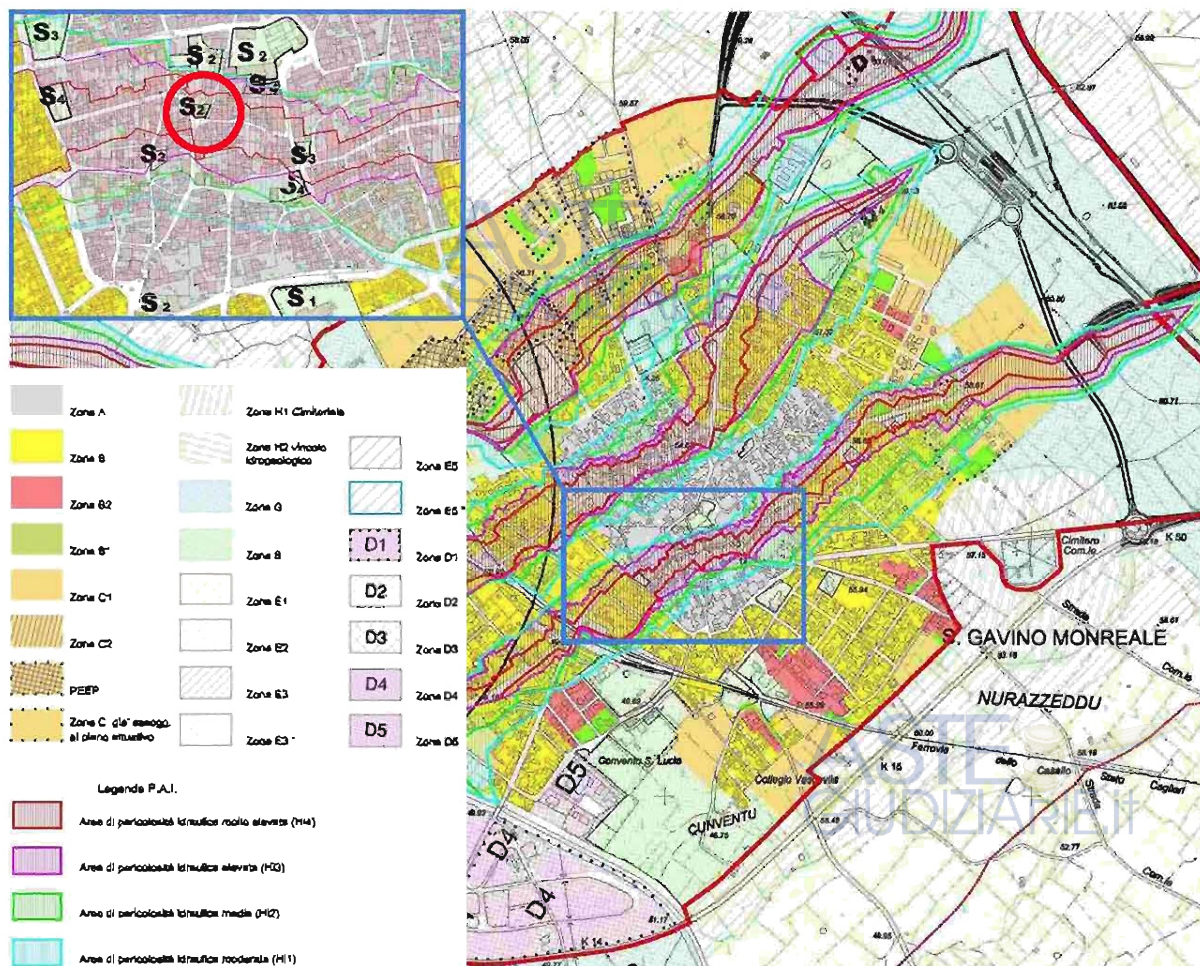


Foto 018 - Estratto strumento urbanistico

Le norme tecniche di attuazione prescrivono all'art.13 che in assenza di Piano Particolareggiato sono vietate le nuove costruzioni e le opere di demolizione (salvo i casi previsti dall'art.45 del regolamento edilizio comunale) e trasformazione estema.

Sono invece consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (*opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle di integrazione o efficientamento degli impianti tecnologici esistenti*) e straordinaria (*opere di rinnovamento o sostituzione anche di parti strutturali degli edifici o di integrazione per i servizi igienico sanitari e tecnologici purché non alterino superfici o volumetrie delle singole unità immobiliari o destinazioni d'uso*), di **restauro e risanamento conservativo** (*interventi volti a conservare l'organismo edilizio nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali*). E' infine consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta, anche derogando alle distanze tra edifici prospicienti se compatibili alle disposizioni del Codice Civile, oppure l'ampliamento di quelle esistenti al fine di migliorare le condizioni igieniche.

Quanto alle aree di pericolosità idraulica molto elevata **Hi4**, in riferimento al patrimonio edilizio sia pubblico che privato, sono consentiti esclusivamente la demolizione di edifici esistenti ma senza possibilità di ricostruzione; la riparazione di parti danneggiate da calamità naturali purché non si tratti di ricostruzione, anche parziale; opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; interventi volti alla riduzione della vulnerabilità e tutela della incolumità, favorendo la dismissione dei piani interrati e terra soggetti ad allagamento e contestuale recupero di superficie ai piani superiori, compatibilmente con l'idoneità della struttura portante; interventi di adeguamento igienico-sanitario volti a garantire le funzioni correlate a una certa destinazione d'uso; opere di adeguamento sismico, sicurezza e igiene sul lavoro, abbattimento di barriere architettoniche, prevenzione incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali; cambi di destinazione d'uso se compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici; realizzazione o integrazione di impianti privati di depurazione, tecnologici, fonti energetiche rinnovabili, compresa la realizzazione di volumi tecnici; opere di sistemazione

e manutenzione delle parti non edificate come recinzioni, muri a secco, rampe, terrazzamenti, siepi, impianti a verde.

Resta in ogni caso vietata la realizzazione di strutture e manufatti mobili e immobili, salvo quelli occorrenti per esigenze di cantiere; o ancora la realizzazione di nuovi impianti tecnologici fuori terra, ad eccezione dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica.

Quanto alla conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, considerato che non è stata ritrovata alcuna documentazione presso gli archivi comunali e che le attuali planimetrie catastali risalenti al 1939 differiscono dalla situazione reale per alcune modifiche di prospetto e incremento volumetrico che senza prove contrarie potrebbero essere antecedenti al 1967 (quindi senza obbligo di progetto o autorizzazione, come del resto confermato dagli uffici comunali), si presuppone che il fabbricato sia conforme dal punto di vista urbanistico ma che necessiti di indubbi interventi di manutenzione (risultano diverse ordinanze comunali di messa in sicurezza del fabbricato) e regolarizzazione catastale. **Non risulta, infine, alcuna dichiarazione di agibilità.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**6.4. Posti auto ubicati a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano S1,
distinti al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2642 Sub 29, 53 e 54.**

I posti auto oggetto di pignoramento sono ubicati al piano seminterrato di un fabbricato multipiano sito nella via San Benedetto n.57B e ricadente in **zona urbanistica B1 di completamento confermata**.

Dichiarazione di agibilità non richiesta per questa tipologia di immobile.



Foto 012 - Estratto strumento urbanistico

Il fabbricato venne realizzato con Licenza Edilizia del 29/12/1969 (pratica n.19600, reg. n.480/1084) ad opera della *Società per le Attività Immobiliari ed Alberghiere SpA* (S.A.I.A.) a seguito della demolizione delle preesistenti costruzioni (istanza di demolizione del 31/10/1969), su progetto dell'architetto *Antonio Sulprizio* del 07/07/1969, modificato il

06/09/1969 e approvato dalla Commissione Edilizia in data 26/09/1969. I lavori iniziarono il 28/04/1970 sotto la direzione lavori dell'ing. *Andrea Mulas*.

Ai primi scavi del 28/07/1970 per il sondaggio del terreno in vista della elaborazione dei calcoli strutturali, seguirono tutta una serie di varianti al progetto per modifiche interne o di natura architettonica, con continui rimbalzi da un ente all'altro per l'acquisizione dei relativi pareri (Ufficio tecnico, Commissione Edilizia, Vigili del Fuoco, servizio sanitario).

Intervennero persino una sospensione dei lavori con Ordinanza n.76 del 22/02/1971 che poi furono ripresi il 10/03/1971 (prot.3561/A) a seguito dell'approvazione della variante di progetto del 03/03/1971. Seguirono ancora la variante del 27/12/1971 e quella del 09/01/1974 (prot. 409).

Sulla base degli elaborati grafici acquisiti dal Comune di Cagliari, limitatamente agli spazi riservati alla sosta degli autoveicoli, confrontati con l'elaborato planimetrico depositato in Catasto e sul quale sono rappresentati i numeri di interno dei vari stalli, constatata la sua corrispondenza alla situazione rilevata al momento del sopralluogo, la conformità edilizia dell'autorimessa e dei relativi posti auto sembrerebbe verificata.



**6.5. Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano primo,
distinta al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 12.**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano primo di un fabbricato multipiano sito nella via San Benedetto n.57 e ricadente in **zona urbanistica B1 di completamente confermata.**

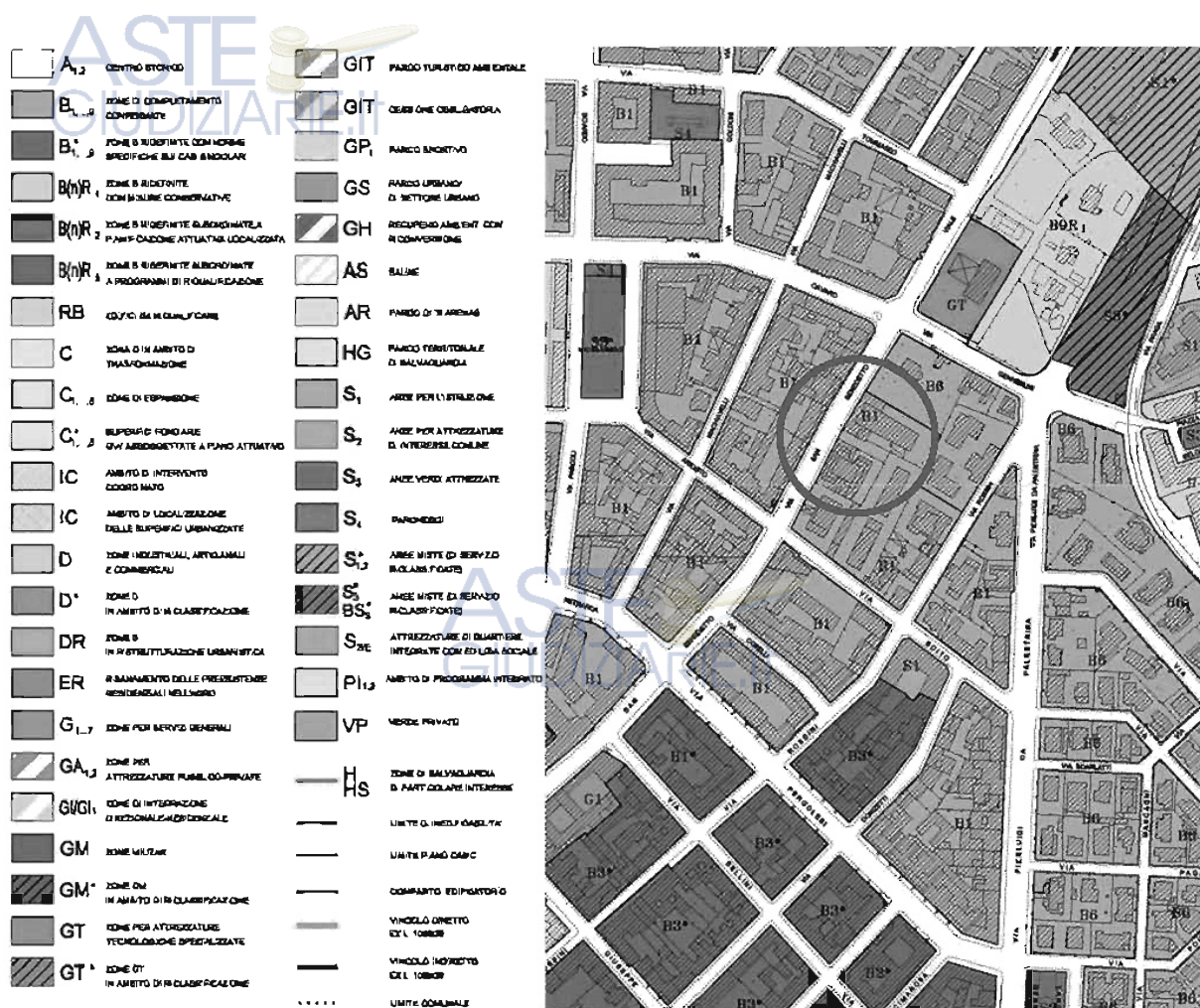


Foto 020 - Estratto strumento urbanistico

Le zone omogenee B individuano quella parte di territorio totalmente o parzialmente edificato (aree di superficie inferiore ai 5000 mq o 10.000 mq se presenti le opere di urbanizzazione primaria nelle quali la volumetria degli edifici esistenti superi il 30% di quella realizzabile con l'indice fondiario massimo di 5 mc/mq) e ad uso prevalentemente residenziale nelle quali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,

restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuove costruzioni, ampliamenti, cambi di destinazione d'uso, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

Le zone B infatti si articolano in “*confermate*” (mantengono le norme del vigente Piano dei Servizi) e “*ridefinite*” (prescrivono norme specifiche in relazione ai differenti gradi di riqualificazione perseguiti dal PCU), ciascuna suddivisa in sottozone.

Le zone B *confermate* sono suddivise in nove sottozone, da B1 a B9, e il fabbricato in esame ricade in sottozona B1 per la quale l'indice fondiario previsto rimane di 5 mc/mq. Le costruzioni dovranno sorgere prevalentemente a filo stradale e con soluzione di continuità prospettica, con ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai 10 metri. I restanti distacchi dai confini del lotto non dovranno essere inferiori a 1/3 dell'altezza del fabbricato e mai inferiori ai 5 metri. La distanza fra edifici non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza media dei fabbricati interessati e in ogni caso mai inferiore ai 10 metri. Le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino. Le altezze non potranno superare di 1,5 volte la larghezza della strada di prospicenza o i 22 metri massimi di zona.

Il fabbricato multipiano di cui al civico 57A venne realizzato con Licenza Edilizia del 11/05/1957 (pratica n.24458, n.932, reg. n.209) rilasciata al sig. *Cossu Umberto* con progetto del 01/03/1954 (prot. n.2496) e successiva variante approvata in Commissione Edilizia il 01/03/1957. Le lavorazioni iniziarono nel luglio 1956 e vennero ultimate nel luglio 1958. **Il Sindaco rilasciava autorizzazione ad abitare in data 13/11/1958.**

Esso era composto da un piano semiscantinato che ospitava gli impianti; un piano terreno con portineria, atrio di ingresso al vano scala e un vasto magazzino ad uso commerciale e industriale; un piano primo composto da quattro appartamenti con terrazza; piani dal secondo al sesto identici al primo ma senza terrazza di pertinenza; un piano settimo attico composto da due soli appartamenti arretrati verso l'interno per ricreare una terrazza perimetrale; un piano ottavo superattico composto da una piccola unità immobiliare con terrazza.

L'appartamento al piano primo veniva acquistato dai coniugi in regime di comunione legale e con rogito *Roberto Onano* del 15/06/2006 (Rep.9841/5180, Trascrizione n.26283/17435 del 16/06/2006) e sottoposto a ristrutturazione con modifica di alcune partizioni interne, sostituzione degli infissi, rifacimento della pavimentazione, degli intonaci, dei bagni, dell'impianto elettrico, oltre che l'installazione della climatizzazione a pompa di calore in alcuni ambienti.

Durante le lavorazioni si è verificato un piccolo ampliamento volumetrico di 2,00 mq nella Camera n.1 facendo arretrare verso l'esterno la porta di comunicazione con la terrazza. Non essendo al momento la situazione sanabile, non resta che un suo ripristino allo stato assentito e il cui costo potrebbe stimarsi in circa 3.000 Euro.

A seguito delle lavorazioni eseguite non è stata presentata alcuna dichiarazione di agibilità in aggiornamento alla precedente autorizzazione del 13/11/1958.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano settimo di un fabbricato multipiano sito nella via San Benedetto n.57 e ricadente in **zona urbanistica B1 di completamente confermata.**

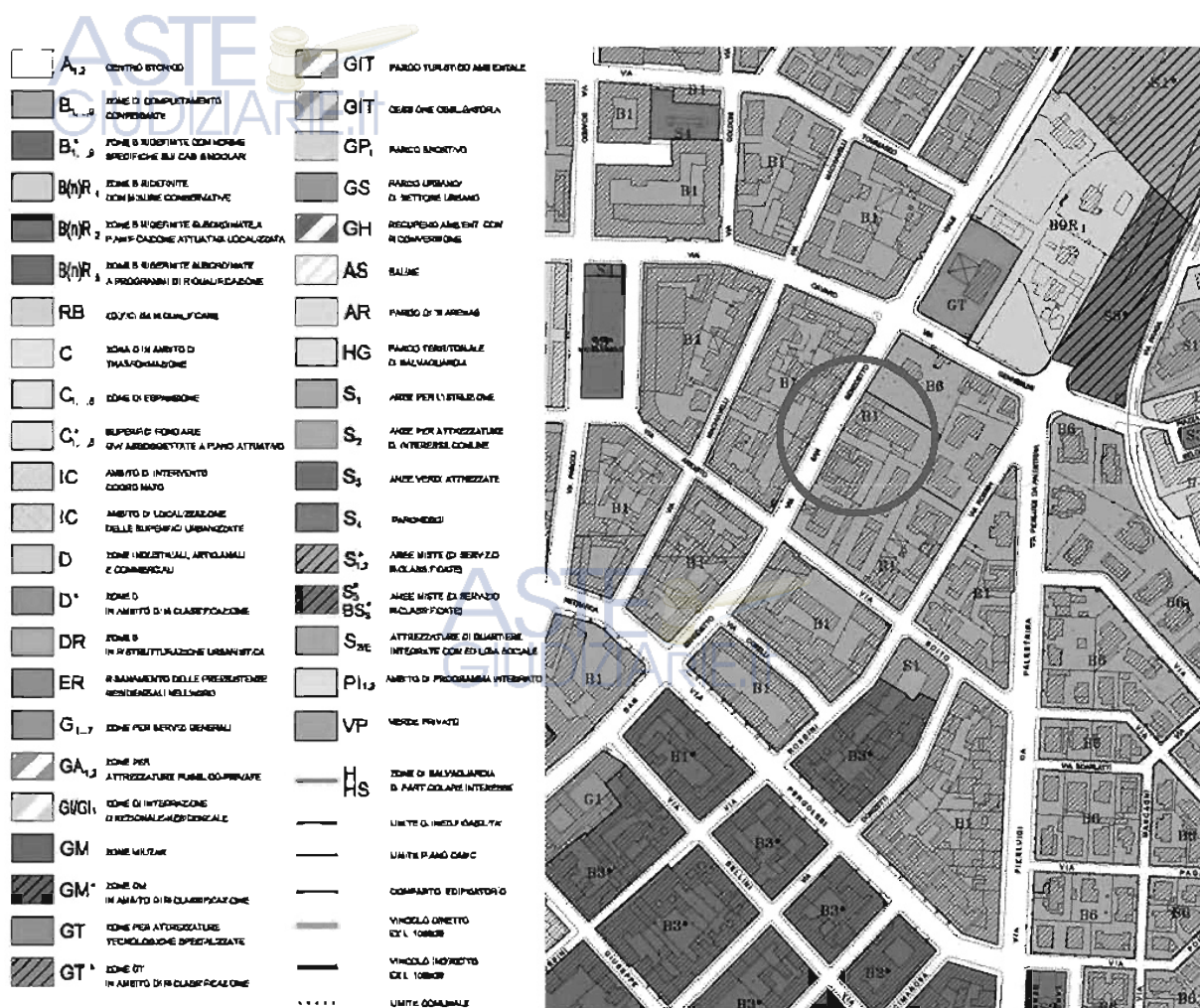


Foto 046 - Estratto strumento urbanistico

Le zone omogenee B individuano quella parte di territorio totalmente o parzialmente edificato (*aree di superficie inferiore ai 5000 mq o 10.000 mq se presenti le opere di urbanizzazione primaria nelle quali la volumetria degli edifici esistenti superi il 30% di quella realizzabile con l'indice fondiario massimo di 5 mc/mq*) e ad uso prevalentemente residenziale nelle quali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuove costruzioni, ampliamenti, cambi di destinazione d'uso, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

Le zone B infatti si articolano in “*confermate*” (mantengono le norme del previgente Piano dei Servizi) e “*ridefinite*” (prescrivono norme specifiche in relazione ai differenti gradi di riqualificazione perseguiti dal PCU), ciascuna suddivisa in sottozone.

Le zone B *confermate* sono suddivise in nove sottozone, da B1 a B9, e il fabbricato in esame ricade in sottozona B1 per la quale l'indice fondiario previsto rimane di 5 mc/mq. Le costruzioni dovranno sorgere prevalentemente a filo stradale e con soluzione di continuità prospettica, con ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai 10 metri. I restanti distacchi dai confini del lotto non dovranno essere inferiori a 1/3 dell'altezza del fabbricato e mai inferiori ai 5 metri. La distanza fra edifici non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza media dei fabbricati interessati e in ogni caso mai inferiore ai 10 metri. Le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino. Le altezze non potranno superare di 1,5 volte la larghezza della strada di prospicenza o i 22 metri massimi di zona.

Il fabbricato multipiano di cui al civico 57A venne realizzato con Licenza Edilizia del 11/05/1957 (pratica n.24458, n.932, reg. n.209) rilasciata al sig. *Cossu Umberto* con progetto del 01/03/1954 (prot. n.2496) e successiva variante approvata in Commissione Edilizia il 01/03/1957. Le lavorazioni iniziarono nel luglio 1956 e vennero ultimate nel luglio 1958. **Il Sindaco rilasciava autorizzazione ad abitare in data 13/11/1958.**

Esso era composto da un piano semiscantinato che ospitava gli impianti; un piano terreno con portineria, atrio di ingresso al vano scala e un vasto magazzino ad uso commerciale e industriale; un piano primo composto da quattro appartamenti con terrazza; piani dal secondo al sesto identici al primo ma senza terrazza di pertinenza; un piano settimo attico composto da due soli appartamenti arretrati verso l'interno per ricreare una terrazza perimetrale; un piano ottavo superattico composto da una piccola unità immobiliare con terrazza.

L'appartamento al piano settimo veniva acquistato dai coniugi in regime di separazione dei beni e con rogito Ercole Bartoli del 20/11/1996 (Rep.64044, Trascrizione n.27048/19243 del 13/12/1996).

L'unità immobiliare veniva dunque sottoposta a ristrutturazione interna con modifica di alcune partizioni, sostituzione degli infissi, rifacimento della pavimentazione, degli intonaci, dei bagni, dell'impianto elettrico, della climatizzazione canalizzata, oltre che la chiusura di due balconi mediante infissi vetrati, la copertura di parte della terrazza e l'ampliamento volumetrico del soggiorno sfruttando una porzione della suddetta terrazza coperta. I lavori venivano ultimati nel 2002.

In data 10/01/2004 i coniugi presentavano istanza di concessione in sanatoria (prot.7688 del 25/01/2005, pratica C03838) per regolarizzare le lavorazioni eseguite in difformità e ne ritiravano il titolo edilizio in data 22/09/2017, prot.222911.

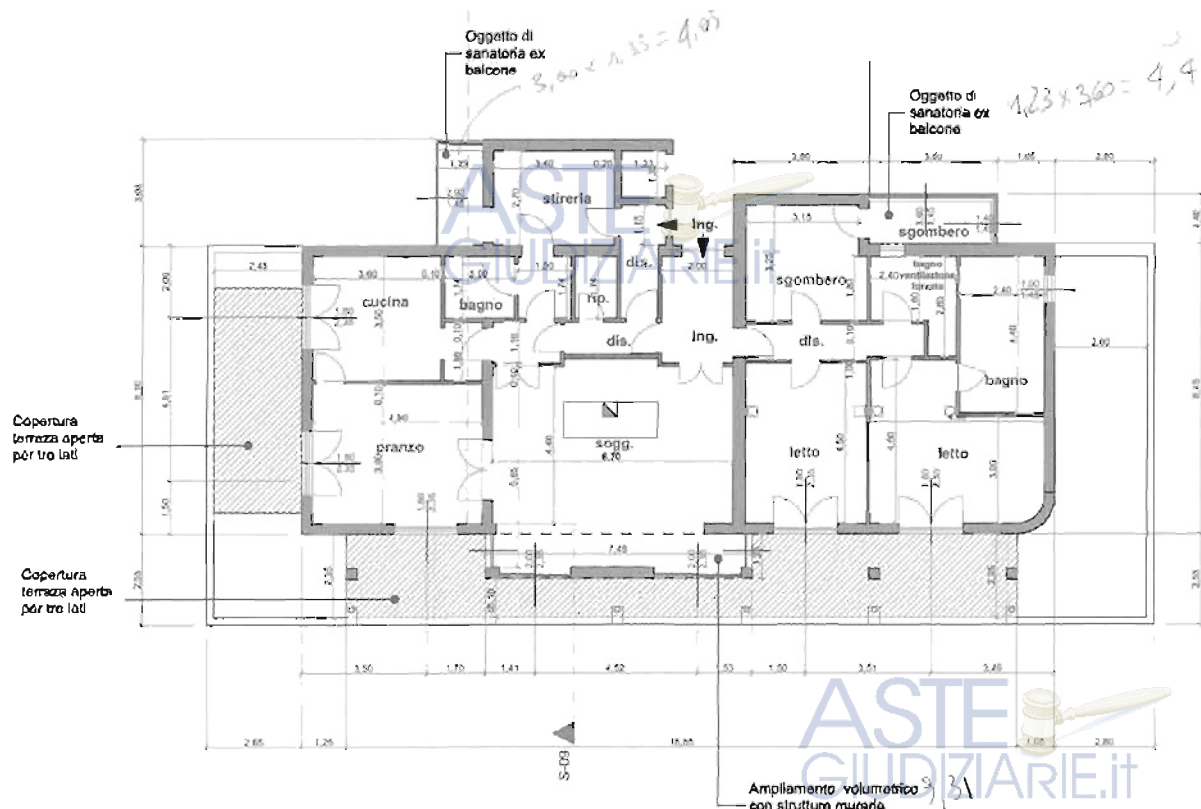


Foto 045 - Piano settimo - Pianta sanatoria 2017

Raffrontando con la situazione rilevata durante il sopralluogo e tralasciando ogni lieve modifica interna come nella sala da pranzo o nel bagno padronale, l'apertura in

quest'ultimo di una nuova finestra non è trascurabile in quanto corrisponde a una modifica di prospetto e rende l'unità urbanisticamente non conforme. Probabilmente una modifica realizzata in corso d'opera e sfuggita al tecnico che ha presentato l'istanza di condono, essendo generalmente sanabile.

Quanto ai costi di sanatoria relativi a un accertamento di conformità o alla occlusione della superficie finestrata incriminata, si stima un valore orientativo di 2.000 Euro.

A seguito delle lavorazioni eseguite non è stata presentata alcuna dichiarazione di agibilità in aggiornamento alla precedente autorizzazione del 13/11/1958.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



6.7. Posti auto ubicati a Cagliari in via Luigi Amat n.2-6-10, piano S2,**distinti al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2470 Sub 167 e 168.**

I due posti auto oggetto di pignoramento ubicati al piano secondo seminterrato del parcheggio interrato comunale realizzato sotto la *via Cardinale Amat* ricadono in **sottozona urbanistica G1** nella quale sono localizzati le destinazioni a servizi, impianti e attrezzature di interesse generale quali uffici pubblici, scuole, musei, parchi urbani, mercati, caserme, cimiteri etc.; sono escluse le residenze salvo quelle riservate al personale di sorveglianza.

Dichiarazione di agibilità non richiesta per questa tipologia di immobile.

A _{1,2}	CENTRO STORICO	GIT	PARCHIO TURISTICO AMBIENTALE
B _{1,2,3}	ZONE DI COMPLEMENTAMENTO COMPENSAZIONE	GIT	CESSIONE OBBLIGATORIA
B _{1,2,3}	ZONE S RIDEFINITE CON NORME SPECIFICHE SUL CASI BANGOLAR	GP ₁	PARCHIO SPORTIVO
B(n)R ₁	ZONE S RIDEFINITE CON MISURE CONSERVATIVE	GS	PARCHIO URBANO DI SETTORE URBANO
B(n)R ₂	ZONE S RIDEFINITE SUBORDINATE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA LOCALIZZATA	GH	RECUPERO AMBIENT. CON RICONVERSIONE
B(n)R ₃	ZONE S RIDEFINITE SUBORDINATE A PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE	AS	SALINE
RB	EDIFICI DA RILASCIARE	AR	PARCHIO DI IS ARENAS
C	SOMA O IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE	HG	PARCHIO TERRITORIALE DI SALVAGUARDIA
C _{1,2,3}	ZONE DI ESPANSIONE	S ₁	AREE PER L'ISTRUZIONE
C _{1,2,3}	SUPERFICI FONDIARIE QUASI ASSORBITE A PIANO ATTUALE	S ₂	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
IC	AMBITO DI INTERVENTO ORGANIZZATO	S ₃	AREE VERDI ATTREZZATE
IC	AMBITO DI LOCALIZZAZIONE DELLE SUPERFICI URBANIZZATE	S ₄	PARCHIOLOGI
D	ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI	S ₅	AREE VERDI DI SERVIZIO (CLASSE PORTO)
D*	ZONE D IN AMBITO DI RILASCIARE	S ₅	AREE VERDI DI SERVIZIO (CLASSE PORTO)
DR	ZONE D IN RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	S ₆	ATTREZZATURE DI QUARTIERE INTERESSANTE CON ESPANSIONE SOCIALE
ER	REINNALZAMENTO DELLE PREESISTENZE RESIDENZIALI NELL'URNO	PI _{1,2}	AMBITO DI PROGRAMMA INTEGRATO
G _{1,2}	ZONE PER SERVIZI GENERALI	VP	VERDE PRIVATO
GA _{1,2}	ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICO-PRIVATE	H _s	ZONE DI SALVAGUARDIA DI PARTI COLLABORATIVE
GUGI	ZONE DI INTERESSE DIREZIONALE-AMBIENTALE	UNITA DI INDETERMINATA	
GM	ZONE MILITARI	UNITA DI INDETERMINATA	
GM*	ZONE GM IN AMBITO DI RILASCIARE	COMPARTO EQUIPOTENZIO	
GT	ZONE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE SPECIALIZZATE	VEICOLO DIRETTO ED L. 198/99	
GT*	ZONE GT IN AMBITO DI RILASCIARE	VEICOLO INDIRETTO ED L. 198/99	
		UNITA COMUNALE	

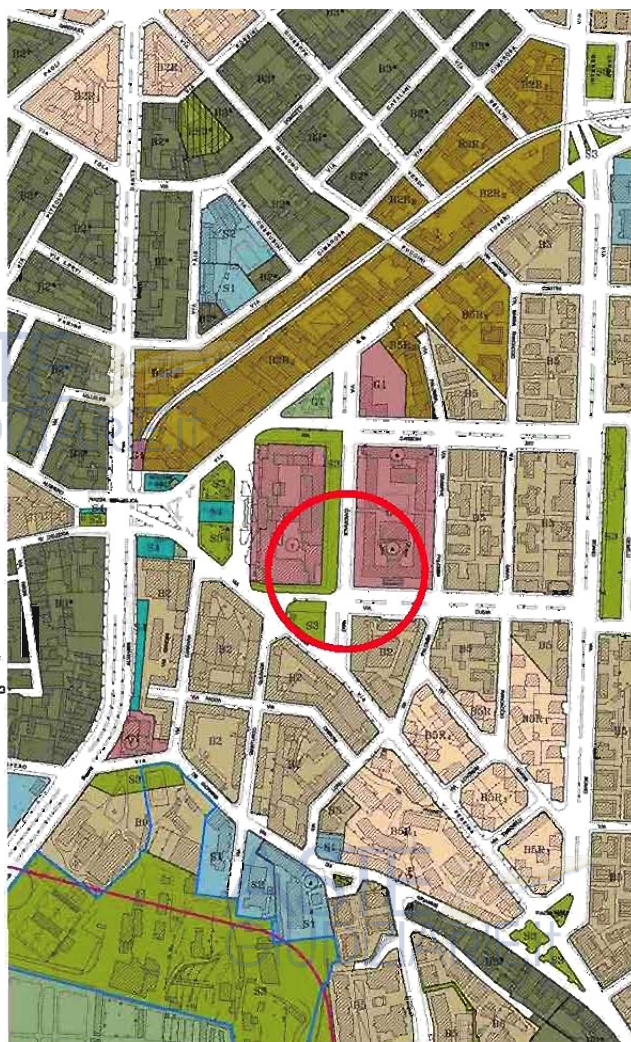


Foto 007 - Estratto strumento urbanistico

7. EVENTUALE SUDDIVISIONE IN LOTTI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

7.1. Civile abitazione sita a Capoterra in località Poggio dei Pini, Strada 48 n.1, distinta al NCEU Foglio 29 Mappale 648 Sub 2.

Il bene oggetto di pignoramento **non potrebbe essere suddiviso in lotti separati** in quanto violerebbe con l'art.13 dello Statuto della Società Cooperativa Poggio dei Pini (*Su ciascun lotto indivisibile deve insistere una sola unità edilizia, che abbia caratteristiche tecniche di destinazione per un solo nucleo familiare, salvo il caso di edificazione di case plurifamiliari nei lotti appositamente designati*) e l'art.20 (*In nessun caso il lotto e/o l'unità abitativa potranno essere frazionati o parzialmente ceduti, fatta eccezione per le case plurifamiliari di edilizia speciale, ove siano previste*).

L'art.24 prevede inoltre che nel caso sia intrapreso contro il socio procedimento di espropriazione immobiliare sul lotto e/o l'unità abitativa di sua proprietà o a lui cointestati, la Cooperativa si riserva la facoltà di intervenire presso il creditore procedente per sanare la posizione debitoria del socio e di surrogarsi perciò nei diritti del creditore e nel contempo deliberare l'esclusione del socio, all'effetto di provocare la retrocessione dell'immobile a favore della Cooperativa. Saranno a carico del socio le spese e gli oneri gravanti sulla Cooperativa durante tutte le operazioni di surroga.

Nel caso in cui il procedimento di espropriazione immobiliare abbia effettivamente luogo ad opera di un terzo, l'aggiudicatario potrà conseguire la qualifica di socio previa apposita domanda soltanto nell'ipotesi in cui si surroghi al socio espropriato nel pagamento di tutte le pendenze di natura finanziaria che questi risulti avere nei confronti della Cooperativa alla data dell'esproprio. E' previsto un sovrapprezzo da corrispondere all'atto dell'iscrizione al Libro dei soci ed ammonta a Euro 3000,00 (art.69).

**7.2. Terreno agricolo ricadente nel Comune di Villasimius, via Santa Maria,
distinto al NCT Foglio 21 Mappali 38 e 496.**



Considerata la già esigua consistenza dimensionale e che l'accesso dalla pubblica via al Mappale 38 (675,00 mq) avviene attraverso il Mappale 496 (40 mq), il terreno andrebbe valutato nella sua interezza.



**7.3. Civile abitazione sita a San Gavino Monreale in via Armando Diaz n.11,
distinta al NCEU Foglio 37 Mappale 628 Sub 1 e 2.**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta censito in due distinte unità fra loro comunicanti e facenti parte di un unico fabbricato.

**7.4. Posti auto ubicati a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano S1,
distinti al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2642 Sub 29, 53 e 54.**



I posti auto oggetto di pignoramento non possono essere suddivisi in lotti separati.

Quanto ai Sub 53 e 54, cointestati al sig. _____ e alla sig.ra _____

, considerata la medesima consistenza di 11 mq, piuttosto che procedere al pignoramento di entrambi gli stalli, considerata l'estraneità della sig.ra _____, idealmente sarebbe più equo assegnare un posto auto intero per ciascuno e procedere alla vendita di quello assegnato all'esecutato.



**7.5. Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano primo,
distinta al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 12.**



Il bene oggetto di pignoramento non potrebbe essere suddiviso in lotti separati.

**7.6. Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano settimo,
distinta al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 43.**



Il bene oggetto di pignoramento, quanto a dimensioni, potrebbe anche prestarsi alla suddivisione in due unità minori ma solo dietro radicali interventi edilizi, i cui costi inciderebbero negativamente sul valore complessivo di vendita, già pesantemente penalizzato dalla persistente crisi del mercato immobiliare.

**7.7. Posti auto ubicati a Cagliari in via Luigi Amat n.2-6-10, piano S2,
distinti al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2470 Sub 167 e 168.**



I posti auto oggetto di pignoramento costituiscono due lotti singoli vendibili separatamente e sono identificati dagli stalli 236 (Sub 168) e 237 (Sub 167).



8. PROPRIETÀ/COMPROPRIETÀ DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

**8.1. Civile abitazione sita a Capoterra in località Poggio dei Pini, Strada 48 n.1,
distinta al NCEU Foglio 29 Mappale 648 Sub 2.**

Intestatario del bene indicato in pignoramento per la quota di 1/2 è il signor

(nato a _____ il _____
);

, residente a _____,

la restante quota di 1/2 risulta intestata alla signora

(nata a _____

il _____), residente a _____,

piano primo, coniuge in regime di comunione legale.

L'immobile non può essere frazionato né venduto per quote, come da Statuto della
“Poggio dei Pini – Società cooperativa a r.l.”, e l'intestatario dovrà necessariamente essere
iscritto al libro dei Soci e corrispondere una quota mensile di circa 80,00 Euro.

**8.2. Terreno agricolo ricadente nel Comune di Villasimius, via Santa Maria,
distinto al NCT Foglio 21 Mappali 38 e 496.**

Intestatario dei bene indicato in pignoramento per la quota di 1/2 è il signor

(nato a _____ il _____

, residente a _____

);

la restante quota di 1/2 risulta intestata al signor

(nato a _____ il _____

), così riportato nel rogito Albino Vallebona del

21/03/1974 (rep.129493, trascritto al n.7535/6529 in data 08/04/1974) ma indicato in visura
catastale come _____.

Il sig. _____, interpellato in proposito in occasione del sopralluogo del 16/03/2022 presso l'immobile di Poggio dei Pini, raccontava di aver acquistato in passato diversi terreni in quella zona ma di averli poi ceduti a una società.

Non si esclude che tale piccolo appezzamento possa essere sfuggito all'operazione di cessione suddetta.

**8.3. Civile abitazione sita a San Gavino Monreale in via Armando Diaz n.11,
distinta al NCEU Foglio 37 Mappale 628 Sub 1 e 2.**

Intestatari del bene indicato in pignoramento, sono i seguenti:

- _____ (_____), quota 1/8;
- _____ (_____), quota 1/8;
- _____ (_____), quota 1/4;
- _____ (_____), quota 1/6;
- _____ (_____), quota 1/12;
- _____ (_____), quota 1/12;
- _____ (_____), quota 1/12;
- _____, (_____), quota 1/36;
- _____, (_____), quota 1/36;
- _____, (_____), quota 1/36.

**8.4. Posti auto ubicati a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano S1,
distinti al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2642 Sub 29, 53 e 54.**

Intestatari del posto auto di cui al Foglio 19 Sezione A Mappale 2642 Sub 29 sono i
coniugi in regime di comunione legale:

- (), quota 1/2;
- (), quota 1/2;

Intestatari dei posti auto di cui ai Foglio 19 Sezione A Mappale 2642 Sub 53 e 54
sono i signori:

- (), quota 1/2;
- (), quota 1/2;

La sig.ra , con rogito Paola Denotti del 07/11/2011 (Rep.3600/2575,
Trascrizione n.35184/25267 del 16/02/2011), costituiva fondo patrimoniale a favore e
contro e

Trattandosi di stalli per la sosta di una singola autovettura, non risultano suddivisibili e
ideale sarebbe l'assegnazione di un posto auto intero per ciascuno.

**8.5. Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano primo,
distinta al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 12.**

Intestatario del bene indicato in pignoramento per la quota di 1/2 è il signor

(nato a il , residente a);

la restante quota di 1/2 risulta intestata alla signora (nata a

il), coniuge in regime di comunione legale e
residente .

**8.6. Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano settimo,
distinta al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 43.**



Intestatario del bene indicato in pignoramento per la quota di 1/2 ed ivi residente è il

signor ();

la restante quota di 1/2 risulta intestata alla signora (nata a il
(), coniuge in regime di separazione dei beni, la quale
costituiva fondo patrimoniale mediante rogito *Roberto Onano* del 30/12/2014,
(Rep.20739/11950, Trascrizione n.33029/26475 del 31/12/2014).

**8.7. Posti auto ubicati a Cagliari in via Luigi Amat n.2-6-10, piano S2,
distinti al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2470 Sub 167 e 168.**

Proprietario dei posti auto indicati in pignoramento è il *Comune di Cagliari*
(CF: 00147990923) che lo concede in diritto di superficie per anni 85 dal 29/02/2000 alla
società *Parcheggi Urbani Srl* (P.IVA: 02447620929) mediante rogito *GianMassimo Sechi*
del 29/02/2000 (Rep.51150, Trascrizione n.7162/4546 del 13/03/2000);

a sua volta la società *Parcheggi Urbani Srl* mediante rogito *GianMassimo Sechi* del
03/04/2003 (Rep.59039/17762, Trascrizione n.16714/12683 del 16/04/2003) ne concede il
diritto di superficie per anni 85 dal 29/02/2000 al signor ()
().



9. STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

**9.1. Civile abitazione sita a Capoterra in località Poggio dei Pini, Strada 48 n.1,
distinta al NCEU Foglio 29 Mappale 648 Sub 2.**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava abitato dal sig.

(nato a _____ il _____)

**9.2. Terreno agricolo ricadente nel Comune di Villasimius, via Santa Maria,
distinto al NCT Foglio 21 Mappali 38 e 496.**

Dalle immagini satellitari, i terreni sembrerebbero inutilizzati e parzialmente invasi dal folto caneto che costeggia il confinante canale.

**9.3. Civile abitazione sita a San Gavino Monreale in via Armando Diaz n.11,
distinta al NCEU Foglio 37 Mappale 628 Sub 1 e 2.**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in evidente stato di abbandono e in precarie condizioni statiche per le quali il Comune ha provveduto a emettere diverse ordinanze di sicurezza finora rimaste disattese, fra cui la n.39 del 02/10/2018 seguita dalla relazione dei Vigili del Fuoco di Sanluri e il sollecito del 27/07/2020 notificato a mani al sig. _____ direttamente dal Messo comunale.

**9.4. Posti auto ubicati a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano S1,
distinti al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2642 Sub 29, 53 e 54.**

I posti auto al momento del sopralluogo risultavano liberi, fatta eccezione per il Sub 29 occupato temporaneamente dall'auto del custode.

9.5. Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano primo, distinta al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 12.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava abitato dalla sig.ra

(nata a _____ il _____)

9.6. Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano settimo, distinta al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 43.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava abitato dal sig.

9.7. Posti auto ubicati a Cagliari in via Luigi Amat n.2-6-10, piano S2, distinti al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2470 Sub 167 e 168.

Al momento del sopralluogo lo stallone 236 (sub 168) risultava libero mentre lo stallone 237 (Sub 167) era temporaneamente occupato da un motociclo.

10. EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.



11. EVENTUALI VINCOLI GRAVANTI SUL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Non si rilevano vincoli di natura storica, artistica o alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

L'unico bene oggetto di pignoramento per il quale si è rilevato un vincolo di indivisibilità è l'immobile sito a Capoterra in località Poggio dei Pini, Strada 48 civico 1, censito al NCEU al Foglio 29 Mappale 648 Sub 2, derivante dagli art.13 (*Su ciascun lotto indivisibile deve insistere una sola unità edilizia, che abbia caratteristiche tecniche di destinazione per un solo nucleo familiare, salvo il caso di edificazione di case plurifamiliari nei lotti appositamente designati*) e art.20 (*In nessun caso il lotto e/o l'unità abitativa potranno essere frazionati o parzialmente ceduti, fatta eccezione per le case plurifamiliari di edilizia speciale, ove siano previste*) dello Statuto della Società Cooperativa Poggio dei Pini.

Un ulteriore vincolo deriva dall'art.24, specifico per i casi di espropriazione immobiliare, che oltre a prevedere la possibilità da parte della Cooperativa di intervenire presso il creditore procedente per sanare la posizione debitoria del socio e di surrogarsi perciò nei diritti del creditore e nel contempo deliberare l'esclusione del socio, all'effetto di provocare la retrocessione dell'immobile a favore della Cooperativa, stabilisce che nel caso in cui il procedimento di espropriazione immobiliare abbia effettivamente luogo ad opera di un terzo, questi dovrà surrogarsi al socio espropriato nel pagamento di tutte le



pendenze di natura finanziaria che questi risulti avere nei confronti della Cooperativa alla data dell'esproprio, pena l'impossibilità di conseguire la necessaria qualifica di socio.

L'art.69 prevede infine la corresponsione di un sovrapprezzo all'atto dell'iscrizione al Libro dei soci che dovrebbe ammontare a Euro 3000,00.

Quanto all'immobile sito a Cagliari nella via San Benedetto n.57 al piano settimo, si segnala la costituzione di fondo patrimoniale (rogito Roberto Onano del 30/12/2014, Trascrizione n.33023/26469 del 31/12/2014) sui seguenti immobili della sig.ra

, coniuge del sig. in regime di separazione dei beni:

- Posto auto sito a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano seminterrato, censito al NCEU al Foglio 19 Sezione A Mappale 2642 Sub 40;
- Cantina sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano seminterrato, censita al NCEU al Foglio 19 Sezione A Mappale 2642 Sub 70;
- Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano settimo, censita al NCEU al Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 43 (ex Sub 36).

12. EVENTUALI DIRITTI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Non si rilevano diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.



13. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

13.1. LA METODOLOGIA ESTIMATIVA.

I principi fondamentali dell'Estimo contemporaneo quale disciplina dottrinale, 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 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 qualificano in misura sufficiente ciascuno dei beni relativamente allo scopo della stima.*

Gli innumerevoli scopi che inducono all'esecuzione di una stima 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 ascensore 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	Mercato 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:

<i>Saggio di capitalizzazione</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
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/superordinate 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.

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

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

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

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 si ottiene la 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 ultimi anni:

Data	Interesse legale	Data	Interesse legale
21/04/1942	5,0 %	01/01/2012	2,5 %
16/12/1990	10,0 %	01/01/2014	1,0 %
01/01/1997	5,0 %	01/01/2015	0,5 %
01/01/1999	2,5 %	01/01/2016	0,2 %
01/01/2001	3,5 %	01/01/2017	0,1 %
01/01/2002	3,0 %	01/01/2018	0,3 %
01/01/2004	2,5 %	01/01/2019	0,8 %
01/01/2008	3,0 %	01/01/2020	0,05 %
01/01/2010	1,0 %	01/01/2021	0,01 %
01/01/2011	1,5 %	01/01/2022	1,25 %

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 la sua superficie coperta al lordo dei tramezzi interni e dei muri perimetrali, maggiorata dagli eventuali vani accessori.

La tabella seguente riassume i criteri utilizzati per il calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da *Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate*:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100 %	
Muri perimetrali	100 %	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50 %	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75 %	Altezza media minima di metri 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35 %	Altezza media minima inferiore a metri 2,40 e altezza minima di metri 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80 %	Altezza media minima di metri 2,40
Soppalchi non abitabili	15 %	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80 %	
Verande (con finiture inferiori ai vani principali)	60 %	
Taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60 %	Altezza media minima di metri 2,40
Per il calcolo della superficie commerciale, limitatamente alle abitazioni per le quali non sia possibile provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione si potranno considerare le murature interne/esterne/comuni applicando una maggiorazione del 10 % alla superficie utile.		

Superfici secondarie		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e lastrici solari	25 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Terrazzi e logge	35 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Terrazzi di attici (a tasca)	40 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Portici e patii	35 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Corti e cortili	10 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %
Giardini e aree di pertinenza (di appartamento)	15 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5 %
Giardini e aree di pertinenza (di ville e villini)	10 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %
Per le superfici non comunicanti con i vani principali, considerare il 50 % dell'incidenza		

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali)	20 %	Altezza minima di metri 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35 %	Altezza minima di metri 2,40
Locali tecnici	15 %	Altezza minima di metri 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45 %	Dimensioni tipo del posto auto: 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60 %	
Box (non collegato ai vani principali)	50 %	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35 %	
Posti auto scoperti	20 %	

Si definisce **pergolato** “una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazzi e consiste in un’impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali, tale da consentire il passaggio delle persone e aperta su almeno tre lati e nella parte superiore. Normalmente il pergolato non necessita di titoli abilitativi edilizi ma quando è coperto, nella parte superiore, anche per una sola porzione, con una struttura non facilmente amovibile, realizzata con qualsiasi materiale, è assoggettato tuttavia alle regole dettate per la realizzazione delle tettoie”.

Si definisce **gazebo** “una struttura leggera, non aderente ad altro fabbricato, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati e realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimovibili e talvolta realizzato in modo permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi. Se utilizzato come struttura temporanea non necessita di titoli edilizi” ma “nel caso in cui sia infisso al suolo è necessario il permesso di costruire”.

Si definisce **veranda** “un locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. La veranda, realizzabile su balconi, terrazzi, attici o giardini, è caratterizzata quindi da ampie superfici vetrate che all’occorrenza si aprono tramite finestre scorrevoli o a libro e, dal punto di vista edilizio, determina un aumento della volumetria dell’edificio e una modifica della sua sagoma; quindi richiede il permesso di costruire”.

Si definisce **pergotenda** “un elemento di migliore fruizione dello spazio esterno, stabile e duraturo. L’opera principale non è la struttura in sé, ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all’estensione della tenda. Tenuto conto della consistenza, delle caratteristiche costruttive e della funzione, una pergotenda non costituisce un’opera edilizia soggetta al previo rilascio del titolo abilitativo e rientra all’interno della categoria delle attività di edilizia libera”.

Si definiscono **porticato** (se al piano terra) e **portico** (se ai piani superiori) “un elemento edilizio coperto intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell’edificio”.

Si definisce **patio** “un cortile interno caratterizzato da uno spazio coperto (porticati e loggiati) sul quale si aprono i vari ambienti della casa e da uno spazio scoperto sistemato a giardino, con vasche e fontane”.

Si definisce **loggia** o **loggiato** “quella parte dell’edificio aperta comunicante su uno o più lati direttamente con l’esterno”.

13.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

Il valore di stima attribuito all'immobile consiste nella determinazione del suo più probabile valore di mercato derivante dal confronto dello stesso con altri immobili di riferimento di cui siano noti i prezzi di vendita nel mercato omogeneo attraverso svariati parametri, sia oggettivi che soggettivi.

Affinché i parametri oggettivi possano essere definiti tali, gli immobili considerati dovranno essere conformi dal punto di vista urbanistico se non si vogliono introdurre errori grossolani alla fonte. Computare superfici non sanabili e detrarre in un secondo momento i costi di demolizione porterebbe ad una alterazione del valore di stima.

Il valore di stima dovrà dunque essere determinato sulle sole superfici conformi o comunque sanabili e decurtato degli eventuali costi di sanatoria o demolizione e ripristino nei casi di insanabilità.

La consistenza dell'immobile è determinata dalla sommatoria delle superfici commerciali dei singoli ambienti, ottenute a loro volta dall'applicazione di un coefficiente di incidenza alle rispettive superfici lorde, come determinata nelle tabelle seguenti.

Nota dunque la superficie commerciale del bene e assunti dei parametri di confronto quali le **caratteristiche di localizzazione** (*ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e di trasporto pubblico, presenza di servizi collettivi facilmente raggiungibili, qualificazione dell'ambiente esterno, presenza di verde pubblico, livello di inquinamento*), le **caratteristiche di posizione** (*esposizione, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza di piano*), le **caratteristiche tipologiche** (*età dell'edificio, condizioni statiche e di manutenzione, rifiniture e dotazione impiantistica*) e le **caratteristiche produttive** (*situazione locativa, presenza di servitù, eventuali esenzioni o agevolazioni fiscali, presenza di mutui etc.*), occorrerà individuare nel mercato omogeneo immobili simili a quello in esame e di cui siano noti i reali prezzi di compravendita; la valutazione dei suddetti parametri di confronto consentirà di redigere una scala di valori entro cui posizionare l'immobile oggetto di stima e individuare il più probabile valore di mercato.

Civile abitazione sita a Capoterra, località Poggio dei Pini, Strada 48 Civico 1 distinta al NCEU al Foglio 29 Mappale 648 Sub 2					
Descrizione		Superficie utile	Superficie lorda	Incidenza	Superficie commerciale
Piano seminterrato	Taverna	41,02 mq	48,25 mq	60 %	28,95 mq
	Cucina	14,65 mq	17,65 mq	60 %	10,59 mq
	Ripostiglio	7,50 mq	9,55 mq	60 %	5,73 mq
	Bagno	3,60 mq	4,70 mq	100 %	4,70 mq
	Locale tecnico	8,00 mq	9,75 mq	20 %	1,95 mq
	Scala interna	3,05 mq	3,30 mq	100 %	3,30 mq
Piano terra	Porticato ingresso	11,80 mq	11,80 mq	35 %**	4,13 mq
	Pergolato prospetto frontale	77,97 mq	77,97 mq	10 %	7,80 mq
	Atrio di ingresso	5,10 mq	7,61 mq	100 %	7,61 mq
	Soggiorno/Pranzo	71,30 mq	81,40 mq	100 %	81,40 mq
	Bagno zona giorno	4,65 mq	6,07 mq	100 %	6,07 mq
	Veranda coperta (3,10x14,0 m)	43,40 mq	43,40 mq	80 %	34,72 mq
	Ripostiglio esterno	3,25 mq	3,68 mq	20 %	0,74 mq
	Cucina	14,15 mq	17,21 mq	100 %	17,21 mq
	Disimpegno zona giorno	7,20 mq	7,51 mq	100 %	7,51 mq
	Ripostiglio (ex studio)	6,80 mq	9,74 mq	100 %	9,74 mq
	Camera n. 1 (padronale)	14,75 mq	18,21 mq	100 %	18,21 mq
	Balcone coperto Camera n. 1	8,70 mq	9,80 mq	25 %**	2,45 mq
	Bagno zona notte n. 1	7,15 mq	9,12 mq	100 %	9,12 mq
	Ripostiglio zona notte	1,85 mq	2,46 mq	100 %	2,46 mq
	Disimpegno zona notte	7,45 mq	8,44 mq	100 %	8,44 mq
	Bagno zona notte n. 2	4,50 mq	5,63 mq	100 %	5,63 mq
	Camera n. 2	14,70 mq	17,94 mq	100 %	17,94 mq
	Camera n. 3	14,20 mq	17,72 mq	100 %	17,72 mq
	Balcone coperto Camere 2 e 3	11,25 mq	11,96 mq	25 %**	2,99 mq
	Area carrabile e per la sosta	200,00 mq	200,00 mq	20 %	40,00 mq
	Corte esterna	2016,40 mq	2016,40 mq	10 %*	60,33 mq
Totale					417,45 mq

* Incidenza del 10 % applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %

** Incidenza del 25 o 35 % applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %

Terreno agricolo ubicato a Villasimius in via Santa Maria distinto al NCT al Foglio 21 Mappali 38 e 496	
Descrizione	Superficie commerciale
Mappale 38 (Mamusa Giampiero e Fadde Giovanni, ½ ciascuno)	675,00 mq
Mappale 496 (Mamusa Giampiero e Fadde Giovanni, ½ ciascuno)	40,00 mq
Totale	715,00 mq

Posti auto ubicati a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano S1 distinti al NCEU al Foglio 19 Sezione A Mappale 2642 Sub 29, 53 e 54	
Descrizione	Superficie commerciale
Subaltemo 29 (Interno n.9)	12,00 mq
Subaltemo 53 (Interno n.38)	11,00 mq
Subaltemo 54 (Interno n.39)	11,00 mq

Civile abitazione sita a San Gavino Monreale in via Diaz n.11 (civico attuale 17) distinta al NCEU al Foglio 37 Mappale 628 Sub 1 e 2					
Descrizione		Superficie utile	Superficie lorda	Incidenza	Superficie commerciale
Piano terra	Ingresso	14,25 mq	21,37 mq	100 %	21,37 mq
	Camera	16,66 mq	25,14 mq	100 %	25,14 mq
	Disimpegno	9,10 mq	13,43 mq	100 %	13,43 mq
	Camera	12,30 mq	19,22 mq	100 %	19,22 mq
	Camera	26,70 mq	38,23 mq	100%	38,23 mq
	Wc	2,04 mq	3,64 mq	20 %	0,73 mq
	Corte	40,11 mq	43,56 mq	10 % *	4,36 mq
Piano primo	Camera	14,25 mq	21,37 mq	100 %	21,37 mq
	Camera	16,66 mq	25,14 mq	100 %	25,14 mq
	Disimpegno	9,10 mq	13,43 mq	100 %	13,43 mq
	Camera	12,30 mq	19,22 mq	100 %	19,22 mq
	Camera	26,70 mq	38,23 mq	100 %	38,23 mq
	Balcone	12,15 mq	12,15 mq	25 %**	3,04 mq
Totale					242,91 mq

* Incidenza del 10 % applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %

** Incidenza del 25 % applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %

Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57 distinta al NCEU al Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 12					
Descrizione		Superficie utile	Superficie lorda	Incidenza	Superficie commerciale
Piano primo	Ingresso	5,98 mq	7,06 mq	100 %	7,06 mq
	Salone	29,64 mq	33,50 mq	100 %	33,50 mq
	Disimpegno	3,90 mq	4,45 mq	100 %	4,45 mq
	Bagno	4,15 mq	4,57 mq	100 %	4,57 mq
	Camera 1	10,65 mq	12,05 mq	100 %	12,05 mq
	Disimpegno	9,53 mq	11,37 mq	100 %	11,37 mq
	Cucina	13,80 mq	15,74 mq	100 %	15,74 mq
	Soggiorno	17,83 mq	20,54 mq	100 %	20,54 mq
	Camera 2	14,10 mq	17,03 mq	100 %	17,03 mq
	Bagno	6,00 mq	8,00 mq	100 %	8,00 mq
	Camera 3	18,80 mq	23,57 mq	100 %	23,57 mq
	Balcone	12,05 mq	12,82 mq	25 %*	3,20 mq
	Terrazza	24,40 mq	24,75 mq	25 %*	6,19 mq
Totale					167,27 mq

* Incidenza del 25% o del 35 % applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %

Posti auto ubicati a Cagliari in via Amat, angolo via Cugia, piano S2 distinti al NCEU al Foglio 19 Sezione A Mappale 2470 Sub 167 e 168	
Descrizione	Superficie commerciale
Subaltemo 167 (stallo n.237 – 2,50 x 4,94)	12,35 mq
Subaltemo 168 (stallo n.236 – 2,70 x 4,94)	13,34 mq

Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57 distinta al NCEU al Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 43					
Descrizione		Superficie utile	Superficie lorda	Incidenza	Superficie commerciale
Piano settimo	Ingresso	6,26 mq	6,73 mq	100 %	6,73 mq
	Soggiorno	41,70 mq	47,07 mq	100 %	47,07 mq
	Pranzo	18,68 mq	22,14 mq	100 %	22,14 mq
	Cucina	12,68 mq	15,65 mq	100 %	15,65 mq
	Disimpegno	1,58 mq	1,90 mq	100 %	1,90 mq
	Disimpegno	5,28 mq	5,79 mq	100 %	5,79 mq
	Disimpegno	2,02 mq	2,63 mq	100 %	2,63 mq
	Bagno	3,46 mq	4,54 mq	100 %	4,54 mq
	Stireria	13,00 mq	14,99 mq	100 %	14,99 mq
	Ripostiglio	1,57 mq	2,08 mq	100 %	2,08 mq
	Disimpegno	3,17 mq	3,91 mq	100 %	3,91 mq
	Disimpegno	4,72 mq	5,06 mq	100 %	5,06 mq
	Sgombero	10,36 mq	12,73 mq	100 %	12,73 mq
	Sgombero	4,17 mq	6,94 mq	100 %	6,94 mq
	Camera 1	14,90 mq	16,97 mq	100 %	16,97 mq
	Bagno	5,13 mq	5,85 mq	100 %	5,85 mq
	Camera 2	19,15 mq	22,45 mq	100 %	22,45 mq
	Bagno	9,20 mq	11,20 mq	100 %	11,20 mq
	Terrazza coperta	49,76 mq	55,65 mq	35 %*	19,48 mq
	Terrazza scoperta	41,86 mq	47,99 mq	25 %*	12,00 mq
Totale					240,10 mq

* Incidenza del 25% o del 35 % applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %

**13.2.1. Civile abitazione sita a Capoterra in località Poggio dei Pini, Strada 48 n.1,
distinta al NCEU Foglio 29 Mappale 648 Sub 2.**

Come è possibile leggere dalla descrizione della omonima società cooperativa che negli anni settanta ha dato avvio al sogno di costruire un borgo che offrisse la migliore qualità della vita in termini di servizi e immerso nel verde, *“Poggio dei Pini è una lottizzazione alle pendici dei monti di Capoterra che ancora oggi costituisce un esempio insuperato di città-giardino”*.

Nel corso dei decenni furono realizzate decine di chilometri di strade, linee elettriche, idriche e fognarie, scuole materne, elementari e medie, piazze e parchi giochi, centri commerciali con svariate attività, una biblioteca, una zona attrezzata per molteplici attività sportive, varie associazioni di volontariato, un sistema di guardiania armata, l'università della terza età, un osservatorio astronomico etc., senza scordare il sistema di fiumi, laghi, pozzi e l'acquedotto che consente tariffe vantaggiose per gli utenti.

Su un territorio di circa 500 ettari, per la gran parte ricoperta da boschi e pinete, si contano circa 2200 residenti e 800 lotti residenziali di estensione media pari a 1200 mq, con bassi indici di edificabilità e una buona qualità architettonica degli edifici, grazie anche a un regolamento edilizio interno finalizzato alla massima tutela del paesaggio. Gli stessi residenti hanno confermato con un referendum la volontà di preservare prioritariamente il verde e limitare nuove lottizzazioni, pur consapevoli che tutta la struttura si regge unicamente sui contributi mensili dei Soci (circa 80 Euro).

L'immobile oggetto di pignoramento è identificato dal Lotto 114 *dell'Anello di Bellavista* e dispone di una superficie di 1815 mq, cui va aggiunta una porzione di *reliquato verde* di 790 mq acquistata a posteriori (per complessivi 2605 mq).

Nella determinazione della superficie commerciale sono stati computati anche gli ambienti non espressamente assentiti ma comunque sanabili (grazie alla volumetria residua), come ad esempio la veranda retrostante o l'ampliamento dell'atrio di ingresso.

Non sono stati computati invece gli ambienti non sanabili quali il porticato frontale per superamento del limite di superficie coperta.

Naturalmente al valore finale dovranno essere detratti i costi relativi alla progettazione in accertamento di conformità, gli oneri concessori dovuti all'amministrazione comunale, il costo della manodopera necessario alla rimozione degli elementi di copertura non sanabili, importo complessivo che dovrebbe contenersi entro i 10.000 euro.

Quanto alla presenza della piscina, trattandosi di un elemento accessorio non comune e difficilmente quantificabile in mera superficie commerciale, si potrebbe seguire la via della stima del costo di costruzione ma il mercato rileva che detto accessorio comporta un incremento di valore per il fabbricato ben superiore all'investimento. Essa infatti conferisce unicità all'immobile ed esercita una influenza positiva sulla salute, sul benessere, sul divertimento e la socializzazione, e nello stesso tempo costituisce quell'elemento in più nella contrattazione perché agisce sul piano emozionale dell'acquirente.

Secondo i dati statistici registrati dalle maggiori agenzie immobiliari, la quotazione degli immobili dotati di piscina incrementa il valore commerciale di circa 10-15% e oltre, a seconda del luogo, delle rifiniture e del sistema impiantistico abbinato.

Sebbene le caratteristiche e le rifiniture del fabbricato oggetto di pignoramento siano tutte di alto livello (facendo ricadere l'immobile nella categoria dell'edilizia di lusso) e ben superiori a quelle degli immobili individuati nel mercato omogeneo (il cui prezzo finale di vendita difficilmente coinciderà con quello richiesto negli annunci immobiliari), tuttavia non bisogna scordare l'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni e la persistente crisi economica, come ben illustra il grafico seguente elaborato dai valori unitari registrati da Agenzia Entrate per ville e villini in normale stato di conservazione (certamente da incrementare per condizioni e rifiniture superiori): si passa da valori compresi fra 1500÷2100 Euro/mq del decennio scorso, ai 1050÷1400 Euro/mq di quest'ultimo biennio:



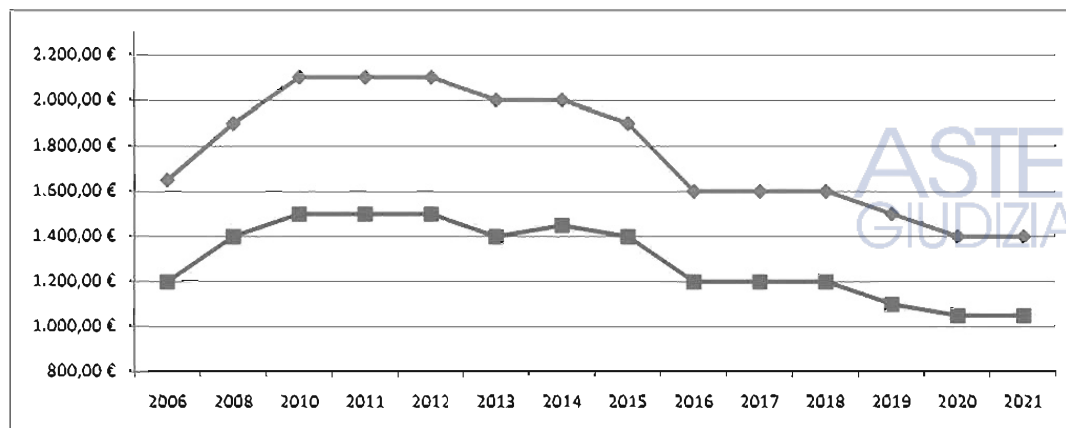


Foto 090 - Grafico OMI, valori minimi e massimi di mercato per ville e villini

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, si ritiene possibile stimare per l'immobile in esame un valore unitario di **Euro 1750,00/mq** che, moltiplicato per la superficie commerciale e incrementato del 15% per il maggior pregio conferito dalla piscina e decurtati i costi di regolarizzazione urbanistica (progettazione, lavorazioni, oneri), conduce al seguente probabile valore di mercato:

$$\text{Valore di stima} = 1750,00 \text{ Euro/mq} \times 417,45 \text{ mq} \times 1,15 \cong 840.120,00 \text{ Euro}$$

$$\text{Costi regolarizzazione urbanistica} \cong 10.000,00 \text{ Euro}$$

$$\text{Valore di mercato: } 840.120,00 \text{ Euro} - 10.000,00 \text{ Euro} \cong 830.000,00 \text{ Euro}$$

**13.2.2. Terreno agricolo ricadente nel Comune di Villasimius, via Santa Maria,
distinto al NCT Foglio 21 Mappali 38 e 496.**

Considerate le caratteristiche agricole del terreno (seminativo di classe 2), senza possibilità edificatoria per via della sua esigua consistenza (715 mq) e i vincoli cui è soggetta quella parte di territorio, valutata indicativamente la quotazione di 5,5 Euro/mq pubblicata da Agenzia Entrate nel 2007, esaminate le richieste di vendita nel mercato omogeneo variabili da 2,2 Euro/mq per terreni incolti molto estesi fino a 12 Euro/mq e oltre per quelli piantumati, considerata la persistente crisi economica, si ritiene equo un valore unitario di circa 4,5 Euro/mq che, moltiplicato per la superficie del lotto, fornisce il seguente probabile valore di mercato:

Valore di mercato: $4,5 \text{ Euro/mq} \times 715 \text{ mq} \cong 3.220,00 \text{ Euro}$

Il sig. _____ risulta intestatario di 1/2 della quota complessiva:

Quota : $3.220,00 \text{ Euro} / 2 = 1.610,00 \text{ Euro}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**13.2.3. Civile abitazione sita a San Gavino Monreale in via Armando Diaz n.11,
distinta al NCEU Foglio 37 Mappale 628 Sub 1 e 2.**

L'immobile ricade nella parte più antica del centro urbano ove spesso le costruzioni sono malsane o fatiscenti o sulle quali si sono sovrapposte nel tempo appendici che ne hanno svilito il carattere ambientale primitivo, in un'area di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4 secondo la classificazione regionale del P.A.I.) nella quale sono consentiti esclusivamente la demolizione di edifici esistenti senza possibilità di ricostruzione, la riparazione di parti danneggiate ma non la ricostruzione (neppure parziale), la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo; interventi volti alla riduzione della vulnerabilità sismica etc.

Se dunque gli interventi possibili consentono solo un recupero dell'esistente nel rispetto di tutti i vincoli e le limitazioni tipiche dei centri storici, e il precario stato di conservazione dello stabile è causa di pericolo per la pubblica incolumità, il valore di stima non potrà che essere influenzato negativamente.

E non si trascuri la persistente stagnazione del mercato immobiliare che già di per se ha ingenerato nei centri storici la tendenza a svendere pur di liberarsi di un fardello mangiasoldi che non potrà produrre reddito se non dietro anticipati investimenti.

Il grafico riporta l'andamento de valori unitari registrati da Agenzia Entrate per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione.

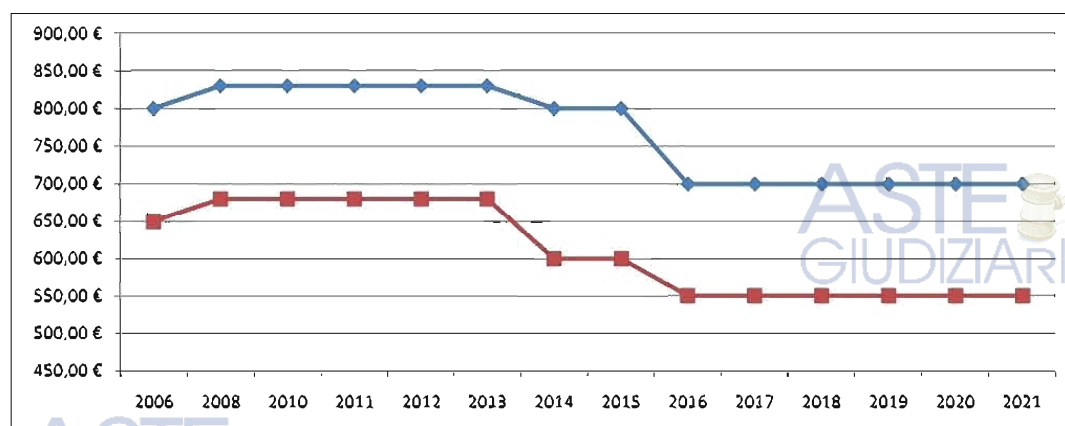


Foto 020 - Grafico OMI, valori minimi e massimi di mercato per abitazioni di tipo economico

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, sarebbe impensabile poter attribuire per l'immobile in esame valori unitari superiori a **Euro 100,00/mq** che, moltiplicato per una superficie commerciale di 242,91 mq conduce al seguente probabile valore di stima:

Valore di mercato = 100,00 Euro/mq $\times$ 242,91 mq $\cong$ **24.000,00 Euro**

Considerato che i coniugi _____ e _____ dispongono di una quota pari a 1/4 dell'intero, l'importo spettante sarà pari a:

Quota : $24.000,00 \text{ Euro} / 4 = \mathbf{6.000,00 \text{ Euro}}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



13.2.4. Posti auto ubicati a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano S1,

distinti al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2642 Sub 29, 53 e 54.

Il quartiere di San Benedetto a Cagliari, si sviluppa intorno agli anni '30 lungo la principale strada di collegamento con la vicina città di Quartu Sant'Elena ma è solo vent'anni più tardi che conobbe una rapida espansione per dare alloggio a quanti lo avevano perduto durante gli anni della guerra, assumendo in pochi anni l'attuale forma poligonale con centro nella omonima piazza e vertici corrispondenti ad altri punti centrali della città quali Piazza Repubblica, Piazza Garibaldi, Piazza Giovanni XXIII, Largo Gennari.

Non potrebbe essere etichettato come semplice quartiere residenziale in quanto racchiude in se anche le caratteristiche di zona commerciale, rispondendo positivamente non solo a gran parte delle esigenze dei propri abitanti ma di tutti i cagliaritari in generale, grazie anche alla sviluppata rete viaria e di trasporto pubblico.

Il quartiere racchiude al proprio interno asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, un tempo persino una scuola superiore nella via Rossini, un ufficio postale proprio nella omonima via, una clinica nella via Dante, chiese, vie consacrate allo shopping con oltre un centinaio di negozi di abbigliamento griffato, mercerie, bar, ristoranti, locali notturni, supermercati e rivendite di alimentari al dettaglio, grandi magazzini, lo stesso mercato di San Benedetto, forse il simbolo e il luogo più noto del rione.

Per contro, uno dei fattori negativi maggiormente percepibile è la costante penuria di parcheggi e riuscire ad averne uno di proprietà sempre disponibile risolve non pochi problemi, soprattutto ai residenti, diventa quasi essenziale.

Sarà forse per questa ragione che il mercato ha risentito in misura meno marcata della crisi del mercato immobiliare, come mostra il grafico seguente dei valori unitari massimi e minimi registrati da Agenzia Entrate per le autorimesse.



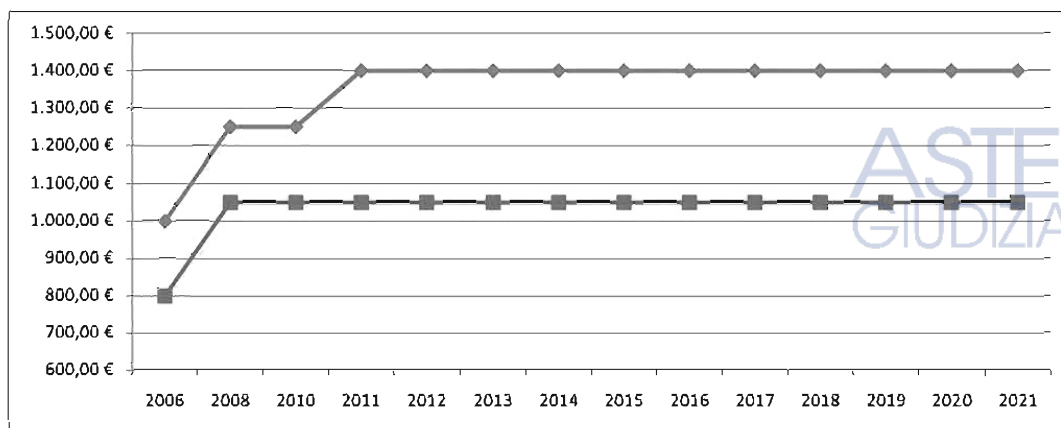


Foto 013 - Grafico OMI, valori minimi e massimi di mercato per autorimesse

Considerato il buono stato di conservazione dell'autorimessa interrata del fabbricato di cui al civico 57B e la presenza di una guardiania per il monitoraggio degli accessi, certamente il valore unitario di stima non può che tendere verso l'alto.

Fra gli stalli in esame, si ritiene di dover attribuire una piccola preferenza in favore della minore esposizione al traffico veicolare degli interni 38 e 39 che, ricordo, risultano cointestati all'esecutato e alla sig.ra . Alla luce delle considerazioni di cui sopra, si ritengono probabili i seguenti valori di stima:

- e : **Sub 29** (interno 9):

$$\text{Valore di mercato} = 1350,00 \text{ Euro/mq} \times 12,00 \text{ mq} = 16.200,00 \text{ Euro}$$

- (proprietà 1/2): **Sub 53** (interno 38):

$$\text{Valore di mercato} = 1400,00 \text{ Euro/mq} \times 11,00 \text{ mq} = 15.400,00 \text{ Euro}$$

- (proprietà 1/2): **Sub 54** (interno 39):

$$\text{Valore di mercato} = 1400,00 \text{ Euro/mq} \times 11,00 \text{ mq} = 15.400,00 \text{ Euro}$$

**13.2.5. Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano primo,
distinta al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 12.**

Il quartiere di San Benedetto a Cagliari, si sviluppa intorno agli anni '30 lungo la principale strada di collegamento con la vicina città di Quartu Sant'Elena ma è solo vent'anni più tardi che conobbe una rapida espansione per dare alloggio a quanti lo avevano perduto durante gli anni della guerra, assumendo in pochi anni l'attuale forma poligonale con centro nella omonima piazza e vertici corrispondenti ad altri punti centrali della città quali Piazza Repubblica, Piazza Garibaldi, Piazza Giovanni XXIII, Largo Gennari.

Non potrebbe essere etichettato come semplice quartiere residenziale in quanto racchiude in se anche le caratteristiche di zona commerciale, rispondendo positivamente non solo a gran parte delle esigenze dei propri abitanti ma di tutti i cagliaritari in generale, grazie anche alla sviluppata rete viaria e di trasporto pubblico.

Il quartiere racchiude al proprio interno asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, un tempo persino una scuola superiore nella via Rossini, un ufficio postale proprio nella omonima via, una clinica nella via Dante, chiese, vie consacrate allo shopping con oltre un centinaio di negozi di abbigliamento griffato, mercerie, bar, ristoranti, locali notturni, supermercati e rivendite di alimentari al dettaglio, grandi magazzini, lo stesso mercato di San Benedetto, forse il simbolo e il luogo più noto del rione.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano primo di un maggiore fabbricato sito proprio nella via San Benedetto al civico 57, con ingresso laterale da stradello privato. Acquistata e ristrutturata nel 2006, mantiene ancora attualmente un ottimo stato di conservazione, con un grado delle rifiniture indubbiamente superiori alla media.

Quanto all'andamento dei prezzi massimi e minimi per abitazioni civili in normale stato di conservazione (per condizioni migliori i valori vanno incrementati) registrato da Agenzia delle Entrate per il mercato omogeneo di San Benedetto, appare evidente dal grafico seguente l'andamento al ribasso dovuto alla prolungata crisi economica.

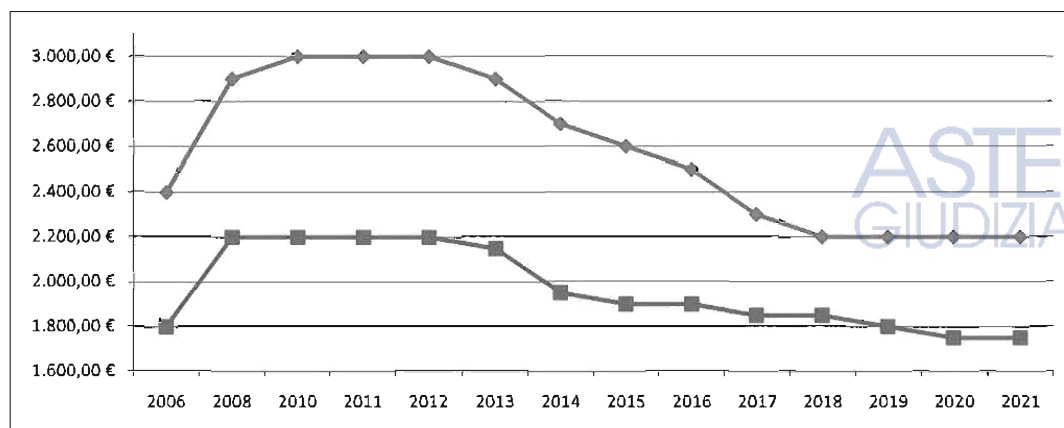


Foto 021 - Grafico OMI, valori di mercato per abitazioni civili in normale stato di conservazione

Il mercato omogeneo offre attualmente diversi immobili in vendita, qualcuno di caratteristiche paragonabili e quello in esame, altri di livello ben inferiore, per i quali le richieste partono da valori molto elevati cui seguono inevitabili ribassi, anche consistenti.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, dovendo riconoscere all'immobile in esame rifiniture e stato di conservazione superiori all'ordinario, si ritiene possibile attribuire un valore unitario di **Euro 2200,00/mq** che, moltiplicato per la superficie commerciale di **167,27 mq** e detratte le spese per il ripristino delle condizioni assentite di progetto relativamente all'ampliamento rilevato e quantificabili in circa 3000 Euro, conduce al seguente probabile valore di stima:

$$\text{Valore di mercato: } 2200,00 \text{ Euro/mq} \times 167,27 \text{ mq} - 3000 \text{ Euro} \cong 365.000,00 \text{ Euro}$$

**13.2.6. Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano settimo,
distinta al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 43.**

Il quartiere di San Benedetto a Cagliari, si sviluppa intorno agli anni '30 lungo la principale strada di collegamento con la vicina città di Quartu Sant'Elena ma è solo vent'anni più tardi che conobbe una rapida espansione per dare alloggio a quanti lo avevano perduto durante gli anni della guerra, assumendo in pochi anni l'attuale forma poligonale con centro nella omonima piazza e vertici corrispondenti ad altri punti centrali della città quali Piazza Repubblica, Piazza Garibaldi, Piazza Giovanni XXIII, Largo Gennari.

Non potrebbe essere etichettato come semplice quartiere residenziale in quanto racchiude in se anche le caratteristiche di zona commerciale, rispondendo positivamente non solo a gran parte delle esigenze dei propri abitanti ma di tutti i cagliaritari in generale, grazie anche alla sviluppata rete viaria e di trasporto pubblico.

Il quartiere racchiude al proprio interno asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, un tempo persino una scuola superiore nella via Rossini, un ufficio postale proprio nella omonima via, una clinica nella via Dante, chiese, vie consacrate allo shopping con oltre un centinaio di negozi di abbigliamento griffato, mercerie, bar, ristoranti, locali notturni, supermercati e rivendite di alimentari al dettaglio, grandi magazzini, lo stesso mercato di San Benedetto, forse il simbolo e il luogo più noto del rione.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano settimo del maggiore fabbricato sito nella via San Benedetto n. 57, con ingresso laterale da stradello privato. Acquistata nel 1996, totalmente ristrutturata e ampliata con concessione in sanatoria, mantiene ancora attualmente un ottimo stato di conservazione, con un grado delle rifiniture e dotazione impiantistica indubbiamente superiori alla media.

Quanto all'andamento dei prezzi massimi e minimi per abitazioni civili in normale stato di conservazione (per condizioni migliori i valori vanno incrementati) registrato da Agenzia delle Entrate per il mercato omogeneo di San Benedetto, appare evidente dal grafico seguente l'andamento al ribasso dovuto alla prolungata crisi economica.

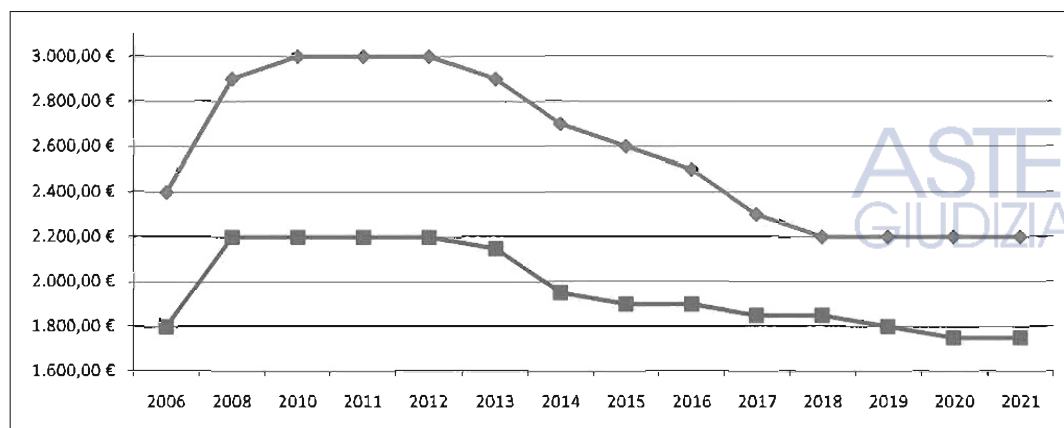


Foto 047 - Grafico OMI, valori di mercato per abitazioni civili in normale stato di conservazione

Il mercato omogeneo offre attualmente diversi immobili in vendita, qualcuno di caratteristiche paragonabili e quello in esame, altri di livello inferiore, le cui richieste partono da valori iniziali elevati cui seguono inevitabilmente anche ribassi consistenti.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, riconoscendo all'immobile rifiniture e stato di conservazione superiori all'ordinario, superiori anche all'unità al piano primo, l'indubbia maggiore panoramicità e luminosità, la presenza dell'ampia terrazza sui tre lati e parzialmente coperta, si ritiene di poter attribuire un valore unitario di **Euro 2300,00/mq** che, moltiplicato per la superficie commerciale di **240,10 mq** e detratti i costi di regolarizzazione prospettica per l'apertura di una seconda finestra nel bagno padronale e quantificabile in circa 2.000 Euro, conduce al seguente probabile valore di stima:

Valore di mercato: $2300,00 \text{ Euro/mq} \times 240,10 \text{ mq} - 2000 \text{ Euro} \cong 550.000,00 \text{ Euro}$

L'immobile è intestato per il 50% al sig. _____ e per la restante quota
alla coniuge in regime di separazione dei beni sig.ra _____, la quale ne costituiva
fondo patrimoniale con rogito *Roberto Onano* del 30/12/2014, (Rep.20739/11950,
Trascrizione n.33029/26475 del 31/12/2014).

**13.2.7. Posti auto ubicati a Cagliari in via Luigi Amat n.2-6-10, piano S2,
distinti al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2470 Sub 167 e 168.**

Quanto alla determinazione del valore di mercato dei due posti auto ubicati a Cagliari al secondo piano interrato del parcheggio comunale tra la via *Amat* e la via *Cugia* di cui il sig. _____ gode del diritto di superficie fino al 28/02/2085, esso risulta pressoché già definito considerate le offerte di mercato attualmente affisse internamente alla struttura: o un canone di locazione annuale di 960,00 Euro o l'acquisto a corpo al prezzo di 10.000,00 Euro a posto auto:

Valore di mercato: $10.000,00 \text{ Euro} \times 2 = 20.000,00 \text{ Euro}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**14. SPESE FISSE DI GESTIONE, MANUTENZIONE, STRAORDINARIE, CONDOMINIALI,
EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**



**14.1. Civile abitazione sita a Capoterra in località Poggio dei Pini, Strada 48 n.1,
distinta al NCEU Foglio 29 Mappale 648 Sub 2.**

 Fra le spese fisse condominiali che ogni socio della Cooperativa Poggio dei Pini è tenuto a corrispondere mensilmente, vi è la quota fissa indicativa di 80 euro che il sig. _____ ha dichiarato di avere sempre corrisposto regolarmente.

**14.2. Terreno agricolo ricadente nel Comune di Villasimius, via Santa Maria,
distinto al NCT Foglio 21 Mappali 38 e 496.**

Non si è a conoscenza di eventuali spese fisse gravanti su detti terreni, salvo ipotizzare quelle previste per legge, per l'irrigazione del fondo e simili.

 Quanto all'IMU ad esempio, calcolata moltiplicando la base imponibile (reddito dominicale del fondo rivalutato del 25% e moltiplicato per un coefficiente pari a 135) per un'aliquota variabile a seconda del Comune (oscillante fra 0,46% e 1,06%), non dovrebbe neppure essere dovuta per terreni agricoli se non edificabili.

**14.3. Civile abitazione sita a San Gavino Monreale in via Armando Diaz n.11,
distinta al NCEU Foglio 37 Mappale 628 Sub 1 e 2.**



 Non si è a conoscenza di eventuali spese fisse gravanti sull'immobile, totalmente abbandonato dai comproprietari e le cui chiavi cedute al Comune di San Gavino Monreale a seguito delle diverse ordinanze di sicurezza per le precarie condizioni statiche.



**14.4. Posti auto ubicati a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano S1,
distinti al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2642 Sub 29, 53 e 54.**

I posti auto pagano ciascuno una quota condominiale mensile di Euro 14,00.

Per il Sub 29 resta ancora a debito della sig.ra _____ l'importo
complessivo di Euro 238,75; per il 50% dei Sub 53 e 54 resta ancora a debito del sig.

_____ l'importo complessivo di Euro 239,63.

**14.5. Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano primo,
distinta al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 12.**

La quota condominiale ordinaria ammonta a Euro 240,00 a bimestre e resta ancora a
debito l'importo complessivo di Euro 480,00.

**14.6. Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano settimo,
distinta al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 43.**

La quota condominiale ordinaria per l'immobile ubicato al piano settimo (Sub 43),
cointestato con la coniuge _____ in regime di separazione dei beni, è di
Euro 315,00 a bimestre di cui resta ancora a debito l'importo complessivo di Euro 1.580,71.

**14.7. Posti auto ubicati a Cagliari in via Luigi Amat n.2-6-10, piano S2,
distinti al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2470 Sub 167 e 168.**

Per i due posti auto nella via *Amat* il sig. _____ versa quale quota
condominiale ordinaria l'importo complessivo di Euro 114,18,00 trimestrale.

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

Allega altresì la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari.

Iglesias, lì 22 aprile 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
Maurizio Murru
Dott. Ing. Murru Maurizio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

